

O PROCESSO DE DESJUDICIALIZAÇÃO E A USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL

Rafael Esteves Araújo¹

Leonardo Saraiva Almeida Ganem²

Orientador: Geraldo Guilherme Ribeiro de Carvalho³

RESUMO

Este artigo rege-se pela premissa de analisar o instituto da usucapião na via extrajudicial sendo instrumento de desjudicialização do processo de aquisição primitiva da propriedade. Considerando que o Código Processualista Civil (Lei nº 13.465/2015) acrescentou o artigo 216-A, na Lei de Registro Públicos (Lei nº 6.015/1973) o procedimento em referência, acompanhando o rol de documentos imprescindíveis para a efetivação da usucapião pelo requerente interessado. Para tanto, o presente trabalho utiliza o método dedutivo, pois, por meio da sua elaboração, buscar-se-á delimitar os principais aspectos relacionados ao instituto da usucapião, em especial, extrajudicial, tendo como resultado prático a desjudicialização dos procedimentos, por ser uma alternativa extrajudicial diante da acordo entre os interessados e, conseqüentemente, garantirá celeridade para as partes interessadas. Conclui-se, portanto, que a usucapião na via extrajudicial contribui de forma direta para o “desafogamento” no Poder Judiciário, posto que é um pedido administrativo que garante a aquisição primitiva da propriedade pela usucapião de maneira mais célere e efetiva para os recorrentes interessados.

Palavras-chaves: Usucapião na Via Extrajudicial, Procedimento, Celeridade, Desjudicialização do Processo.

ABSTRACT

This article is governed by the premise of analyzing the institute of extrajudicial usucapião as an instrument to de-judicialize the process of primitive acquisition of the property. Considering that the Civil Procedural Code (Law nº 13.465 / 2015) added article 216-A, in the Public Registry Law (Law nº 6.015 / 1973), the procedure in reference, accompanying the list of documents essential for the accomplishment of the adverse possession by the applicant interested. For this, the present work uses the deductive method, because, by means of its elaboration, it will seek to delimit the main aspects related to the usucapião institute, in special, extrajudicial, having as a practical result the judicialization of the procedures, for

¹ Aluno do 9º Período do Curso de Direito da Fundação Presidente Antônio Carlos – FUPAC – Teófilo Otoni/MG – E-mail: playrafa@hotmail.com.

² Aluno do 9º Período do Curso de Direito da Fundação Presidente Antônio Carlos – FUPAC – Teófilo Otoni/MG – E-mail: Leonardo.s.g.almeida@gmail.com.

³ Professor no curso de Direito na Faculdade Presidente Antônio Carlos – FUPAC – Teófilo Otoni/MG – E-mail: guilhermeribeirocarvalho@hotmail.com.

being an extrajudicial alternative in the face of the agreement between the interested parties and, consequently, will guarantee speed for the interested parties. It is concluded, therefore, that adverse possession in the extrajudicial way contributes directly to the “release” in the Judiciary, since it is an administrative procedure that guarantees the primitive acquisition of the property by the adverse possession more quickly and effectively for the interested applicants.

Keywords: Extrajudicial adverse possession, Procedure, Speed, Process Judicialization.

Data de Submissão: ____/____/____.

Data de Aprovação: ____/____/____.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho rege-se por objetivo debater juridicamente o processo de desjudicialização e a usucapião no âmbito extrajudicial, sendo que é um procedimento, expressamente previsto com o Novo Diploma Processualista Civil de 2015, o qual acrescentou o artigo 216-A, na Lei Registral, a fim de simplificar o pedido de usucapião.

Razão pela qual, o objetivo é enaltecer a usucapião na via extrajudicial como instituto que viabiliza uma solução célere, eficaz e administrativa para que “desafogue” a estrutura judiciária, posto que o legislador deixou como facultativo a busca pelo poder judiciário para conseguir a propriedade de forma originária, pela usucapião.

Oportunamente, insta destacar que há relevância social e jurídica na pesquisa, ao considerar o fato de a usucapião na via extrajudicial ou administrativa é uma alternativa e tendência para o ordenamento jurídico brasileiro, no sentido de retirar parte da atuação jurisdicional e passar a competência para os cartórios, é uma maneira de garantir maior celeridade e eficácia para o requerente interessado em ter a propriedade através do instituto da usucapião.

