



**CENTRO UNIVERSITÁRIO FAMETRO - UNIFAMETRO  
CURSO DE DIREITO**

**MARIO JORGE FEITOSA FRANCELINO**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS COMO MEIO DE  
DESJUDICIALIZAÇÃO**

**FORTALEZA**

**2021**

MARIO JORGE FEITOSA FRANCELINO

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS COMO MEIO DE  
DESJUDICIALIZAÇÃO

Monografia apresentada à disciplina Pesquisa em Direito do curso de Direito do Centro Universitário Fametro – Unifametro – como requisito para aprovação na disciplina, sob a orientação do Prof. Flavio Ribeiro Brilhante Junior.

FORTALEZA

2021

---

F815u

Francelino, Mario Jorge Feitosa.

A usucapião extrajudicial de imóveis como meio de desjudicialização. / Mario Jorge Feitosa Francelino. – Fortaleza, 2021.

37 f.; 30 cm.

Monografia - Curso de Graduação em Direito, Unifametro, Fortaleza, 2021.

Orientador: Prof. Esp. Flávio Ribeiro Brilhante Junior.

1. Novo Código de Processo Civil – Usucapião extrajudicial. 2. Lei de Registros Públicos. 3. Código Civil. I. Título.

CDD 346.81

---

MARIO JORGE FEITOSA FRANCELINO

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS COMO MEIO DE  
DESJUDICIALIZAÇÃO

Esta Monografia foi apresentada no dia 13 de dezembro de 2021, como requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito do Centro Universitário FAMETRO – UNIFAMETRO – tendo sido aprovada pela banca examinadora composta pelos professores:

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Esp. Flavio Ribeiro Brilhante Junior

Orientador - Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza

---

Prof. Ms. Aloisio Pereira Neto

Membro – Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza

---

Prof. Ms. Carlos Francisco Lopes de Melo

Membro – Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a minha mãe Fátima, por ter me dado total apoio durante todos os anos e momentos da minha vida, amo-lhe com toda a força do mundo.

A meu pai Jorge, por ter me incentivado durante minha jornada acadêmica.

À minha irmã Eveline, e minha amável sobrinha Ana Beatriz, por me trazerem sorrisos e alegrias mesmo durante os dias mais tempestivos.

Aos meus colegas de faculdades pelos momentos que precisei de apoio.

A meu orientador e excelente professor Flavio Brilhante, por ter me orientado e me dado direção nesse projeto.

A Deus, por ter me dado saúde e bastante resiliência durante todas essas incríveis jornadas, e por todas as vitórias conquistada.

## **A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS COMO MEIO DE DESJUDICIALIZAÇÃO**

### **RESUMO**

Esta pesquisa sobre a desjudicialização do instituto surge para sanar as dúvidas inerentes a nova modalidade de usucapião extrajudicial, que surgiu de forma inovadora com o Novo Código de Processo Civil, que é uma importante ferramenta no evento da desjudicialização do Direito, buscando acentuar os métodos alternativos de solução de conflitos que estão transformando a justiça brasileira, assim como preconiza o novo Código de Processo Civil de 2015 que acrescentou o art. 216-A à Lei de Registros Públicos, o qual menciona o procedimento e documentos necessários para aquisição da propriedade imobiliária através da via extrajudicial. O objetivo é trazer à tona a Usucapião Extrajudicial, que é uma forma de desaguar o judicial, sua aplicabilidade de forma eficiente nos institutos na busca de um processo dentro da razoabilidade, independência da figura do Juiz, visando o melhor acesso à justiça, então fazendo o processo ser mais célere e traduzindo suas novas legislações e alterações ao Código Civil.

**Palavras chaves:** Usucapião. Extrajudicial. acesso à justiça.

# THE EXTRAJUDICIAL USUCAPTION OF PROPERTY AS A MEANS OF DEJUDICIALIZATION

## ABSTRACT

This research on the dejudicialization of the institute arises to address the doubts inherent to the new modality of extrajudicial usucaption, that emerged in an innovative way with the New Code of Civil Procedure, which is an important tool in the event of the dejudicialization of Law, seeking to accentuate alternative methods of conflict resolution that are transforming Brazilian justice, as advocated by the new 2015 Code of Civil Procedure that added art. 216-A to the Public Records Law, which mentions the procedure and documents necessary for the acquisition of real estate through extrajudicial means. The objective is to bring to light the Extrajudicial Usucaption, which is a way of discharging the judicial, its applicability efficiently in the institutes in the search for a process within reason, independence of the figure of the Judge, aiming at better access to justice, then doing the process to be faster and translating its new legislation and amendments to the Civil Code.

**Key words:** Usucaption. common justice. access to justice.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	8
<b>CAPÍTULO I - APRESENTANDO O INSTITUTO</b> .....	9
1.1 CONDIÇÕES DA USUCAPIÃO .....	11
1.2 MODALIDADES DE USUCAPIÃO E SEUS REQUISITOS .....	12
1.2.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO.....	13
1.2.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIO.....	13
1.2.3 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO .....	14
1.2.4 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL.....	15
1.2.5 USUCAPIÃO FAMILIAR .....	15
<b>CAPÍTULO II - A AÇÃO DE USUCAPIÃO</b> .....	<b>17</b>
2.1 USUCAPIÃO JUDICIAL.....	17
2.2 A USUCAPIÃO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.....	18
2.3 NOVAS REGULAMENTAÇÕES .....	19
<b>CAPÍTULO III - A DESJUDICIALIZAÇÃO</b> .....	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO IV - A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL</b> .....	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO V - REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL</b> .....	<b>28</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>33</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	<b>35</b>

## INTRODUÇÃO

A Usucapião Extraordinária é uma evolução do direito moderno brasileiro, que foi necessário devido ao novo formato de justiça desenhado com o novo Código de Processo Civil de 2015, onde as soluções de conflito tendem a serem solucionadas por vias de mediações de conflitos, fazendo com que o judiciário seja cada vez menos movido para solução de situações de menor complexidade ou cotidianas. Esse movimento tomou corpo, pois o Judiciário brasileiro enfrentava – enfrenta – um acúmulo de processos e uma demanda de litígios judiciais em larga escala de assuntos que, muitas vezes, não se enquadravam na necessidade de enfrentar o poder Judiciário.

