FACULDADE DOCTUM DE VITÓRIA

CURSO DE DIREITO

DENISE DUBBERSTEIN

**A DESJUDICIALIZAÇAO DO PROCESSO DE USUCAPIÃO PROPOSTA PELO NOVO CPC/2015**

VITÓRIA - ES

2017

FACULDADE DOCTUM DE VITÓRIA

CURSO DE DIREITO

DENISE DUBBERSTEIN

**A DESJUDICIALIZAÇAO DO PROCESSO DE USUCAPIÃO PROPOSTA PELO NOVO CPC/2015**

Artigo científico apresentado ao curso de Direito da Faculdade Doctum de Vitória, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil

Orientador: Prof. Paulo Cesar de Carvalho.

VITÓRIA - ES

2017

**A DESJUDICIALIZAÇAO DO PROCESSO DE USUCAPIÃO PROPOSTA PELO NOVO CPC/2015**

*Denise Dubberstein[[1]](#footnote-1)*

*Prof. Orientador: Paulo Cesar de Carvalho[[2]](#footnote-2)*

*Profª.Orientadora de Metodologia: Marianne Rios de Souza Martins[[3]](#footnote-3)*

**RESUMO**

O presente trabalho visa responder ao seguinte questionamento: A desjudicialização do processo de usucapião extrajudicial, tornando-o administrativo, tem alcançado os objetivos propostos pelo novo CPC de 2015, quanto à celeridade e a busca por meios alternativos de solução de conflitos? Diante do cenário da desjudicialização surge como um relevante instrumento capaz de proporcionar a redução do volume de processos, de modo a desobstruir o Poder Judiciário, para que preste a tutela jurisdicional pretendida às demandas ao efetivo acesso à justiça, através do registro nos Cartórios Tabelionatos. Utilizando-se legislações e pesquisa bibliográfica sobre o tema verifica-se que a usucapião extrajudicial, meio de aquisição de propriedade onde foram abordados os aspectos práticos e teóricos sobre a evolução do direito de propriedade, que deixou de ser absoluto passando a ser relativizado através do instituto da função social da propriedade. A partir da Constituição de 1988, em seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII, o direito à propriedade é garantido, desde que atenda sua função social. Este coleciona muitos requisitos que com o que se pretendeu resolver, a partir do advento do Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105 de 2015), com isso para permitir um procedimento mais célere do que a usucapião judicial veio a alteração pela lei 13.465/2017, criando a possibilidade do reconhecimento da usucapião extrajudicial. Uma inovação no modo de processar perante a repartição de registro de imóveis. Muitos são os benefícios dessa nova e mais uma opção nas modalidades de aquisição originária de domínio sobre bens imóveis.

**Palavras-chave**: Propriedade. Celeridade. Desjudicializaçao. Usucapião Extrajudicial.

**ABSTRACT**

The purpose of this paper is to answer the following question: Does the misjudicialization of the process of extrajudicial misappropriation make it administrative, has it achieved the objectives proposed by the new CPC of 2015 regarding speed and the search for alternative means of conflict resolution? In view of the scenario of unfairness, it emerges as an important instrument capable of reducing the volume of proceedings, so as to unclog the Judiciary, so that it can provide the judicial protection sought to the demands for effective access to justice through registration in the Notary Offices. Using legislation and bibliographic research on the subject, it is verified that extra-judicial usucapião, a means of acquiring property where the practical and theoretical aspects of the evolution of property rights were addressed, which ceased to be absolute and began to be relativized through institute of the social function of property. From the 1988 Constitution, in its article 5, paragraphs XXII and XXIII, the right to property is guaranteed, as long as it fulfills its social function. This collects many requirements that with what was intended to resolve, from the advent of the New Code of Civil Procedure (Law No. 13,105 of 2015), with this to allow a procedure faster than judicial misappropriation came the amendment by law 13.465 / 2017, creating the possibility of recognition of extrajudicial usucapião.

**Keywords**: Property. Celerity. Disjudicialization. Usucapião Extrajudicial.

**INTRODUÇÃO**

O artigo traz uma exposição sintética acerca da aplicação do instituto da usucapião extrajudicial, previsto a partir do advento do Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105 de 2015), em seu artigo 1.071, que foi acrescentada à Lei nº 6.015 (Lei de Registros Públicos), por meio do artigo 216-A, no qual foi descrito um rito próprio.

Esse trouxe um grande avanço na desjudicialização e no fomento à regularização de muitos imóveis espalhados pelo país, admitindo, sem prejuízo da via judicial, o reconhecimento da usucapião em cartório, instituto denominado usucapião extrajudicial.

Entretanto, a referida lei condicionou o registro da usucapião extrajudicial se fazia necessário citar os antigos proprietários do imóvel usucapiendo, daquele que tem o nome registrado na matrícula do imóvel, bem como os confinantes, para a concordância expressa ou não do pedido da usucapião.