Ademais, urge ponderar o problema do trabalho, qual seja, “a usucapião na via extrajudicial ou administrativa é um instrumento de desjudicialização do processo?”.

Para tanto, o trabalho utilizará o método dedutivo, exigindo-se dados e conceitos encontrados no campo do Direito Civil, Processual Civil e Legislações Especiais, tais como, a Lei de Registral (Lei nº 6.015/1973) e a Lei nº 11.977/2009, a qual dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, tornando-se cristalino a interdisciplinariedade do tema.

Outrossim, faz-se imperioso utilizar, para a construção do trabalho, artigos científicos, livros, legislações, revisões doutrinárias e todas as demais formas de pesquisas interligadas ao assunto em apreço.

Ademais, deve-se destacar que o trabalho foi dividido em três capítulos, sendo inicialmente, abordado o instituto da usucapião, especificamente quanto às noções do direito de possuir a propriedade e função social; assim como as modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro.

No segundo capítulo será enaltecido o processo de desjudicialização no ordenamento brasileiro, para ao final elucidar a respeito da usucapião no âmbito extrajudicial, dando ênfase ao aspecto conceitual da usucapião na via extrajudicial, assim como a abordagem dos documentos que são imprescindíveis e procedimento adotado com o Novo Diploma Processualista Civil, para *in fine* discorrer pela usucapião na via extrajudicial de maneira a dispensar a lide do processo, conforme passa-se a enaltecer.

2 DA USUCAPIÃO

Esta presente pesquisa se presta a debater juridicamente a usucapião na via extrajudicial a fim não judicializar o pedido de aquisição primitiva de propriedade de um bem imóvel.

Para tanto, urge consignar, inicialmente, o instituto da usucapião, noções do direito de possuir a propriedade e a imprescindibilidade do imóvel cumprir função social, bem como, concatenar o instituto da usucapião, especificamente quanto ao procedimento referente a usucapião no âmbito extrajudicial, e, quanto aos documentos necessários para a concretização da usucapião na via extrajudicial. Servindo-os como embasamento para a compressão da discussão acadêmica.

2.1 DO DIREITO DE POSSUIR A PROPRIEDADE E FUNÇÃO SOCIAL

A priori insta dizer que o instituto da propriedade é um direito complexo, podendo ser conceituado, conforme Gomes (2004), a partir de três critérios, quais sejam:

O sintético, o analítico e o descritivo. Sinteticamente, a propriedade é a submissão de uma coisa, em todas as relações jurídicas. No sentido analítico, a propriedade está relacionada com os direitos de usar, fruir, dispor e alienar a coisa. Por fim, descritivamente, a propriedade é um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa está submetida à vontade de uma pessoa, sob os limites da lei.

Ademais, Maria Helena Diniz (2010, p. 848). define a propriedade 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 de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”.

Outrossim, urge salientar que o direito para ter uma propriedade é um direito fundamental, protegido no art. 5º, inciso XXII, da Constituição da República, “é garantido o direito de propriedade” (BRASIL, 1988). Complementando o preceito constitucional, o artigo 1.228, do Código Civilista estabelece que, “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” (BRASIL, 2002).

Todavia, é indispensável salientar que o direito a fim de possuir uma propriedade deve atender a função social em prol de toda a sociedade, conforme impõe o §1º, do art. 1.228, do Código Civil, *in litteris*:

Art. 1.228.

§ 1 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 (BRASIL, 2002).

Acerca da função social da propriedade urbana e rural, Ribeiro *et. al* (2019) leciona com brilhantismo:

Referente a função social da propriedade rural, esta será cumprida quando atender, simultaneamente, os critérios estabelecidos no art. 186, quais sejam: (I) aproveitamento racional e 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.

Referente a propriedade urbana, o cumprimento da função social estará vinculado ao atendimento das exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, conforme preceitua o art. 182, §2º (RIBEIRO, *ET AL.*, 2019, p. 03).

Assim sendo, caso o proprietário não cumpra com a função social inerente à sua propriedade poderá ser “passível de reprovação pelo ordenamento jurídico” (RIBEIRO, *et al.*, 2019, p. 03).