É uma tentativa de tornar mais ágil o processo judicial, fazendo com que a sociedade mude sua postura e assuma uma posição de conciliação de conflitos. Por esse motivo, em 2017, o Conselho Nacional de Justiça criou o provimento nº 65, para tornar ações em cartórios uma extensão do judiciário, objetivando tornar mais célere o procedimento, de modo que não prejudicasse a aplicação da justiça. Dessa forma, foi proposta a possibilidade de a Usucapião ser realizada em Cartório de Registro de Imóveis, com a intenção de uniformizar o procedimento.

Posto isso, o instituto da Usucapião ganhou um novo formato, onde é possível que o interessado em usucapir bens imóveis, o faça através dos Cartórios. Isso não significa que o processo é incontestável ou que não possui credibilidade ou força para realizar os atos, ao passo que os princípios da boa-fé pública, que é transferida aos Oficiais cartorários, poderão ser alvo de revisões judiciais.

Assim, deverão ser apresentados para que haja o procedimento de Usucapião Extrajudicial, o requerimento e a documentação necessária para a abertura desta ação, respeitado todos os requisitos presentes no artigo 216-A da Lei 6.015/73. Assim, viabiliza a possibilidade do Registro em nome do requerente.

## CAPÍTULO I - APRESENTANDO O INSTITUTO

A Usucapião é um dos modos de aquisição de propriedade originária, prevista qual seja, para bens mobiliários como para bens imobiliários com efeito do exercício da posse por um transcurso temporal estipulado, sendo exercida do mesmo animo como se fosse o proprietário, de forma mansa e pacífica. De outra maneira que, em função com esse regulamento a pessoa apresenta-se como sendo apontada detentora da propriedade, de modo que tenha cumprido as exigências estabelecidas na legislação.

Como define Francisco José Barbosa Nobre:

A Usucapião é conceituada como sendo um dos modos de aquisição de propriedade. Expressa, tal como ocorre com a prescrição, o reconhecimento dos efeitos da passagem do tempo sobre o direito, daí ser por vezes apelidada de prescrição aquisitiva. (NOBRE, 2018. p. 22).

A usucapião, embora esteja prevista nos artigos 1.238 e consecutivos do Código Civil, consiste numa forma de aquisição da propriedade pelo decurso de tempo e com a posse com ânimo de dono, conhecida como prescrição aquisitiva.

Diante da decorrência lógica e legal da prescrição aquisitiva, garante ao possuidor, com ânimo de dono, a possibilidade de adquirir um direito real sobre coisa alheia, pelo não desempenho do proprietário formal no desenvolvimento da atribuição social da propriedade.

O Professor Vitor Frederico Kumpel muito bem conceitua o instituto da usucapião:

“A usucapião, em sua acepção original, refere-se ao modo originário de aquisição da propriedade (além de outros direitos reais) caracterizado pelo exercício contínuo e incontestado da posse por determinado lapso temporal, observados outros requisitos legais. Consiste, portanto, na consolidação jurídica de uma situação de fato (posse qualificada), que assim adquire juridicidade, convertendo-se em propriedade.” (KUMPEL. 2016. p.489).

Sua origem, historicamente apontada, é dada com o Direito Romano. A legislação que serviu de fonte para o cerne da constituição da República Romana, a

Lei das Doze Tábuas, servia para que cada tema (cada Tábua) representasse leis não escritas e regras de condutas.

Os temas da lei são descritos separadamente, em exceto as tábuas I e II, e XI e XII. São elas:

Tábuas I e II: Organização e procedimento judicial;

Tábua III: Normas contra os inadimplentes;

Tábua IV: Pátrio poder;

Tábua V: Sucessões e tutela;

Tábua VI: Propriedade;

Tábua VII: Delitos;

Tábua VIII: Direitos prediais;

Tábua IX: Direito público;

Tábua X: Direito sagrado;

Tábua XI e XII: Complementares.

Com a Tábua VI, do direito de propriedade e da posse, nasce a Usucapião, quando criada a prescrição do direito da propriedade, onde o proprietário de fato não exerce a posse. Com a Lei das Doze Tábuas, foi estabelecido que, referente a um imóvel, a posse era configurada em dois anos. Enquanto que, móveis, reduzia há um ano.

Como dispõe Benedito Silvério Ribeiro:

Autores afirmam que a prescrição denominada aquisitiva se originou na Grécia e que Platão a mencionou em sua imortal obra *A República*. Outros, porém, entre os quais se destaca Melo Freire, afirmam ser de origem romana o instituto. Cícero, em que se baseara, fundou-se na Lei das Doze Tábuas – *Lex Duodecim Tabularum*, ao empregar a expressão *usus auctoritas fundi biennium [esto] caeterarum rerum annus*, que é a tábua VI, assim traduzida – seja a usucapião de imóvel de dois anos e das outras coisas um ano. (RIBEIRO, 2012. p. 169).

Inicialmente a ação da Usucapião era aplicada para verificar vícios de legitimação, desde que o possuidor apresentasse boa-fé, estendendo aos bens

móveis e imóveis. Com o passar do tempo, o instituto veio a sofrer restrições, através da Lei Atínia (*Lex Atinia*): foi vedada a usucapião de coisa furtadas, apropriadas, obtidas mediante atos de violência.

Aqui no Brasil, foi com o Código Civil de 1916 que foi elencada a usucapião como modalidade de aquisição de propriedade em seu artigo 530: “*Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel: (...) III – Pela usucapião*”. Com ele, apresentaram-se duas espécies de usucapião, das quais: a usucapião ordinário e extraordinário.

### 1.1 Condições da Usucapião

As proposições requeridas para os casos de Usucapião são formadas por: coisa legal ou passível de usucapião, a posse, o percurso do tempo, o justo título e a boa-fé.

A posse, conforme os artigos 1.238 a 1.242 do Código Civil, demanda que ela traga consigo determinados atributos, ou seja, deverá ser envolvido com ânimo de dono (*animus domini*, os três itens primários são condições obrigatórias para todos os tipos de usucapião, enquanto o justo título e a boa-fé são condições apenas da usucapião ordinária.), ser mansa e pacífica e contínua, não sendo admitida nenhuma interrupção.

Assim, dispõe Francisco José Barbosa Nobre:

Posse é o exercício, de fato, de algum dos poderes da propriedade. Enquanto propriedade é um direito, conferindo a seu titular a faculdade de usar, fruir e dispor da coisa, a posse é uma situação de fato, em que alguém usa, frui ou dispõe da coisa, tenha ou não direito de fazê-la. (NOBRE. 2018. p. 27).

Para entendermos melhor o instituto da usucapião é necessário que seja feito uma explanação sobre o domínio e a posse no direito real. Isso nos remete a uma reflexão: é possível existir a posse sem o domínio da propriedade, e vice-versa?