O usucapião é a aquisição do direito de propriedade através da posse prolongada e ininterrupta, assegurando a coisa ao possuidor que exerceu o domínio do bem por longa data, desde que cumprido os requisitos previstos em lei.

A doutrina e a jurisprudência são uníssonas ao afirmar que a usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade através do domínio, sempre presentes determinados requisitos previstos em lei. Assim, a usucapião permite ao possuidor a aquisição da propriedade através da posse prolongada, consubstanciando, sobretudo o pleno ordenamento da função social.

Os juristas buscaram uma solução alternativa ao conflito judicial, sendo que sua aplicação é quase que nos mesmos moldes do que foi aplicado aos inventários, divórcios e separações, ampliando neste caso, o instituto da usucapião extrajudicial em nosso sistema jurídico.

Diante do colocado, o presente trabalho aponta como problema de pesquisa: **A desjudicialização do processo de usucapião extrajudicial, tornando-o administrativo, tem alcançado os objetivos propostos pelo novo CPC de 2015, quanto à celeridade e a busca por meios alternativos de solução de conflitos?**

Justifica-se a escolha de tal tema, uma vez que, ao se tratar sobre a usucapião, caso os antigos titulares não fossem localizados ou não se manifestassem, a Lei  presumia a discordância e a conseqüente impossibilidade do reconhecimento da usucapião perante o Registro de Imóveis, devendo o procedimento ser remetido à via judicial.

Diante do limitado efeito gerado pela usucapião extrajudicial, foi publicada no Diário Oficial da União a Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, que reparou a previsão de que o silêncio do antigo proprietário da terra e/ou dos imóveis conﬁnantes será interpretado como concordância ao pedido de posse do usuário da área. O que possibilitará alcançar o propósito de oficializar a propriedade de muitos cidadãos e resgatar os imóveis que atualmente se encontram fora do mercado imobiliário e alimentam uma perigosa prática de transações informais.

Nota-se que o direito à propriedade passou por grandes transformações com o passar dos tempos, sendo que à princípio, para os romanos, predominava a concepção no sentido de era um direito ilimitado e absoluto. Contudo, com o passar do tempo, foi transformado em um direito relativizado através do instituto da função social, previsto no artigo 5º, inciso XXIII da Constituição Federal de 1988.

Por objetivo geral, coloca-se investigar se a desjudicialização do processo de usucapião extrajudicial, tornando-o administrativo, tem alcançado os objetivos propostos pelo novo CPC de 2015, quanto à celeridade e a busca por meios alternativos de solução de conflitos.

Para melhor pesquisa, elencam-se como objetivos específicos: Pesquisar sobre Propriedade e Posse no ordenamento brasileiro; Descrever sobre a aquisição originária da propriedade pela usucapião, sua definição e espécies; Debater sobre a efetividade e celeridade da desjudicializaçao do processo de usucapião proposta pelo novo CPC/2015, destacando a última alteração promulgada no último 11 de julho, a Lei 13.465/2017.

O primeiro capítulodo presente trabalho aborda a função social da propriedade, que teve sua primeira referência brasileira sobre a função social da propriedade ocorreu com o com o advento da Constituição Federal de 1988. Trata ainda sobre marco conceitual de propriedade e posse.

Em seguida, no segundo capitulo, fala sobre a aquisição originária da propriedade pela usucapião, sua definição e espécies.

Por fim, o terceiro capítulo traz à luz análise da efetividade da desjudicializaçao do processo de usucapião proposta pelo novo CPC/2015, destacando a última alteração promulgada no último 11 de julho, a Lei 13.465/2017, apesar da imediata entrada em vigor da nova lei, o tema ainda carece de amadurecimento, sobretudo diante da necessidade de adaptação das leis de uso e ocupação do solo dos municípios para contemplar este instituto.

Neste estudo optou-se por adotar a pesquisa bibliográfica e documental, para melhor fundamentar a análise do tema.

**1. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

A primeira referência brasileira sobre a função social da propriedade ocorreu com o com o advento da Constituição Federal de 1988, explicitado no artigo 5º, inciso XXIII.

Segundo Diniz (2013, p. 04) explica:

A função social da propriedade é imprescindível para que se tenha um mínimo de condições para a convivência social. A Constituição Federal, no Art. 5º, XXII, garante o direito de propriedade, mas requer, [...], que ele seja exercido a sua função social.

Entende-se, assim, que o direito à propriedade previsto no artigo 5º caput da Constituição Federal de 1988, deixou de ser considerado um direito absoluto, para ser relativizado, priorizando o atendimento à sua destinação social. Tartuce (2012, p. 840) diz que:

[...] é possível dizer que a função social pode se confundir com o próprio conceito de propriedade, diante de um *caráter inafastável de acompanhamento.* Assim, a propriedade deve sempre atender aos interesses sociais, ao que almeja o bem comum [...].