Razão pela qual, a usucapião se mostra como uma alternativa para cumprir a função social da propriedade, diante da perda referente ao direito subjetivo da propriedade relativo ao antigo adquirente, o qual agiu de forma negligente com sua propriedade.

Motivo pela qual, passa-se a analisar o instituto da usucapião na modalidade extrajudicial.

2.2 DAS MODALIDADES DE USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

Inicialmente, vale pontuar que há várias modalidades de usucapião, quais sejam, usucapião ordinária, extraordinária, constitucional ou especial rural, constitucional ou especial urbana, especial urbano coletivo, especial indígena, modalidades nos quais, cumpre pontuar de forma sintética.

A usucapião na modalidade ordinária se encontra prevista no artigo 1.242, do Código Civilista o qual dispõe que, “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e também com boa-fé o possuir por dez anos” (BRASIL, 2002). Assim, percebe-se que poderá usucapir o bem o interessa que tiver posse mansa pacífica e ininterrupta com *animus domini* por 10 anos, assim como deve ter justo título e boa-fé subjetiva (TARTUCE, 2016).

Já referente a usucapião na via extrajudicial tem previsão no artigo 1.238, do Código Civilista o qual estabelece que:

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 (BRASIL, 2002).

Logo, denote-se que essa modalidade exige lapso temporal maior da posse mansa, pacífica e ininterrupta, mas dispensa comprovar justo título e também com boa-fé do *usucapiante*.

A usucapião na modalidade constitucional ou especial rurícola tem previsão nos artigos 191, *caput*, referente a Constituição Brasileira artigo 1.239, do Código Civilista e na Lei 6.969/1981, os quais, em suma, define como requisito dessa modalidade de posse por cinco anos sem interrupção, sem oposição e com *animus domini*, a área não pode ser superior

a 50 hectares e deve estar localizada na zona rural, o imóvel deve ser utilizado para subsistência ou trabalho da pessoa ou família *usucapiante*, e aquele que pretende adquirir por usucapião não pode ser proprietário referente a outro imóvel, sendo ele urbano ou rural (TARTUCE, 2016).

Por seu turno, a usucapião na modalidade constitucional ou especial urbana se encontra previsto no artigo 183, *caput* referente a Constituição Federal, artigo 1.240, do Código Civilista e artigo 9º da Lei 10.257/2001, a qual, em termos gerais, deve ter exercício como posse mansa e pacífica no período de cinco anos sem interrupção, sem oposição, com *animus domini*, a área urbana não pode ser superior a 250 m², o imóvel deve ser utilizado para moradia própria ou familiar, assim como aquele que adquire o bem não podendo ter qualquer imóvel (TARTUCE, 2016).

A usucapião na modalidade especial urbano coletivo tem previsão no artigo 10, da Lei 10.257/2001.

Por fim, a usucapião na modalidade especial indígena está disposta no artigo 33 da Lei 6.001/1973, o qual permite que o índio seja *usucapiante*, mesmo que integrado ou não à aldeia, quando ocupar imóvel como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares (BRASIL, 1973).

Ultrapassada a abordagem quanto às modalidades de usucapião percebe-se, portanto, que esta usucapião na via extrajudicial não se trata de uma modalidade de aquisição primitiva da propriedade, mas sim um pedido administrativo, feito perante o Serventia Extrajudicial Registral de Imóvel, para todas as supramencionadas modalidades de usucapião, com especificidades que serão enaltecidas em capítulo específico.

3 DO PROCESSO DE DESJUDICIALIZAÇÃO

Antes de esmiuçar sobre o pedido de usucapião na via extrajudicial, indissociável esclarecer o processo de desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro.

Oportunamente, cumpre destacar que o acesso ao poder judiciário foi um marco inicial para a efetivação e concretização dos direitos fundamentais (MAIO NETO, 2018).

Contudo, “ao longo do século XX, verificou-se intenso processo de judicialização com a transferência dos conflitos sociais para o Estado-Juiz, fortalecendo o ativismo judicial” (HELENA, 2006, p. 01).

Motivo pela qual, hodiernamente, ocorre a negação da própria justiça, considerando a demanda exacerbada ao Estado-Juiz, o que leva, portanto, à morosidade e à burocratização da justiça, procrastinando o provimento jurisdicional.