A resposta para esta indagação é: depende – como tudo no mundo jurídico a resposta é sempre uma incógnita. Para compreensão destes institutos, é preciso ter em mente o que nos ensina Orlando Gomes:

As características dos direitos reais são a sequela e a preferência. Já disse, com razão, que constituem as suas superioridades sobre os direitos de crédito. O direito de crédito as sequelas são disciplinadas no art. 1228 do Novo Código Civil (2002). A redação do artigo, em relação ao do Código de 1916, foi alterada, nos seguintes termos: “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar, e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.” Emprega-se, pois, o termo coisa, no singular, em vez do plural de bens, especificando-se o objeto da propriedade, passível de sequela. (GOMES. 2010. p. 19).

Desta lição pode-se determinar a diferença entre a posse e o domínio. O domínio é a garantia real do bem, enquanto a posse é apenas o uso deste bem.

Como bem versa o artigo, o domínio é a força atrativa do bem, ou seja, o domínio é *propter rem*, acompanha a coisa onde quer que esta esteja; já o bem é passível de sequela, ou seja, o domínio está ligado a coisa e a posse ao bem. Assim determina Orlando Gomes:

O direito de sequela é o que tem o titular do direito real de seguir a coisa em poder de todo e qualquer detentor ou possuidor. Para significa-lo, em toda a sua intensidade, diz-se que o direito real adere à coisa como a lepra ao corpo (*uti lepra cuti*). Não importam usurpações; acompanhará sempre a coisa. Se grava determinado bem, como no caso da servidão, nenhuma transmissão o afetará, pois, seja qual for o proprietário do prédio serviente, terá de suportar o encargo. Enfim, a inerência do direito ao seu objeto é tão substancial que o sujeito pode persegui-lo seja qual for a pessoa que o detenha. (GOMES. 2010. p. 19).

Agora, a passagem do prazo é contabilizado por dias, e não mais por horas. Importante frisar que, com isso, a contagem inicia-se no dia seguinte ao da posse, não sendo contado o primeiro dia, porém, contabiliza-se o último. Cada modalidade de Usucapião determina um período diferente para que configure o instituto pleiteado pela parte, sendo recentemente incorporado pela Lei 12.424/2011, através do artigo 1.240-A do Código Civil, o prazo menor de todos eles, pela Usucapião Familiar, sendo dois anos.

O justo título é aquele que seria rápido e eficiente para transferir o domínio e a posse, sem sequer ter algum desregramento que impossibilite tal transferência. A boa-fé acontece a partir do momento em que o proprietário não tenha discernimento de que o objeto em questão é adulterado, apresentando empecilho que impossibilite a sua obtenção.

## 1.2 Modalidades de Usucapião e seus requisitos

Segundo o Professor Vitor Frederico Kumpel, Arthur Del Guércio e Lucas Barelli Del Guércio,

“[...]Muito embora exista certa divergência doutrinária, quatro são os pressupostos fundamentais da usucapião.

O primeiro pressuposto é a *res habilis*, ou seja, a coisa hábil a ser usucapida. Em princípio, todos os bens são suscetíveis de usucapião, devendo-se, portanto, ressaltar os bens insuscetíveis de usucapião. Não podem ser usucapidos os bens fora do comércio por natureza (áreas desérticas, ou sem qualquer valor) e os bens fora do comércio por lei (bens públicos, bem de família voluntário, entre outros).

O segundo pressuposto é a *possessio*, ou seja, a relação material do sujeito com o objeto, que como já vista, é uma relação aparente e que em muito se assemelha à *Gewere*. A posse, para gerar a usucapião, tem como requisito objetivo ser contínua e ininterrupta, e como requisito subjetivo implicar *animus domini*.

O terceiro plano é a *fides*, ou seja, boa-fé, que pode estar presumida no tempo de posse ou pode estar presente o justo título (art.1.201, §único, 22).

O quarto pressuposto é o *tempus*, que varia de dois a quinze anos, ressalvada a discussão da usucapião[...].” (KUMPEL, DEL GUÉRCIO. 2016. p.490).

Sendo assim, vamos às espécies da usucapião.

### 1.2.1 Usucapião Extraordinária

Espécie que tem menos exigências. Estar na atividade da posse a partir de dez ou quinze anos, desde que faça do imóvel sua moradia ou se tiver feito obra ou serviço de caráter produtivo. É presidido pelo artigo 1.238 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

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

### 1.2.2 Usucapião Ordinária

Tipo de usucapião em que a parte usufrua de justo título e boa-fé. Posse durante 10 anos ou cinco anos se o imóvel foi adquirido onerosamente, registro que tenha sido cancelado e tenha feito o imóvel de moradia ou realizado investimento de cunho social/econômico. Artigo 1.242 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.242. 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.

Segundo Orlando Gomes, ensina que:

“Se presume a boa-fé quando o possuidor tem justo título. A presunção é “*juris tantum*” (ou seja, admite prova em sentido contrário). Prova em sentido contrário a destrói. Há casos, todavia, em que a lei não admite. O título é o elemento objetivo na posse de boa-fé. No seu aspecto substancial, apresenta-se como a causa jurídica da relação possessória, o ato ou fato que justifica sua aquisição. É justo quando se inclui dentre os meios hábeis a aquisição do direito sobre a coisa.” (GOMES. 2018. p. 1156).

### 1.2.3 Usucapião Especial Urbano:

A Usucapião Especial Urbana nasceu baseado na mudança provocada pela Constituição Federal de 1988, pontualmente no art. 183. Tipo de usucapião em que o imóvel está localizado em área urbana, de até duzentos e cinquenta metros quadrados. A posse será de cinco anos, podendo ser moradia. Não podendo ser dono de outro imóvel e não ter usado essa modalidade de usucapião antes. É presidido pelo artigo 183 da Constituição Federal, *in verbis*:

Art. 183. 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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

O artigo 10 do Estatuto da Cidade prevê a usucapião coletiva que tem como requisito a ocupação por cinco anos ininterruptos e sem oposição de áreas urbanas com mais de 250m<sup>2</sup> por população de baixa renda com o fim de constituir moradia, com a ressalva de que os possuidores não sejam proprietários de qualquer outro imóvel. É um procedimento sumário do próprio Estatuto.