O direito outorgado ao titular, conferidos no artigo 1.228 do Código Civil de 2002, tratava sobre: a faculdade de usar, gozar e dispor dos bens e de reavê-los do poder de quem quer que, injustamente, os possua ou detenha. Atualmente, a propriedade não pode ser mais vista com as reuniões dessas faculdades, haja vista que o conteúdo da propriedade deverá atender principalmente anseios e deveres extra proprietários, regulados no âmbito da relação jurídica estabelecida. Gomes (1994, apud TARTUCE, 2012, p. 840), preceitua o seguinte entendimento:

Estabelecidas essas premissas, pode-se concluir que pela necessidade de abandonar a concepção romana da propriedade, para compatibilizá-la com as finalidades sociais da sociedade contemporânea, adotando-se, [...] uma concepção finalista, a cuja luz se defina as funções sociais desse direito. No mundo moderno, o direito individual sobre as coisas impõe deveres em proveito da sociedade e até mesmo no interesse de não proprietários. Quando tem por objeto bens de produção, sua finalidade social determina a modificação conceitual do próprio direito, que não se confunde com a política de limitações específicas ao seu uso [...].

Nesse sentido, quanto aos imóveis urbanos e rurais, o direito de propriedade é garantido constitucionalmente, desde que atendidas as suas finalidades econômicas e sociais, respeitando-se as seguintes regras contidas nos artigos 182, §2º, que diz “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. Ainda o artigo 186 (BRASIL, 1988) prevê que:

Art. 186 - A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

O Código Civil de 2002 passou a consagrar expressamente a função social, mais precisamente em seu artigo 1.228, §1º (BRASIL, 2002), conforme:

§1º - O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

O ordenamento jurídico não visa somente proteger a função social da propriedade em si, mas leva em consideração *a priori* o ambiente natural e cultural, mostrando que o atual perfil do direito de propriedade no Brasil deixou de apresentar características de direito absoluto e ilimitado, com o principal objetivo de alcançar sua finalidade social.

1.1 DEFINIÇÃO DE PROPRIEDADE

Ao explicar sobre propriedade, Diniz (2013, p. 848) define como sendo “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”.

No mesmo entendimento, Farias e Rosenvald (2006, p. 178) afirmam que:

[...] a propriedade é um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio, possibilitando ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto (art. 1.228 do CC).

Por este entendimento, o conceito de propriedade está ligado a um direito abstruso, explicitado pelo artigo 1.228 do Código Civil e tem como base as faculdades reais de usar, gozar e fruir, dispor e reivindicar a coisa, na conjunção desses direitos, o sujeito tem a propriedade plena, com as seguintes características:

1. Usar – o proprietário pode usar a coisa, ocupá-la para o fim a que se destina, como por exemplo, morar numa casa, usar um automóvel.
2. Gozar ou fruir – o proprietário pode explorar a coisa economicamente para auferir renda em seu benefício, como por exemplo, vender frutos de sua propriedade, vender ou criar animais para os diversos fins.
3. Dispor – é a faculdade do indivíduo detentor de modifica-lo, vende-lo ou reformá-lo ou até mesmo desfazê-lo do bem.
4. Poder de reaver a coisa – é o direito de reaver a coisa que injustamente estejam com terceiros.

Sobre a classificação da propriedade, Tartuce (2012), confirmando o já colocado por Farias e Rosenvald (2006), aduz que a mesma é uma conjunção de atributos de gozar, reaver, usar e dispor da coisa para ter uma propriedade plena, citando como exemplo um recipiente cilíndrico que deve conter quatro camadas com cada atributo supracitado.

A propriedade assim é plena quando todos os elementos contidos no artigo 1.228 do Código Civil são observados, sem qualquer intervenção de terceiros. No caso da existência de apenas um dos atributos, haverá a posse.

Porém, a propriedade poderá ser limitada quando for desmembrado um ou alguns dos atributos, quando os poderes do proprietário passam a ser de terceiros, como, por exemplo, o caso de uma hipoteca, servidão ou usufruto, segundo Tartuce (2012).

Quanto as principais características do direito de propriedade, o mesmo autor ainda cita o absolutismo, a exclusividade, a perpetuidade, a elasticidade, a complexibilidade e o fundamental. A complexidade do direito de propriedade está ligada ao fato nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem, todas elencadas no caput do artigo 1.228 do Código Civil. Tartuce (2012, p. 842) afirma ainda que a propriedade é um direito fundamental, garantido pelo artigo 5º, nos incisos XXII e XXIII, da Constituição Federal e “esse caráter faz que a proteção do direito da propriedade e a correspondente função social sejam aplicados de forma imediata nas relações entre particulares [...]”, sofrendo algumas limitações em princípios fundamentais, como por exemplo, o da dignidade da pessoa humana.