Assim sendo, imperioso consignar as três ondas de acesso à justiça, desenvolvidas por Mauro Cappelletti e Bryant Garth (1988) citados por Maio Neto (2018), quais sejam:

A primeira onda de acesso à justiça diz respeito à assistência judiciária aos pobres e está relacionada ao obstáculo econômico do acesso à justiça.

A segunda onda refere-se à representação dos interesses difusos em juízo e visa contornar o obstáculo organizacional do acesso à justiça. Contudo, o acesso à justiça ganhou um novo enfoque, uma concepção mais ampla.

A terceira onda do acesso efetivo à justiça (...) encoraja a exploração de uma ampla variedade de reformas, incluindo (...) modificações no direito substantivo destinadas a evitar litígios ou facilitar sua solução e a utilização de mecanismos privados ou informais de solução de litígios. Esse enfoque, em suma, não receia inovações radicais e compreensivas, que vão muito além da esfera de representação judicial (CAPPELLETTI; GARTH, 1988, p. 71 *apud* MAIA NETO, 2018, p. 02).

Assim, percebe-se a terceira onda de acesso à justiça visa descentralizar a resolução dos litígios delegando tarefas e entidades extrajudiciais, por exemplo, aos cartórios de notas, de registro imobiliários (MAIA NETO, 2018).

Diante dessa emblemática o acesso à justiça ganha novo aspecto, objetivando a solução pacífica dos conflitos para que desafogue a via judicial tradicional e passa a desjudicializar os processos para a resolução de lides.

Nessa toada, Braga (2016, p. 01) leciona que “o principal objetivo é, conferir eficácia ao princípio constitucional da celeridade e adequar o instrumento judicial aos anseios da sociedade por maio da rapidez na solução dos conflitos”.

Razão pela qual, insta conceituar desjudicialização, *in verbis*:

Desjudicialização consiste na faculdade de composição de conflitos estabelecidos pelas partes longe do alcance judicial, respeitando suas capacidades e assim que estejam em litígio direitos considerados disponíveis, afastando a necessidade da intervenção estatal de maneira que se priorizem outros meios alternativos de solução de conflitos (MAIA NETO, 2018, p. 07).

Assim sendo, inegável que o processo de desjudicialização decorreu da sobrecarga das demandas judiciais, da complexidade da estrutura judiciária, pouco ou nenhum acesso do cidadão à justiça, despesas processuais e a demora em ter a solução da lide pelo magistrado.

Acerca dos benefícios da desjudicialização, leciona Didier Jr. (2012):

Os chamados “meios, métodos ou vias alternativas” são equivalentes jurisdicionais, ou seja, são formas não-jurisdicionais de solução de conflitos e são chamadas de equivalentes porque, não sendo jurisdição propriamente dita, funcionam como técnica de tutela dos direitos, sanando conflitos ou certificando situações jurídicas. Esses métodos de desjudicialização atuam como substitutivos da jurisdição, pois a jurisdição estatal é substituída pela atividade particular ou privada (DIDIER JR., 2012, p. 104).

Logo, perceptível que a desjudicialização tem como escopo o deslocamento de algumas atividades que eram exclusivas ao poder jurisdicional, para que órgãos extrajudiciais realizem o pedido administrativo prescindindo de recorrer ao poder judiciário, como maneira de garantir maior celeridade e efetividade na solução dos conflitos entre os interessados pleiteantes.

Ante o exposto, passa-se a enaltecer a usucapião na via extrajudicial como mecanismo desjudicializante, este procedimento previsto no ordenamento jurídico civil.

4 DA USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL

Em suma, a usucapião constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada, ou seja, a usucapião “garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título de posse” (TARTUCE, 2016, p. 991).

No que tange à usucapião, Tartuce (2016, p. 991) cita lição de Ribeiro (2006, p. 169 - 172), *in verbis*: “permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica”.

Outrossim, vale informar que o instituto da posse usucapível, deve ter *animus domini*, ou seja, a posse deve ter o ânimo de ser tido como dono, assim como, a posse que se exerce por usucapião deve ser “mansa e pacífica, considerada aquela posse exercida sem contestação do efetivo dono do bem” (RIBEIRO *ET AL.*, 2019, p. 03 – 04).