Artigo 10, da Lei 10.527/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, *in verbis*:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

#### **1.2.4 Usucapião Especial Rural**

A Usucapião Especial Rural, igualmente chamada de Usucapião *pro labore*, nasceu no ordenamento brasileiro alicerçado na Constituição Federal de 1934, pontualmente no art. 125. Atualmente na Constituição Federal de 1988, pontualmente em seu art. 191, modificou o estado constitucional da usucapião *pro labore*, com mudanças de seus requisitos. A usucapião especial rural está fundamentada no artigo 191, da Constituição Federal, *in verbis*:

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.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Por outro lado, no Código Civil encontra fundamento no artigo 1.239 repetindo o mandamento constitucional.

#### **1.2.5 Usucapião Familiar (abandono do lar)**

Tipo de usucapião onde o imóvel está localizado em área urbana, de até duzentos e cinquenta metros quadrados. A posse deverá ser exercida durante dois anos, podendo ser moradia. Não podendo ser dono de outro imóvel e não ter usado

essa modalidade de usucapião antes. Propriedade onde era dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, assim terá adquirido o domínio integral. É presidido pelo artigo 1.240-A do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (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.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

## **CAPÍTULO II - A AÇÃO DE USUCAPIÃO**

A ação de usucapião consiste em ser uma ação declaratória, que tem por resultado a certificação judicial da obtenção de um direito real através da usucapião, sendo o bem mobiliário ou imobiliário.

A ação terá de ser proposta pelo presente proprietário do imóvel, que produzirá o requerimento por meio da inicial, reunirá a planta da área usucapiendo, e a deliberação da sentença que por conseguinte julgá-la será registrada, desfrutando de quesito de mandado, no Registro de Imóveis que se faça jus, como também, se legalmente concebida, a intervenção do Ministério Público terá caráter mandatório.

Tal ação deverá ser ajuizada no foro onde o imóvel situa-se.

### **2.1 Usucapião Judicial**

No Novo Código de Processo Civil, a usucapião passou a ser regida pelas regras do procedimento comum, certo que a referida ação apenas está mencionada nos artigos 246, § 3º e 259, inciso I.

A ação da usucapião é de competência do foro da situação do bem, configurando-se uma competência absoluta, sendo irrevogável e irrenunciável.

Via de regra, a competência é da justiça estadual, migrando para a justiça federal quando houver interesse da União.

Quanto ao rito aplicável, via de regra é o rito ordinário, com exceção da usucapião coletiva ou no caso de usucapião constitucional urbano ou rural, cujo rito é sumário.

O possuidor, observando os requisitos legais atinentes à espécie, é o legitimado para figurar o polo ativo da ação de usucapião.

Por outro lado, o legitimado para ocupar o polo passivo é o proprietário tabular e todos os confrontantes, com exceção do condomínio edilício que dispensa a citação dos confrontantes e exige apenas a citação do síndico. Portanto trata-se de litisconsórcio passivo necessário.

Ainda, deverão ser intimados por via postal os representantes dos entes políticos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), em virtude de eventual interesse, bem como o Ministério Público.

Concluída as citações, intimações e distribuição dos ônus processuais, haverá abertura de prazo para resposta, que em todos os casos são de 15 dias úteis, fluindo a partir da audiência de conciliação ou do protocolo da petição do réu requerendo a dispensa da audiência de conciliação, desde que o autor também tenha requerido a dispensa da audiência, conforme estabelece o artigo 335, inciso II, do NCPC.

A sentença que reconhece o pedido de usucapião é simplesmente declaratória do direito de propriedade, em síntese, a sentença apenas reconhece o direito do usucapiente em razão da prescrição aquisitiva que se operou em desfavor do proprietário tabular.

A sentença proferida é título formal de domínio, que deve ser levada a registro em observância ao Princípio da Inscrição, em concordância com os artigos 167, inciso I, e 226, da Lei 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos, todavia, a sentença deve atender ao Princípio da Especialidade Objetiva, conforme citado em tópico próprio.

Segundo Afranio de Carvalho (Registro de Imóveis, 4ª Ed. Editora Forense. 1998. p.203), o princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um bem objeto precisamente individuado.

## **2.2 A Usucapião no Novo Código de Processo Civil**

O novo Código de Processo Civil Apresentou muitas e importantes alterações no nosso ordenamento processual, com o objetivo de aprimorar o progresso dos processos a procurar resultados alternativos, e viabiliza o procedimento da usucapião extrajudicial, tema dessa monografia, na presença do oficial do Registro de Imóveis, com ânimo a desafogar o Poder Judiciário. O procedimento é realizado por meio da transmissão de algumas atribuições antes apenas concedidas ao Poder Judiciário, às Serventias Extrajudiciais, a serem realizadas por meio de procedimentos administrativos como a mediação e conciliação, beneficiando-se, até mesmo, da desjudicialização, e fornecendo novas ferramentas às atividades extrajudiciais (registral e notarial).

### **2.3 Novas regulamentações**

Por força do seu artigo 1.071, ele altera a Lei de Registros Públicos (lei n 6.015/73), acrescentando o artigo 216-A, que trata do chamado Usucapião Extrajudicial ou Usucapião Cartorário.

Não obstante, o manuseio da ação de usucapião segue de exemplo, por motivação do princípio da inafastabilidade da jurisdição (art. 5º, XXXV, da CF/88), estando resguardado claramente no caput do artigo 216-A.

Notário, ou tabelião, oficial de registro ou registrador, apesar de não desempenharem cargo ou emprego público, são profissionais da área do direito que são favorecidos com fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro, de caráter privado, objetivando a garantia da publicidade, autenticidade, segurança dos atos jurídicos, conforme os artigos 1º e 3º da Lei dos Cartórios (lei nº 8.935/94).

O sistema notarial e registral é composto pelas Serventias Extrajudiciais, regulamentada pela lei 8.935 de 1994 (lei dos Notários e Registradores), pelo artigo 236 da Constituição Federal e pela lei 6.015 de 1973 (lei dos Registros Públicos). Conforme a Constituição Federal/88, os serviços notariais e de registro serão exercidos, *in verbis*:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

O responsável pela Serventia é o Tabelião ou Notário, Oficial de Registro ou registrador público, todos aprovados em concurso público e delegados por autoridade competente do Poder Público. Pela lei 8.935/94, em seu 5º artigo, há a definição das modalidades dos serviços:

I - Tabeliães de notas;

II - Tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;

III - Tabeliães de protesto de títulos;

IV - Oficiais de registro de imóveis;

V - Oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;

VI - Oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas;

VII - Oficiais de registro de distribuição.