1.2 A POSSE

O Código Civil Brasileiro estabelece, em relação ao seu exercício, a posse direta ou indireta. O artigo 1.197 do Código Civil (BRASIL, 2002, p. 01) define a posse direta como: “pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto”.

Nesse sentido, Venosa (2011, p. 56) conceitua da seguinte forma:

Como decorre dessas disposições, possuidor indireto é o próprio dono ou assemelhado, que entrega seu bem a outrem. A tradição da coisa faz com que se opere a bipartição da natureza da posse. Possuidor direto ou imediato é o que recebe o bem e tem o contato, a bem dizer, físico com a coisa, em explanação di­dática simplificada. Nesse diapasão, serão possuidores diretos, também exempli­ficando, os tutores e curadores que administram bens dos pupilos; o comodatário que recebe e usufrui da coisa emprestada pelo comodante; o depositário que tem a obrigação de guardar e conservar a coisa recebida etc. Todos estes detêm posse de Bens alheios. A lei ou o contrato, como regra geral, determinará a forma e lapso temporal dessa posse direta. Não apenas relações de direito obrigacional ou real podem desdobrar a posse, mas também de direito de família e de sucessões.

Conforme tal definição, a posse indireta é semelhante à propriedade, que entrega a coisa a outrem em virtude de uma relação jurídica entre as partes, como no caso de um contrato de locação. Já a posse direta, é aquele indivíduo que exerce diretamente sobre a coisa, tendo o contato físico com o bem.

O Código Civil (BRASIL, 2002, p. 350), em seu art. 1210, § 1º e 2º. institui:

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1o O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

§ 2o Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

Entende-se aqui que a simples comprovação de propriedade não garante ou atrapalha a posse da mesma, sendo garantido ao possuidor o direito de mantê-la, principalmente diante de grave ameaça ou violência.

**2. A AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE PELO USUCAPIÃO**

2.1 DEFINIÇÃO

Ao explicar Usucapião, Diniz (2013) diz que a etimologia da palavra indica os seguintes elementos, *capio* que significa “tomar” e *usu* significa “pelo uso”, ou seja, tomar pelo uso.

A autora ainda explica:

USUCAPIÃO. Direito Civil. 1. Modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, servidão predial) pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais. Tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo. 2. Prescrição aquisitiva de propriedade de coisa móvel ou imóvel (DINIZ, 2005, P. 816).

Já Venosa (2011) define de outra forma, mas o significado principal é o mesmo, o qual, tomar pelo uso, palavra derivada do *capere* e do *usus.*

Gonçalves (2014, p. 516), conceitua:

A usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos arts. 205 e 206 do Código Civil Em am­bas aparece o elemento tempo, influindo na aquisição e na extinção de direitos. Prescrição aquisitiva — Regulada no direito das coisas, é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício conti­nuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acom­panhada de certos requisitos exigidos pela lei. Prescrição extintiva — É a perda da pretensão e, por conseguinte, da ação atribuída a um direito, e de toda a sua capacidade defensiva, em consequência do não uso dela durante determinado espaço de tempo*.*

Scanned by CamScanner

Entende-se, assim, que a usucapião é o modo de aquisição da propriedade, mediante a posse mansa e pacífica, pelo período explicitado em lei, mediante o cumprimento de certos requisitos previstos na mesma.

Explica ainda Venosa (2011, p. 207)*:*

A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Em termos mais concretos denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições.

Compreende-se que usucapião é a tomada da propriedade resultante de um uso prolongado, obedecidas regras vigentes em lei.

2.2 ESPÉCIES

Conforme já tratado, a usucapião é uma forma pelo qual se pode adquirir a propriedade de bens móveis e imóveis, obedecendo-se os prazos estabelecidos em lei. Algumas particularidades devem ser levadas em consideração como o tempo da posse, contínua e delongada.

O ordenamento jurídico brasileiro situa condições diferenciadas para os tipos de usucapião disciplinados. No entanto, todas seguem o mesmo princípio: a posse contínua e incontestada, além do comportamento do possuidor como se proprietário fosse. Por posse contínua e incontestada se entende ser aquela que durante o período estabelecido em lei não sofreu qualquer debate, dúvida, contestação.

Conforme Santos e Pires (2010, p. 03):

[...] a legislação vigente prevê o usucapião ordinário, o usucapião extraordinário, o usucapião constitucional (urbano ou rural) e o usucapião coletivo. Na usucapião extraordinário e ordinário há situações que permitem a redução de prazo àquelas posses que cumprirem determinados requisitos estabelecidos.

As autoras ainda explicam que a usucapião constitucional urbano foi estabelecida no artigo 183 da Constituição Federal de 1988. O tempo mínimo estabelecido é de cinco anos. Exige, também, que a área passível de usucapião deverá ter a metragem máxima de 250 m². Neste caso o usucapiente ele não pode ser possuidor de outro bem imóvel. A posse deverá ser ininterrupta e sem contestação, e a propriedade só poderá ser utilizada para moradia, seja no aspecto individual ou familiar.