Especificamente, para o presente trabalho faz-se imprescindível esmiuçar quanto à usucapião na via extrajudicial “ou administrativa não se trata de nova maneira de usucapião, mas sim, de procedimento administrativo realizado diretamente nas serventias extrajudiciais para o reconhecimento da posse e aquisição da propriedade, através do preenchimento dos requisitos legais exigidos” (RIBEIRO *ET AL.*, 2019, p. 07).

Nesse ínterim, Paiva (2016) citado por Ribeiro *et al.* (2019) explica com maestria:

O grau de simplicidade que reveste o procedimento referente a usucapião na via extrajudicial implicará numa maior facilidade para o possuidor/usucapiente consiga, de modo efetivo, seguir com a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada, desde que se encontrem preenchidos os requisitos essenciais descritos no procedimento, quais sejam: ser o usucapiente representado por um advogado, apresentação de requerimento instruído com ata notarial, memorial descritivo do imóvel e também sua planta, certidões negativas, além de outros documentos (PAIVA, 2016, s/p *apud* RIBEIRO *ET AL.*, 2019, p. 07).

Ademais, deve-se ponderar que o instituto da usucapião na via extrajudicial tem previsão no artigo 1.241, do Código Civilista, o qual dispõe que:

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis (BRASIL, 2002).

Além do mais, a Lei de Registro Públicos de 1973 teve previsto no seu artigo 216-A a usucapião na via extrajudicial, sendo que essa modalidade foi instituída pelo Novo Diploma Processualista Civil de 2015.

Imperioso destacar que o instituto referente a usucapião na via extrajudicial ou administrativa “foi uma inovação concebida inicialmente pela Lei 11.977/2009, o qual instituiu o programa “Minha Casa, Minha Vida”, e consiste em um mecanismo de regularização fundiária de terrenos urbanos que já possuem ocupação, porém de forma desordenada” (RIBEIRO *ET AL.*, 2019, p. 06).

Logo, denote-se que extrajudicialmente passou a ser uma opção ao *usucapiente*, que, pôde escolher entre o procedimento judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de ambos, sendo que só pode escolher pelo extrajudicial referente as situações que não houver lide, assim, caso presente lide entre alguma das partes o procedimento deverá ser remetido para a esfera judicial (RIBEIRO *ET AL.*, 2019).

4.1 DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL

Didaticamente, urge salientar que os incisos do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) demonstram os documentos imprescindíveis para ingressar com usucapião extrajudicial.

Na oportunidade, vale ponderar que “a falta do título de maneira justa pode realizar o pedido para justificar administrativamente no Cartório de Registral de Imóveis” (ZANDONAI, 2019).

Por derradeiro, inegável consignar que o instituto da usucapião na via extrajudicial ou administrativa é um procedimento consideravelmente mais rápido, posto que se trata de procedimento consensual, estimulando assim que sejam acordados os interessados, assim como, proporcionará o desafogamento dos processos judiciais de usucapião, ou seja, pode ser um instrumento de desjudicialização, situação na qual, passa-se a enaltecê-lo.

4.2 DO PROCEDIMENTO ADOTADO PARA A USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL

Conforme já exposto, o procedimento extrajudicial ou administrativa pode ser realizada nas espécies de usucapião, considerando a “desafogar” de processos o poder judiciário, trazendo, portanto, mais rapidez e efetividade para adquirir de forma originária a proprietária que tem interesse e possui de forma mansa e pacífica.

Inicialmente, cumpre salientar que seja realizada a usucapião na via extrajudicial o requerente deve constituir advogado particular ou assistido pela Defensoria Pública (caso na sua comarca tenha defensor intitulado para realizar procedimentos extrajudiciais), sendo assim o patrono ou defensor deve realizar uma petição a fim de solicitar a usucapião, especificando o tipo pretendido e protocolar no Cartório Registral de Imóveis onde estiver registrado o imóvel *usucapiendo* (ZANDONAI, 2019).

Após, assim como rege o §1º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, “O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o período da prenotação aguardando até o recebimento ou a rejeição daquilo que foi proposto” (BRASIL, 2015).