Tal sistema é dividido em quatro tipos: registro civil de pessoas naturais; registro civil de pessoas jurídicas; registro de títulos e documentos; e, registro de imóveis.

O ato de registro só pode ser iniciado pela parte envolvida. O artigo 13 da lei 6.015/73 possibilita clareza que os atos de registro serão praticados via ordem judicial, requerimento verbal ou escrito dos interessados ou a requerimento do Ministério Público (quando a lei autorizar). Independentemente de o esforço iniciativo seja da parte interessada, os seguintes atos serão de capacidade única do oficial. O registrador antes de liberar seu arquivo através da publicidade, necessitará fazer uma análise rigorosamente a autenticidade, com segurança e eficácia dos atos

jurídicos. Isso ocorre, pois, caso não houvesse essa responsabilidade, não haveria a opção do oficial em recusar registros que não se adéquem às formalidades legais.

Os oficiais de registro controlarão, para o funcionamento de suas incumbências, admitir escreventes, os substitutos, e auxiliares, com remuneração espontaneamente estipulada perante a gestão da legislação do trabalho. Em toda responsabilidade de registro precisará quantos auxiliares, escreventes e suplentes que necessitarem ser precisos, a base de qualquer tabelião e oficial de registro.

Os escreventes conseguirão realizar as ações que o titular da delegação conceder. Os suplentes saberão, conjuntamente com o principal, prestar quaisquer as ações que discorram do próprio titular. Juntamente dos suplentes, haverá um nomeado pelo tabelião, ou pelo oficial de registro para possa assumir através de encargo exclusivo nas faltas e nos empecilhos do titular.

A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro será desempenhada pela jurisdição adequada, definida na esfera estadual e do Distrito Federal, a todo momento que essencial, ou por intermédio de representação de seja qual for o interessado. O ato de fiscalizar é chamado de correição, podendo esta ser ordinária ou extraordinária. A correição ordinária acontece a cada ano, quando o juiz corregedor e seus assessores locomovem-se a Serventia com resultado de averiguar sua devida movimentação, papéis, selos, carimbos e livros. A correição extraordinária acontece no momento em que aparece alguma demanda de uma fiscalização improtelável.

A palavra emolumentos constitui o valor que os Tabeliães e Oficiais do Registro ganharão pelas ações que praticarem. O importe será liquidado a favor do interessado no momento do requerimento do registro ou na apresentação do título. O valor não é livremente fixado pelo delegado e sim fixado por lei estadual, o que significa que o valor é aplicado apenas com base no que consta em lei. Tal quantia corresponde aos gastos com as escrituras, certidões, buscas, averbações, registros de qualquer natureza, emolumentos e despesas legais constará, obrigatoriamente, do próprio documento, independentemente da expedição do recibo, quando solicitado.

### **CAPÍTULO III - A DESJUDICIALIZAÇÃO**

Com a experiência de sucesso na implantação dos métodos alternativos de resolução de conflitos, no momento atual, o Brasil está passando por uma nova visão da desjudicialização. Agora, os cartórios estão sendo utilizados para dar legitimidade a atos que antes eram estritos ao Poder Judiciário. Este momento, portanto, em que o extrajudicial é traduzido como uma forma de resolução mais rápida de conflitos que interessam as particularidades, é uma nova oportunidade de tornar o judiciário não tão congestionado com grandes processos em atraso, bem como novas lides sendo instauradas.

No Brasil, o que move esta corrente não é a diminuição da intervenção do Estado em lides, mas sim a necessidade de uma justiça a contento, rápida e eficaz. É preciso entender que essas ações extrajudiciais não são totalmente isentas do judiciário. Mesmo que não haja a presença efetiva do Estado, ela existe, e a representação disso é o próprio cartório como extensão do Poder Judiciário.

A Desjudicialização aponta a mudança de várias atribuições que antes concerniam ao poder Judiciário e, conseqüentemente, mencionadas em lei de maneira que pertencia de sua específica competência, na alçada de serventias extrajudiciais, reafirmando que essas entidades consigam desempenhá-las, através de mecanismos oficiais. Esta metodologia com transmissão das funções e com destino aos cartórios extrajudiciais que previamente só conseguiriam realizar-se pelo Judiciário (desjudicialização), tendo por resultado oferecer rapidez as ações que não envolvam discordância e contribuem com a atenuação da latente tensão em cima dos tribunais, que se encontram superlotados.

A fim de que o dispositivo judicial se torne veloz, é importante centralizar a tarefa do Juiz, retirando do Poder Judiciário inquirições de pouca dificuldade, tais estas que inexistiam desacordos com os envolvidos. Deste modo, impossibilitaria a interferência da justiça nas ocorrências em que não lhe seja necessário. A legislação processual necessita ser adequada a essa realidade. É indispensável adquirir instrumentos que certifiquem ao cidadão o fornecimento de uma tutoria jurisdicional adequada, de forma que consiga servir ao direito essencial que alcance à Justiça.

Nesta circunstância, o prazo plausível da concessão de tutela desempenha papel vital, sendo pressuposto da justificativa das contendas provenientes de transformações do mundo moderno. Perante a dificuldade do Poder Judiciário em satisfazer com celeridade às diligências que a sociedade cria, assim como da demanda de alcançar resultados eficientes, a desjudicialização fez-se uma existência tangível no Brasil, com uma montagem de leis que contribuem para a formação amistosa de cenários sociais com intermédio de funções extrajudiciais, buscando desta forma propiciar o desafogo do Poder Judiciário.

Dado que, o processo de desjudicialização oferece incontáveis possibilidades no sentido de abrandar o Poder Judiciário perante as crescentes discordâncias das ligações sociais, num mundo progressivamente mais atribulado e que está em frequentes mudanças. A desobrigação do Poder Judiciário considera-se particularmente naquelas tarefas realizadas por ele que não diz respeito propriamente à sua atribuição essencial em nossa representação jurisdição, no qual seja o privilégio de conseguir expressar o direito com determinação decisiva, por seu trânsito em julgado absoluto.

Seguem alguns exemplos de desjudicialização no Brasil: a) Lei nº 8.560/92 concernente a legalização da paternidade diante as tarefas do registro civil; b) Lei nº 9.514/97, trata-se das metodologias de intimação da pessoa endividada e de leilões extrajudiciais nas escrituras de alienação fiduciária; c) Lei nº 10.931/2004, trata-se de autorização as retificações na esfera da administração e das certidões imobiliários; d) Lei 13.465/17 trata-se a respeito da regularização fundiária para locais importantes com ligações sociais; que possibilitaram os poderes judiciários, nestes eventos, se tornasse restrito as discordâncias dos envolvidos, os desacordos, e que, por sua vez, os cartórios extrajudiciais começassem agindo de jeito, com a vontade de evitar discordâncias e homologassem decisões, resolvendo com celeridade todos os empecilhos, de tal jeito finalizando com rapidez os atos evitando que afogassem ainda mais o sistema judicial.