A usucapião constitucional rural, de igual forma, estabelece que o indivíduo que entrar com requerimento não deve possuir outro imóvel, seja ele urbano ou rural, o prazo também é de cinco anos, deve-se ter, por finalidade a moradia e a produção e sua extensão territorial não pode ser maior do que cinqüenta hectares (SANTOS E PIRES, 2010).

A usucapião constitucional (urbano ou rural) está disciplinada nos art.191 da Constituição (1988) e 1.239 do Código Civil (2002):

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

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

A usucapião coletivo está identificado e legislado no artigo 10 do Estatuto da Cidade. Estabelece-se que como extensão áreas acima de 250 m2, onde já se encontra uma ocupação coletiva, sem separação de terrenos individuais, uma vez que sua finalidade é atender a população de baixa renda. Ainda conforme as espécies já elencadas, exige-se que os possuidores não tenham outro imóvel (urbano ou rural) e o tempo estabelecido é de cinco anos.

Já a usucapião extraordinário exige um maior tempo. Conforme O Código Civil (2002), em seu art. 1.238, fica estabelecido:

Art. 1238. Aquele que, por 15 (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.

O Parágrafo Único do art. 1238 diz: “O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”.

Santos e Pires (2010) explicam que tal parágrafo: “prevê o usucapião extraordinário com prazo reduzido de 15 para 10 anos, na hipótese de o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviço de caráter produtivo” (SANTOS E PIRES, 2010, p. 04).

Por fim, o usucapião ordinário destaca a importância da boa fé para a aquisição da propriedade através de tal modalidade. Neste caso, o prazo estabelecido é de dez anos. Santos e Pires (2010, p. 04) explicam:

O justo título é o documento hábil a transferir a propriedade e a posse, confirmando a isenção de qualquer vício que impeça essa transmissão. A boa-fé presume ignorância de qualquer vício ou obstáculo que impeça a oposição da coisa.

Extrai-se da análise do parágrafo único do artigo 1242 do C/C que se a aquisição do imóvel for onerosa, com inscrição dominial cancelada por vício de qualquer natureza, sendo a posse contínua, incontestada e de boa-fé, o prazo prescricional da usucapião ordinário será reduzido para cinco anos.

Tais espécies são os principais mecanismos para a aplicação da usucapião no ordenamento brasileiro.

2.3 COMO ERA E COMO FICOU A NORMATIZAÇÃO SOBRE O PROCESSO DE USUCAPIÃO

Partir do século XX, ao se observar a crescente judicialização da política e das questões sociais e conflitos cada vez mais abstrusos, Provensi (2015) explica que o poder judiciário têm experimentado uma realidade que pode colocar em risco a “efetiva realização do direito, a razoável duração do processo e a celeridade processual, bem como do acesso à justiça” (p. 04).

Braga (2016, p. 02) coloca:

O sistema de resolução de conflitos, tal qual atualmente arquitetado encontra-se falido, sendo imperiosa a necessidade de se encontrar soluções alternativas. Sugere-se, neste passo, a busca pela alternativa extrajudicial, que visam à resolução prévia dos conflitos que uma vez solucionados, certamente, contribuirão para o enxugamento da máquina do judiciário, o que não representa sua substituição, nem tampouco reduzir seu poder, mas oferecer formas aliadas de solução de demandas, em razão das constantes modificações sociais, que requerem mais que um único ente capaz de tutelas seus direitos. Neste contexto surge a desjudicialização, instrumento apto a solucionar diversas questões, independendo de atuação jurisdicional.

A desjudicialização é uma tendência que objetiva atender a composição de interesses, uma vez que os mesmos estejam debelados à jurisdição espontânea. Helena (2016, p. 03) observa:

A efetividade e celeridade na solução das pretensões resistidas é imanente à complexa sociedade moderna, como pode ser identificado no “novo” direito fundamental à celeridade na prestação jurisdicional e administrativa, agora expresso pelo art. 5º, LXXVIII, por força da Emenda Constitucional nº 45, de 2004: a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

Sobre desjudicialização, Nobre (2014) explica ser este um fenômeno no Direito Brasileiro, principalmente nos últimos anos, que consiste em “suprimir do âmbito judicial atividade que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos” (p. 03).

Provensi (2015, p. 04) destaca:

O principal objetivo é conferir eficácia ao principio constitucional da celeridade e adequar o instrumento judicial aos anseios da sociedade por meio da rapidez na solução dos conflitos. A legislação processual tem sofrido frequentes reformas, tais reformas transformam um procedimento mais célere e eficaz que, por não haver conflito, afasta a apreciação do Poder Judiciário.

Neste contexto, o Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/15) trouxe importantes alterações processuais, com o intuito de aperfeiçoar o andamento dos processos e buscar soluções alternativas para resolução de conflitos, como a mediação e a conciliação, valendo-se, inclusive, da desjudicialização, e ainda concedendo novos instrumentos às atividades extrajudiciais (registral e notarial). Dentre estas mudanças, destaca-se a introdução do usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico pátrio.

A Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73 foi acrescida pelo art. 216-A, regulamentando os procedimentos para solicitação do usucapião através do oficial de registro de imóveis. Albuquerque Jr (2015, p. 01) explica que:

Notários, ou tabeliães, e oficiais de registros públicos, ou registradores, são profissionais do direito, admitidos mediante concurso público, para exercer atividade notarial e registral mediante delegação e fiscalização do Poder Público, em caráter privado. Dotados de fé pública, prestam serviços públicos voltados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos (CF, artigo 236; Lei 8.935, artigos 1º a 3º).

A solicitação da usucapião extrajudicial deverá partir do requerente junto ao registrador de imóveis onde se pode verificar a situação do bem. A este toca dirigir todo o procedimento administrativo que resultará no registro do usucapião, após se comprovarem todos os requisitos legais e não houver litígio. Albuquerque Jr (2015, p. 01) explica:

O procedimento se inicia a requerimento do usucapiente, respeitando o princípio da instância que rege o direito registral imobiliário (vide Carvalho, Afrânio de. Registro de imóveis. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, pp. 269-289). A parte deverá estar assistida por advogado, exigência legal decorrente da complexidade do ato postulatório. À petição será acostada a prova documental pré-constituída, para comprovar a posse prolongada pelo tempo exigido no suporte fático de usucapião invocado, bem como as certidões negativas de distribuição, que comprovam a natureza mansa e pacífica da posse.

Quanto aos documentos que deverão ser apresentados, fica estabelecido: título, caso haja, que prove a quitação de tributos e taxas e quaisquer outros que evidenciem a posse, como por exemplo, contratos de prestação de serviço no imóvel, correspondências, “[...] planta do imóvel, com memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica. A ART é a prova de que a planta e o memorial foram elaborados por profissional habilitado perante o conselho profissional competente. A planta ainda desempenha uma importante função, pois é nela que os confinantes e os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo assinam, manifestando sua anuência ao pedido e caracterizando o consenso na usucapião”. (ALBUQUERQUE, 2015, p. 02).

Em julho de 2017, foi promulgada a Lei n. 13.465 que trata, entre outras disposições, sobre a regulamentação das propriedades por meio do instituto da usucapião.

Entre as principais mudanças foi a interpretação de que o silencio do antigo proprietário do imóvel será interpretado como concordância quando este não se manifestar ao pedido de pose do usuário da área. Ele será notificado para manifestar consentimento expresso em até 15 dias. Se a pessoa não for encontrada, a notificação será feita por edital.

Sirangelo (2017, p. 01) explica como fica a regulamentação após esta Lei, uma vez que anteriormente, pelo Código do Processo Civil e da Lei dos Registros Públicos, fazia-se necessária a localização do proprietário registrado, bem como sua concordância. Não sendo encontrado, seria considerado rejeição ou não concordância ao pedido de requisição da usucapião extrajudicial.

Pela nova Lei fica determinado:

A partir de agora, de acordo com a nova lei, se a planta do local 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 para manifestar consentimento expresso em até 15 dias. Se a pessoa não for encontrada, a notificação será feita por edital. E, caso não haja qualquer manifestação nesse período, o silêncio será considerado concordância.

Claro que eventuais nulidades de notificações poderão ser questionadas no Judiciário. Todavia, essa mudança na legislação promete tornar muito mais ágeis e eficazes os processos administrativos de usucapião onde, muitas vezes, o possuidor do imóvel usucapiendo desconhecia o paradeiro do antigo proprietário, o que inviabilizava a anuência até então exigida no procedimento extrajudicial.

Sirangelo (2017) destaca outra importante alteração: caso o imóvel seja uma unidade autônoma de um condomínio edilício, basta a notificação do síndico, sendo dispensada a mesma aos demais condôminos ou vizinhos.

A redação da lei antiga praticamente inviabilizava a efetivação da regularização da propriedade e aquisição originária do imóvel através da via extrajudicial. Agora, com a nova previsão legal, o procedimento administrativo para usucapião de imóveis não exigirá mais a anuência ou concordância dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes.

**3. ANÁLISE DA EFETIVIDADE DA DESJUDICIALIZAÇAO DO PROCESSO DE USUCAPIÃO PROPOSTA PELO NOVO CPC/2015**

3.1 ALTERAÇOES DOS PROCEDIMENTOS

Como já tratado, o usucapião é uma maneira de aquisição de propriedade pelo decurso do tempo, adquirida com posse mansa, pacifica e com ânimo de dono. Em algumas espécies será necessário o justo título.