Acerca da prenotação, Zandonai (2019, p. 07) explica que “é um pedido feito de forma não definitiva pelo registro competente em documentos submetidos para atos registraes, tendo como período até trinta dias contando do ato protocolar”.

Na sequência, o registrador competente analisará os documentos, e caso perceba a ausência da anuência de eventual possuidores de direitos constantes no imóvel em referência ou dos extremantes, irá comunica-los acerca do requerimento, no período quinze dias, sendo que o silêncio será anuência do pedido, pela sistemática do disposto no §2º, do artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 2015).

Oportunamente, cumpre ponderar que §7º, do mesmo dispositivo legal permite que em qualquer fase o interessado pode suscitar dúvida, nos termos do artigo 198, da Lei 6.015, ou seja, perceba alguma irregularidade, sendo necessário, portanto, corrigir a mesma ou desistir do registro (BRASIL, 1973).

Ademais, deve-se pontuar que “ao final das diligências, se a documentação desordenada, o oficial registral de imóveis rejeitará o pedido” (§8º, do art. 216-A, Lei 6.015), contudo, “o pedido rejeitado extrajudicial não impede o ajuizamento da ação de usucapião” (§9º, do art. 216-A, Lei 6.015).

Por derradeiro, deve-se destacar que:

A sentença reconhecendo a aquisição pela usucapião judicial, ou extrajudicial será declaratória e retroagirá à data do implemento da usucapião. O registro, muito embora não constitua o direito real, tornará o direito oponível erga omnes, porém os efeitos não irão retroagir, passando a existir apenas da data do registro (BRAGA, 2016, p. 06).

Ante todo o exposto, é notada que o procedimento de usucapião na via extrajudicial não tem as mesmas burocracias exigidas no processo judicial, assim, inegável que se torna mais célere e eficaz a aquisição da propriedade pelo requerente, passando-se a obter-se que esse procedimento é uma maneira para desjudicializar, conforme se expõe.

4.3 A USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL COMO MECANISMO DE DESJUDICIALIZAÇÃO

A *priori* urge salientar que “diante da dificuldade do judiciário em atender com presteza às demandas judiciais que a sociedade produz, além da necessidade de encontrar soluções eficazes” (BARBOSA, 2017, p. 05) o novo diploma Processualista Civil de 2015, consagrou a orientação para a desjudicialização.

Exemplificamente, através do seu artigo 1.071, acrescentou na Lei de Registros Públicos o artigo 2160-A, possibilitando desjudicializar o processo de usucapião às diversas modalidades, com exceção da regularização fundiária que possui interesse evidentemente social, o qual tem rito próprio (BRAGA, 2016).

Atendendo, portanto, aos “anseios contemporâneos do direito, da necessidade de acompanhar a evolução social, tecnológica e científica, e da importância de se harmonizar a legislação infraconstitucional com a Constituição Democrática” (BARBOSA, 2017, p. 06).

No que tange ao intuito da permissão para que o pedido de processamento da usucapião seja extrajudicialmente, Braga (2016) explica:

O pedido da usucapião na via extrajudicial veio como uma promessa de desjudicialização e simplificação dos procedimentos, com o condão de torná-los mais céleres e efetivos, rompendo o velho paradigma do processo judicial de aquisição da propriedade imobiliária. Este instituto viabiliza uma solução que se figura fora da estrutura judiciária, criando uma forma opcional ao jurisdicionado, ou seja, sugere a busca pelo extrajudicial, solucionando diversas questões, independentemente da atuação jurisdicional (BRAGA, 2016, p. 01).

Todavia, a previsão legal do novo procedimento trouxe certo estranhamento num primeiro momento, tendo em vista que já fazia parte do costume incrustado no Direito brasileiro a aquisição da propriedade imobiliária ser pela via judicial (BARBOSA, 2016).

Em que pese esse estranhamento, é inegável que a usucapião pela via administrativa ou extrajudicial é um procedimento a fim de desjudicializar ou “desafogar” o poder judiciário, além de estimular que as partes envolvidas resolvam seus próprios conflitos de maneira consensual, “torna o procedimento mais célere, em virtude do consenso entre todos os envolvidos e o fato de que as serventias extrajudiciais acabam sendo mais ágeis por não possui o número de processos presentes no judiciário” (ZANDONAI, 2019, p. 12).