Nesse modelo, conforme fosse relevante caso da desjudicialização, a Lei nº 11.441/2007 que, excluindo a exigência de interferência da justiça, oportuniza a lavratura de escritura pública, nos cartórios e tabelionatos, já nas ações de inventário, partilha, separação e divórcio, apesar da inexistência de desacordo, ou,

de partes imaturas e incapazes. A manifestada escritura transforma-se em comprovante apto para o registro da modificação da categoria civil, e para a transmissão do imóvel dos bens partilhados.

## CAPÍTULO 4 - A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial de bens imóveis não é algo novo, posto que a Lei nº 11.977 de 2009 do programa Minha Casa Minha Vida , teria consigo uma espécie de usucapião extrajudicial (administrativa) aplicável somente em casos de usucapião especial urbano, com previsão no artigo 183 da Constituição Federal, e nos projetos de regularização fundiária, com respeito a alguns requisitos, de forma que o Código de Processo Civil, não apenas ampliou o tema, fazendo com que ele se tornou-se uma opção para a sociedade, tendo em vista que os procedimentos extrajudiciais correm com maior celeridade para apresentar um resultado para as demandas relativas à aquisição da propriedade.

O Novo Código de Processo Civil de 2015, trouxe a inovação da usucapião extrajudicial.

No código anterior (art. 216-A), era tido como um procedimento especial e passou a ser procedimento comum, por entendimento do legislador, segundo Daniel Amorim Assumpção Neves:

A chamada ação de usucapião deixou de ser um procedimento especial no Novo Código de Processo Civil, mas obviamente não deixou de existir (Enunciado nº 25 do FPPC). O legislador simplesmente entendeu que a especialidade daquele procedimento não justificava que continuasse a demanda que tem como pedido a usucapião a constar no rol dos procedimentos especiais. (NEVES. 2017. p.418).

Como todos os métodos de resolução de conflitos, o que o novo código de processo civil fez, foi captar a essência do diálogo entre as partes. Na usucapião, os confinantes, a grosso modo definidos como vizinhos do imóvel, são capazes de serem envolvidos nesta ação de usucapião que, sendo um método extrajudicial onde o reconhecimento da propriedade é muito mais rápido, é necessário que todos os possíveis interessados sejam notificados para uma futura impugnação (caso haja). E pensando nisso o novo Código de Processo Civil criou regras taxativas e obrigacionais para se fazer a usucapião extrajudicial nos arts. 246 §3º e 259, I; *in verbis*:

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;

Conforme nos ensina Daniel Amorim Assumpção Neves:

Apesar de o art. 256, III, do novo CPC manter a regra de que haverá citação por edital nos casos expressos em lei, o art. 259 do mesmo diploma processual volta ao tema ao prever que serão publicados editais na ação de usucapião de imóvel, nas ações de recuperação ou substituição de título ao portador e em qualquer ação em que seja necessária, por determinação legal, a provocação, para participação do processo, de interessados incertos ou desconhecidos. Na realidade, trata-se de pedidos que, no CPC/1973, estavam consagrados em ações de procedimentos especiais que tinham como especialidade somente a citação por edital. O Novo Código de Processo Civil retira tais pedidos dos procedimentos especiais, mantendo, entretanto, a necessidade expressa de citação por edital. (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. 2017. p. 435).

De tal forma que o provimento nº 65 do CNJ, é uma normatização que padroniza este processo no âmbito nacional, com as peças necessárias os requisitos formais que devem ser apreciados, dando poderes ao tabelião de solicitar outros documentos que achar necessário para que seja feito a usucapião (art. 4º I, “g”). Sendo assim, é possível novamente se notar que mesmo sendo um procedimento extrajudicial, estão presentes requisitos formais e jurídicos para sua perfeição. Conforme demonstra Lucas Fernando de Castro:

Para requerimento de usucapião extrajudicial são necessários alguns requisitos. Primeiramente, precisa-se de um requerimento assinado pelo interessado, representado por advogado. Esse requerimento, uma petição dirigida ao oficial predial, deve conter a exposição dos fatos, com a forma de aquisição, a data do início, os esclarecimentos relativos a eventuais antecessores da posse e a descrição do imóvel objeto da usucapião (na forma do art. 255 da Lei de Registros Públicos), bem como a informação de que a posse é justa, mansa e pacífica, de boa-fé. Também deve apresentar a fundamentação jurídica e declinar o tipo de usucapião que se pretende ver reconhecida.

Por fim, é necessário constar o pedido de que o pleito seja prenotado; que sejam notificados eventuais interessados e as Fazendas; que haja a publicação de editais e o reconhecimento do pedido por parte do registrador; e a competente abertura de matrícula. (CASTRO. 2017. p. 186).

Trivial o entendimento de que a usucapião extrajudicial é possível quando todos os envolvidos no processo estão de acordo, mais que isso, só é possível se

falar em usucapião extrajudicial se o requisito formal de citação dos interessados seja bem-sucedido, existindo a legalidade do ato.

A única diferença deste procedimento e do procedimento judicial é que, neste processo, não existe uma sentença homologatória, mas sim um reconhecimento por parte do tabelião da legalidade do ato, o que não impede que futuramente venha a ser alvo de uma disputa judicial. É de suma importância evidenciar que a ação usucapião extrajudicial dá-se seja qual for o tipo de direito real e passível na aplicação da posse *ad usucapionem*, e não apenas exclusivamente à aquisição do imóvel.

O que se busca neste processo de extrajudicialização, é dar maior rapidez, e “livrar” o judiciário desta tarefa burocrática, dando poderes ao tabelião de fazer os julgamentos necessários para que a matrícula do imóvel seja finalmente reconhecida e legalizada.

## **CAPÍTULO 5 - REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

A usucapião extrajudicial é um processo regido pela Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), alterado o seu artigo 216-A pela Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil) e pela Lei 13.465/2017, definido pelo Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça.