Braga (2016, p. 06) coloca:

O processo da usucapião extrajudicial é processo de natureza administrativa, e não jurisdicional. Todavia, a revisão jurisdicional será sempre possível, ou seja, a qualquer tempo a questão poderá ser levada ao poder judiciário, que poderá reformar a decisão do âmbito administrativo. Mesmo motivo faz com que a usucapião extrajudicial não induza em litispendência ou faça coisa julgada, que são qualidades da jurisdição, conforme artigos 301, IX e 502 a 508, do novo CPC. Ademais, o processo extrajudicial da usucapião será administrativo e será presidido pelo Oficial do Registro de Imóveis, autoridade administrativa, que irá analisar o conjunto probatório, deferindo ou denegando o pedido ao final.

Diante disto, o instituto de usucapião extrajudicial modificou a Lei de Registros Públicos, possibilitando, de certa forma, que o registro da propriedade adquirida em razão de usucapião de bem imóvel seja realizada em procedimento diretamente no cartório de imóveis, sem depender de processo judicial.

Porém, a via extrajudicial é facultativa, onde o requerente optar em propor a ação judicial ou realizar o procedimento extrajudicial, para o reconhecimento da usucapião. O processo judicial é um instrumento. A desjudicialização não afeta o direito material à usucapião, mas veio como proposta para facilitar o seu exercício.

No revogado Código de Processo Civil de 1973 (Lei nº 5.869/73), o processo de usucapião era previsto nos artigos 941 a 945 do referido código. O Código de Processo Civil de 1973 previa o procedimento especial para usucapião.

Com a vigência do novo Código Processo Civil de 2015 (Lei 13.105/15), foi abolido a divisão de ritos, não havendo mais distinção entre o rito sumário e o ordinário. Dessa forma, conforme previsto no artigo 318 do referido diploma, restou apenas o procedimento comum, bem como os procedimentos especiais, previstos nos artigos 539 ao 770, mais ainda, as legislações esparsas.

Os procedimentos especiais de usucapião, como o da Lei n. 6.969 de 1981 e da Lei n. 10.257 de 2001, permanecem em vigor. Para eles também se aplica o novo procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião.

O artigo 318 do CPC/15 estabelece:

Art. 318. Aplica-se a todas as causas o procedimento comum, salvo disposição em contrário deste Código ou de lei.

Parágrafo único. O procedimento comum aplica-se subsidiariamente aos demais procedimentos especiais e ao processo de execução.(BRASIL, 2015).

É importante salientar que não há no Código de Processo Civil de 2015, procedimento especial para a ação de usucapião, apenas estabelecendo a forma de citação na referida ação, contidas nos artigos 246, §1º e o 259, I, *in verbis* (BRASIL, 2015):

Art. 246.  A citação será feita:

§ 3o Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.

Art. 259.  Serão publicados editais:

I - na ação de usucapião de imóvel.

O procedimento da ação de usucapião será sempre o comum. Não há mais o que se falar, em procedimento sumário para a usucapião, tanto que há apenas procedimento comum e os especiais no Código de Processo Civil vigente.

Todavia, a Lei n. 13.465/17 veio para regularizar as propriedades adquiridas através do instituto tratado neste trabalho. Sirangelo (2017, p. 01) explica que, dentre as principais mudanças está a “a previsão de que o silêncio do antigo proprietário da terra e/ou dos imóveis confinantes será interpretado como concordância ao pedido de posse do usuário da área”. O autor explica:

Antes da referida lei, a teor do Código de Processo Civil e da Lei dos Registros Públicos, eram necessárias a localização e a concordância do proprietário registral do imóvel usucapiendo, bem assim dos imóveis lindeiros, de modo que, se não fossem encontrados ou não se manifestassem, isso seria reputado como rejeição ou discordância ao pedido de aquisição da propriedade pela usucapião extrajudicial.

A partir de agora, de acordo com a nova lei, se a planta do local 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 para manifestar consentimento expresso em até 15 dias. Se a pessoa não for encontrada, a notificação será feita por edital. E, caso não haja qualquer manifestação nesse período, o silêncio será considerado concordância.

Mesmo diante de tais mudanças, eventuais negatividades poderão ser questionadas e encaminhadas para o judiciário. No entanto, tais mudanças objetivam agilizar os processos de usucapião, tornando-os mais céleres em suas resoluções, uma vez que em muitos casos se desconhece o paradeiro do antigo proprietário, o que, pelo procedimento antigo, havia um atraso no julgamento, já que se exigia a aquiescência no procedimento extrajudicial.

Neste íntere, Sirangelo (2017, p. 01) aponta outra mudança: “[...] caso o imóvel a ser registrado consista em uma unidade autônoma de condomínio, bastará a notificação do síndico, sem a necessidade de notificar todos os demais condôminos ou, mesmo, os vizinhos lindeiros”.

Sobre a efetividade da Lei n. 13.465/17, ao se colocar importantes mudanças no instituto da usucapião, indica-se que tais procedimentos visam lograr êxito em seu objetivo, uma vez que vem propor maior celeridade no que diz respeito à consolidação da propriedade.