Logo, a legislador processual teve “a ideia saudável em retirar da esfera exclusiva do judiciário a questão da regularização de posse e usucapião” (BRAGA, 2016, p. 04).

Acerca dos benefícios que o pedido da usucapião na via extrajudicial trouxe para o ordenamento jurídico brasileiro, leciona Braga (2016), *in verbis*:

Ao analisar o procedimento instituído pelo novo Código Processualista Civil, não restam dúvidas que a usucapião na via extrajudicial, apenas pelo fato de viabilizar uma solução fora da estrutura judiciária, já trouxe, certamente, grandes benefícios ao Direito Brasileiro, com o intuito de oportunizar maior efetividade e celeridade no que diz respeito à consolidação da propriedade imobiliária (BRAGA, 2016, p. 28).

Assim sendo, vislumbra-se a usucapião na via extrajudicial é uma maneira de desjudicializar o pedido, posto que desafoga o ordenamento jurídico brasileiro, direcionando a reduzir a quantidade de demandas judiciais, além de trazer maior organicidade ao diploma legal” (BARBOSA, 2017, p. 12).

Ribeiro *et al.* (2019, p. 01) complementa explicando que se trata “de meio extrajudicial para resolução de processos dessa alçada e torná-los mais simplificados, de maneira a contribuir na regularização fundiária”.

Nesse mesmo interim, Tartuce (2017) citado por Ribeiro *et al.* (2019) conclui com brilhantismo:

A nova valoração dada ao procedimento extrajudicial da usucapião, trazida pela lei 13.465/2017, tem o condão de transformar àqueles que antes eram céticos em crentes, quanto ao poder que a desjudicialização do procedimento tem para contribuir para o reconhecimento mais célere e eficaz de um direito que emerge da posse prolongada no tempo e que reflete para a sociedade a certeza de que o possuidor é realmente o proprietário do imóvel que não cumpre a sua função social (TARTUCE, 2017, s/p *apud* RIBEIRO *ET AL.*, 2019, p. 07).

Diante de todo o explanado, observa-se que a usucapião na via extrajudicial é um mecanismo para desjudicializar, como uma possível solução para o caos no judiciário, gerado pela quantidade de processo e demora em vislumbrar a prestação jurisdicional, e, no caso, adquirir a propriedade do imóvel possuído de forma mansa, pacífica e por grande lapso temporal.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme exposto no conteúdo desse trabalho acadêmico, o instituto da usucapião é um mecanismo para aquisição primitiva da propriedade, devido ao exercício da posse mansa, pacífica e prolongada, para tanto, a pesquisa buscou discutir uma visão teórica acerca da usucapião na via extrajudicial como forma de desjudicializar o procedimento.

Considerando que hodiernamente, ocorre a negação da própria justiça, considerando a demanda exacerbada ao poder judiciário, levou à morosidade e à burocratização da justiça, procrastinando o provimento jurisdicional.

Assim diante da dificuldade em atender com presteza aos processos judiciais, o Novo Diploma Processualista Civil de 2015, consagrou a orientação para a desjudicialização, através do seu artigo 1.071, acrescentou na Lei de Registros Públicos o artigo 2160-A, o procedimento de usucapião na via extrajudicial, visando “desafogar” o poder judiciário.

Outrossim, vale destacar que a usucapião na via extrajudicial é um procedimento aplicável em todas as modalidades quais sejam, usucapião ordinária, extraordinária, constitucional ou especial rural, constitucional ou especial urbana, especial urbano coletivo, especial indígena, com exceção da regularização fundiária de interesse social, o qual tem rito próprio.

Sendo assim, a presente pesquisa prestou a debater juridicamente que o procedimento de usucapião extrajudicial permite a solução pacífica dos conflitos para que desafogue a via

judicial tradicional e passa a desjudicializar o procedimento de usucapião para que o *usucapiante* adquira de forma originária a propriedade que pleiteia, de forma mais célere do que recorrer ao poder judiciário e vislumbrar o seu direito adquirido incorporado ao seu patrimônio.