Suas formalidades englobam a obrigação da presença de advogado que, em companhia com as partes, estruturarão o rol de documentos indispensáveis para o processo. Destituído a presença do advogado não será possível dar prosseguimento na via extrajudicial, celebrada por suas metodologias serem mais ágeis do que no meio judicial, fora a diminuição substancial das custas judiciais, mantendo-se a responsabilidade das partes apenas os rendimentos de registro e prováveis notificações.

Interessante ressaltar que os métodos executados nas funções extrajudiciais necessitarão ser de forma acordado. Possuindo alguma discordância, o Oficial de registro mediará na esperança que se possa alcançar algum acordo, da mesma maneira que pouco tempo atrás houve a discussão e inclusão em alguns Cartórios de Registro de Imóveis onde é realizada audiências de conciliações. Não fazendo-se plausível a investida de conciliação, a ação será voltada para os envolvidos, que necessitarão, então, buscar o Poder Judiciário.

A Usucapião Extrajudicial estará atribuída prontamente diante o Ofício de Registro de Imóveis da jurisdição em que existir estabelecido a propriedade que estiver sendo usucapida ou a maior parte dela, precisando os envolvidos a preocupar-se quanto a competência do Cartório.

Qualquer pessoa pode entrar com um pedido desse procedimento. Sejam eles os interessados, pessoas naturais, jurídicas, manifestados por um advogado (que obrigatoriamente deverá anexar a procuração no requerimento apresentado ao Oficial de Registro). Nesta ocasião, tratando-se de espólio, seus herdeiros na

possessão, precisará eles declarar a “*sucessio possessionis*”, ou seja, a aquisição da propriedade pelo direito hereditário.

O requerimento deverá atender, no que couber, aos requisitos contidos no artigo 319 do Código de Processo Civil, bem como:

1. Endereçar ao Ofício de Registro de Imóveis competente;
2. A modalidade de usucapião (Ordinária; Extraordinária; Especial Urbana e Especial Rural);
3. Havendo rompimento de direitos possessórios, considerar quaisquer dos interessados e mencionar os dias de qualquer renúncia;
4. Expor os fatos que fundamentam o pedido;
5. Expor o começo da investidura e a forma de conseguimento e os atributos da propriedade, mencionar se tiver sido feita alguma construção ou qualquer outro tipo benfeitoria juntamente com suas respectivas datas;
6. O detalhamento completo do bem, o endereço completo, inscrição imobiliária Municipal e designação da sua referente matrícula, ou cópia, se constar.
7. Atribuir valor ao imóvel;
8. Solicitar a intimação dos envolvidos, com intenção de que se apresentem no tempo de 15 dias, abrangendo as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal.

E, na conclusão, solicitar a justificativa da usucapião, com a certidão da propriedade em prol do solicitante (possuidor), e por decorrência a escrituração referente matrícula, ou então, o início de uma nova matrícula.

Conjuntamente com a requisição, e demais certidões que se mantêm especificados no artigo 216-A, incisos I a IV, da Lei 6.015/73, juntamente do artigo 4º do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, necessitarão explicar o requerimento. São eles:

1. Ata notarial;
2. Planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado;

3. Prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T., ou R.R.T.), realizada por profissional da área de engenharia, agronomia, geologia, geografia e meteorologia. no específico tribunal de fiscalização profissional (CREA ou CAU), com a confirmação da coleta de tarifa;
4. Aprovação, possivelmente conseguida pela pessoa solicitante, pelos possuidores de direitos reais e demais direitos registrados ou inscritos na matrícula do bem a ser usucapido e nas matrículas dos bens adjacentes, através de um contrato no memorial descritivo;
5. O jeito da aquisição do empossamento ou quais sejam demais comprovantes que testemunhem a abertura e a continuação de continuidade possessória e período de tempo;
6. Certificados negativos dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal da localidade da posição do bem e da residência do solicitante, cônjuges ou parceiros, enviadas nos últimos trinta dias, e em benefício do atual detentor do bem a ser usucapido, cônjuge ou companheiro, quando houver; e até então, desenrolando-se o seguimento do empossamento, as certidões igualmente necessitarão ser expressas com os nomes dos atuais detentores, cônjuges ou companheiros, comprovando a não existência de atos quais julguem-se opostos à investitura do bem;
7. Descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e junto dos decretos normativos (Artigo 4º, V, do Provimento 65 do CNJ);
8. Representação atribuída ao advogado por quais solicitantes, ou por seus cônjuges ou parceiros;
9. Certidão dos órgãos municipais e/ou federais que manifeste o gênero urbano ou rural do bem a ser usucapido, nas particularidades da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, enviada até trinta dias anteriormente a demanda (Artigo 4º, VIII do Provimento 65 do CNJ);

Vale ressaltar que quaisquer documentos anteriormente já especificados necessitarão ser esclarecidos na reprodução original ou xerox certificada.

Seguidamente a introdução da requisição complementado das certidões comprobativas, a ação será lavrada pelo Oficial de Registro de Imóveis e

previamente anotado na ordem de registro, até verificação da documentação apresentada.

A fim de que o registro seja realizado mais brevemente possível, é mandatório cumprir todas as condições especificadas e se notar a cada característica que possivelmente o Ofício de sua região demandar.

O procedimento de usucapião é realizado prontamente nas incumbências notariais e de registro de imóveis, e com certeza tornou-se uma importante evolução, remodelada no novo Código de Processo Civil, que alterou o artigo 216-A da Lei 6.015/73. Contudo, apesar disso o procedimento experimentava ainda com vários procedimentos que atrapalhavam o registro satisfatório.

No ano de 2018, foi editada a Lei nº 13.465/2017, apresentou novas informações ao processo da usucapião extrajudicial, transformando algumas normas, deste modo o resultado do processo tornou-se mais simples.

Destacam-se algumas alterações:

- §2º do artigo 216-A, da Lei 6.015/73: através da recente norma, no momento que não constar na planta as autorizações do possuidor, adjacentes e demais detentores de direitos reais, esses necessitarão serem comunicados para se apresentarem no período de até 15 dias, o silêncio terá de ser esclarecido como jeito de consentimento.

Claramente, este procedimento proporcionou e muito os processos de usucapião que se encontravam inativos por não saber a atual localização dessas pessoas, que na grande parcela das situações eram inéditos pelos atuais proprietários, ou até mesmo falecidos.

- § 6º do artigo 216-A: Dispõe de oportunidade de usucapião de imóvel jamais inscrito no registro de imóveis, sendo capaz de iniciar novo registro.

- § 11 e 12 trata-se a respeito do ensejo de usucapir unidade autônoma de condomínio edilício. Se um dos confinantes for condômino, basta requerer a

notificação do condomínio na pessoa do síndico e não mais de todos os proprietários.