Por fim, em que pese a discussão casuísticas na prática este novo procedimento estabelecido pelo NCPC trará maior agilidade ou se será somente o acréscimo de uma fase preliminar da Jurisdição, tem-se que a inovação trazida é uma verdadeira adaptação histórica ao direito de propriedade, vez que é possível concluir que, cada vez mais, tanto o direito material quanto o processual buscam facilitar a transformação da posse em propriedade, garantindo, assim, a efetivação das desjudicialização deste viés social da propriedade.

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Este trabalho, ao levantar como problema de pesquisa a desjudicialização do processo de usucapião extrajudicial, tornando-o administrativo, se tem alcançado os objetivos propostos pelo novo CPC de 2015, quanto à celeridade e a busca por meios alternativos de solução de conflitos, tratou em seu primeiro capítulodo presente trabalho aborda a função social da propriedade, que teve sua primeira referência brasileira sobre a função social da propriedade ocorreu com o com o advento da Constituição Federal de 1988. Trata ainda sobre marco conceitual de propriedade e posse.

No segundo capitulo, que fala sobre a aquisição originária da propriedade pelo usucapião, sua definição e espécies, conceituou-se usucapião como modo de aquisição da propriedade, mediante a posse mansa e pacífica, pelo período explicitado em lei, mediante o cumprimento de certos requisitos previstos na mesma.

O terceiro capítulo buscou analisar a efetividade da desjudicializaçao do processo de usucapião proposta pelo novo CPC/2015, destacando a última alteração promulgada no último 11 de julho, a Lei 13.465/2017, apesar da imediata entrada em vigor da nova lei, o tema ainda carece de amadurecimento, sobretudo diante da necessidade de adaptação das leis de uso e ocupação do solo dos municípios para contemplar este instituto.

Após estudo sobre o tema, responde-se ao problema de pesquisa, destacando que a atual regulamentação da usucapião extrajudicial torna-se muito mais eficaz do que estipulava a redação do anterior dispositivo legal.

**REFERÊNCIAS**

ALBUQUERQUE JR, Roberto Paulino de. **O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil.** Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em 02 out 2017.

ANGHER, Anne Joyce (Org.). **Constituição Federal, Código Civil, Vade Mecum Acadêmico de Direito Rideel**. 23. Ed. – São Paulo: Ridel, 2016.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Disponível em: < <http://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>>. Acesso em: 10 set 2017.

DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

\_\_\_\_\_\_. Curso de direito civil brasileiro. Volume 4. 26 ed., São Paulo: Saraiva, 2013.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris Editora, 2006.

HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: < <http://jus.com.br/artigos/7818>. Acesso em: 20 set 2017.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil 08/2014.** Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-nonovo-codigo-de-processo-civil> . Acesso em 10 set 2017.

PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária**. Curitiba, 2015, p.10. Monografia (Preparação a Magistratura em nível de Especialização). Escola da Magistratura do Paraná. Disponível em: < <http://www.emap.com.br/conteudo/biblioteca/monografias/Jamile%20Provensi.pdf>>. Acesso em 20 set 2017.

RODRIGUES, Rivaldo Jesus. **Da usucapião: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI**. Trabalho apresentado ao Programa de Pós Graduação em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente da UniEvangélica – Centro Universitário de Anápolis como requisito para obtenção do título de Mestre em Ciências Ambientais. Disponível em: < http://www.unievangelica.edu.br/files/images/DISSERTA%C3%87%C3%83O%20RIVALDO.pdf>. Acesso em 02 out 2017.

SANTOS, Lina Cirino Araújo Oliveira dos; PIRES, Monalisa Santana. **A teoria da aparência e sua aplicabilidade como base fundamentadora da modalidade de usucapião tabular.** Disponível em: < http://www.revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/1937>. Acesso em 15 set 2017.

SIRANGELO, Rodrigo Ribeiro. **Usucapião extrajudicial: agora vai!** Disponível em: < <http://www.benckesirangelo.com.br/artigo-55-usucapiao-extrajudicial-agora-vai>>. Acesso em 15 set 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 2ª. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2012.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil.** 5 ed. São Paulo: Atlas, 2005.

\_\_\_\_\_\_. **Direito Civil.** 11 ed. São Paulo: Atlas, 2011.

1. Acadêmica do 10º Período do Curso de Direito da Faculdade Doctum de Vitória - ES. Email: denisevirtual@hotmail.com [↑](#footnote-ref-1)
2. Juiz de Direito, Especialista em Direito Civil e Processo Civel, Professor Universitário - Email:prof.pccarvalho@gmail.com [↑](#footnote-ref-2)
3. Advogada, Mestre em Direito e Garantias Fundamentais pela FDV. Professora Universitária. Email:mriosmartins@terra.com.br [↑](#footnote-ref-3)