REFERÊNCIAS

BARBOSA, Miguel. O fenômeno da Desjudicialização advindo do novo CPC/15 e sua atuação no auxílio da desobstrução e celeridade do judiciário. São Paulo: **Jurídico Certo**, 11 de out. de 2017. p. 05 – 06, 12. Disponível em: < <https://juridicocerto.com/p/miguelbarbosa/artigos/o-fenomeno-da-desjudicializacao-advindo-do-novo-cpc-15-e-sua-atuacao-no-auxilio-da-desobstrucao-e-celeridade-do-judiciario-4076> >. Acesso em: 19 de out. de 2020.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Rio Grande do Sul. Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, 2016. p. 01, 03 – 04, 28. Disponível em: < https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf >. Acesso em: 19 de out. de 2020.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 05 de outubro de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm > Acesso em: 29 set.. de 2020.

BRASIL. **Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm >. Acesso em: 21 de out. de 2020.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm >. Acesso em: 30 de set. de 2020.

BRASIL. **Lei 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. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm#:~:text=LEI%20No%2010.257%2C%20DE%2010%20DE%20JULHO%20DE%202001.&text=182%20e%20183%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o,urbana%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs.&text=Art.,aplicado%20o%20previsto%20nesta%20Lei. >. Acesso em: 21 de out. de 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de jan de 2002**. Código Civil Brasileiro 2002. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 30 de set. de 2020.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Programa%20Minha,d e%2010%20de%20julho%20de >. Acesso em: 01 de out. de 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm >. Acesso em: 21 de out. de 2020.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça.** Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 71 *In*: MAIA NETO, José. Os direitos e garantias fundamentais alcançados pela razoável duração do processo. Desjudicialização das relações jurídicas. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 23, n. 5477, 30 jun. 2018. p. 07.

DIDIER JR, Fredie. **Curso de Direito Processual Civil:** introdução ao direito processual civil e processo do conhecimento. Salvador: JusPodivm, 2012. p. 104.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado.** 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. P. 848.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 109.

HELENA, Eber Zoehler Santa. O fenômeno da desjudicialização. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/7818> >. Acesso em: 20 de out. de 2020.

MAIA NETO, José. Os direitos e garantias fundamentais alcançados pela razoável duração do processo. Desjudicialização das relações jurídicas. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 23, n. 5477, 30 jun. 2018. p. 07. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/65429> >. Acesso em: 20 de out. de 2020.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial. Registro de Imóveis.** 1ª zona de Porto Alegre. 2016 *In*: RIBEIRO, Bruno Gonçalves Souza; *ET AL.* A efetividade da usucapião extrajudicial diante a análise da Lei nº 13.465/2017. Brasília, DF: **Associação dos Notários e Registradores do Brasil**, 2019. p. 07.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 169 – 172 *In*: TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil.** 6. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016. p. 991.

RIBEIRO, Bruno Gonçalves Souza; *ET AL.* A efetividade da usucapião extrajudicial diante a análise da Lei nº 13.465/2017. Brasília, DF: **Associação dos Notários e Registradores do Brasil**, 2019. p. 01, 03 - 04, 07. Disponível em: < <https://www.anoreg.org.br/site/2019/06/26/artigo-a-efetividade-da-usucapiao-extrajudicial-diante-a-analise-da-lei-no-13-465-2017-por-bruno-goncalves-souza-ribeiro-joana-teodoro-de-sousa-rodrigo-dantas-dias-sergio-victor-costa-d/> >. Acesso em: 06 de out. de 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 6. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016. p. 991.

TARTUCE, Flávio. **Notas dogmáticas sobre a usucapião extrajudicial após a Lei 13.465/2017**. São Paulo: Flávio Tartuce, 2017, s/p *In*: RIBEIRO, Bruno Gonçalves Souza; *ET AL*. A efetividade da usucapião extrajudicial diante a análise da Lei nº 13.465/2017. Brasília, DF: **Associação dos Notários e Registradores do Brasil**, 2019. p. 07.

ZANDONAI, Carolina. A Usucapião Extrajudicial como uma forma de Desjudicializar o procedimento e a celebridade pela via administrativa. São Paulo: **Âmbito Jurídico**, 02/10/2019. p. 07. Disponível em: < <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-usucapiao-extrajudicial-como-uma-forma-de-desjudicializar-o-procedimento-e-a-celebridade-pela-via-administrativa/> >. Acesso em: 05 de out. de 2020.