Deste modo, ao que se pode compreender, o processo de usucapião extrajudicial tem desembaraçado o judiciário notadamente, normalizando vários imóveis com hábil destreza, e tendo como resultado, estimando o ramo imobiliário. Que por diversas vezes foi evidenciado por sua falta de celeridade, e categorizado como um instrumento de muita burocratização com significativas horas perdidas em casos com menor complexidade, resultando em ineficiência na maioria das vezes.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o presente trabalho conclui-se que posse e propriedade são institutos diferentes, mas que de certa maneira possuem algumas semelhanças quando analisadas em face de terceiros. O possuidor concentra em si três dos quatro atributos da propriedade, quis sejam: usar, gozar ou fruir, e reivindicar; obviamente, não pode dispor uma vez que ficaria caracterizada uma venda a non domino.

De outra banda, o proprietário tabular concentra todos os atributos da propriedade elencados no artigo 1.228, do Código Civil, razão pela qual, materialmente falando, ele é o titular formal do domínio (proprietário formal/tabular). Assim, percebe-se que ambos, possuidor e proprietário, aos olhos de terceiros são “donos do bem”, já que eles usam, gozam e conseguem reavê-los de quem quer que seja, em razão da oponibilidade erga omnes que ambos podem exercer seus direitos.

Todavia, proprietário é aquele titular formal do domínio e que tem um título devidamente registrado, enquanto o possuidor tem apenas o domínio fático (propriedade informal) da coisa. Pode-se inferir que a usucapião é o meio hábil para regularização da propriedade nos casos quem não há outra solução, além de que também é possível a regularização fundiária através do nobre instituto, por consequência, exige dos advogados e operadores do direito em geral, maior conhecimento técnico para enquadrar o caso concreto na melhor espécie, já que a finalidade é fazer com que o possuidor obtenha título (sentença/decisão declaratória) que reconheça seu direito e esteja apto para ser registrado na circunscrição imobiliária competente.

Entretanto, com o advento do novo Código de Processo Civil, foi alterado a LRP, criando-se a possibilidade de o interessado processar a usucapião diretamente na serventia registral da circunscrição competente pelo imóvel.

A usucapião extrajudicial sem sombra de dúvidas é mais célere que a via judicial, todavia, não deve e nem é para ser utilizada como meio de burla para negócios jurídicos e títulos hábeis à inscrição no registro de imóveis, mas sim para regularizar situações de informalidades decorrentes de problemas jurídicos e

documentais, tendo também por finalidade sanar as irregularidades de imóveis sequer constantes de registros, assim como para fomentar a economia através da disponibilidade do direito real garantido ao proprietário formal.

Assim, pode-se concluir que a usucapião extrajudicial foi uma maneira de desjudicialização de demandas, priorizando a resolução célere e segura de conflitos e questões antes permitidas somente pela via judicial, para que assim a paz social seja garantida à sociedade com a primazia que tal instituto merece.

## REFERÊNCIAS

AQUINO, Elizandro. A usucapião extrajudicial: quais documentos são necessários, de acordo com o CPC atualizado pela Lei nº 13.465/2017 e Provimento 65 do CNJ. **Linkedin**, 2019. Disponível em: <<https://www.linkedin.com/pulse/usucapi%C3%A3o-extrajudicial-quais-documentos-s%C3%A3o-de-acordo-aquino>>. Acesso em: dezembro de 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Regulamenta os arts. 183, 191, e 236. Disponível em:<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: novembro 2021.

BRASIL. **Lei Federal Nº 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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm)>. Acesso em: novembro 2021

BRASIL. **Lei Federal Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Regulamenta os arts. 1.238, e 1.242, institui o código civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm) >. Acesso em: novembro 2021

BRASIL. **Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: novembro de 2021

BRASIL. **Lei Federal Nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Regulamenta o art. 1.240-A, Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm)>. Acesso em: novembro 2021

BRASIL. **Lei Federal Nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Regulamenta o art. 246, § 3º, e 259, Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: novembro 2021

BRASIL. **Lei Federal Nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Regulamenta o art. 216-A, dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm)>. Acesso em: novembro 2021

- CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**. 4ª Ed. Editora Forense. 1998. p.203
- CASTRO, Lucas Fernando de. **Registro de imóveis**. 1ª ed. Curitiba: Intersaberes. 2017.
- COURA, Bernardo César. Aquisição pela usucapião (prescrição aquisitiva). **Jusbrasil**, 2016. Disponível em:  
<<https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/192090441/aquisicao-pela-usucapiao-prescricao-aquisitiva>>. Acesso em: dezembro de 2021
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 4ª ed. [s.l.]: Juspodivm. 2021.
- FILHO, Daciano Castro. Usucapião extrajudicial: como funciona e quais os seus benefícios. **Bahia Notícias**, 2019. Disponível em:  
<<https://www.bahianoticias.com.br/justica/artigo/602-usucapiao-extrajudicial-como-funciona-e-quais-os-seus-beneficios.html>>. Acesso em: junho de 2021.
- FERREIRA, Marcus Vicinicius Mendes. Análise Sistemática da Ação de Usucapião no Ordenamento Jurídico Brasileiro. **Jurisway**, 2008. Disponível em:  
<[https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=1023](https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=1023)>. Acesso em: dezembro de 2021.
- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense. 2010.
- KUMPEL, Vitor Frederico, e RALDI, R.P. **A eficácia da Usucapião de Bens Imóveis e o Papel do Registro Público Imobiliário**, in Revista da ARPEN. APUD Del Guércio Neto, Arthur, Del Guércio, Lucas Barelli. O direito notarial e registral em artigos. 1ª Ed. YK Editora. 2016.
- NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil Comentado**. 2ª ed. Salvador: Ed. Juspodvim. 2017.
- NOBRE, Francisco José Barbosa Nobre. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. 1ª ed. Autores Paranaenses. 2018.
- PARIZATTO, João Roberto. **Ações Possessórias Divisão e Demarcação De Terras Usucapião Judicial e Extrajudicial**. [s.l.]. Edipa. 2017
- Pedroso, REGINA. Características gerais do sistema notarial e registral. **Jusbrasil**, 2014. Disponível em:  
<<https://reginapedroso.jusbrasil.com.br/artigos/121944192/caracteristicas-gerais-do-sistema-notarial-e-registral>>. Acesso em: dezembro de 2021
- RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião: Volume 1**. São Paulo: Saraiva, 2003.