

FACULDADE TRÊS PONTAS – FATEPS

BACHARELADO EM DIREITO

RYAN JUNIOR DA SILVA AVELINO

**A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS PELA VIA
EXTRAJUDICIAL**

Três Pontas - MG

2020

RYAN JUNIOR DA SILVA AVELINO

**A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS PELA VIA
EXTRAJUDICIAL**

Trabalho apresentado ao curso de Direito da Faculdade Três Pontas - FATEPS, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do Prof. Esp. Marcelo Figueiredo.

Três Pontas - MG

2020

RYAN JUNIOR DA SILVA AVELINO

**A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS PELA VIA
EXTRAJUDICIAL**

Artigo Científico apresentado ao Curso de Direito da Faculdade Três Pontas - FATEPS, como pré-requisito para obtenção do grau de Bacharel em Direito pela Banca Examinadora composta pelos membros:

Aprovado em 09/12/2020

Prof. Pós-Doutor Evandro dos Santos

Prof. Me. Rodrigo Teofilo Alves

Prof. Esp. Marcelo Figueiredo

Obs.:

Dedico este trabalho a todos aqueles que
contribuíram para sua realização.
Obrigado!

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha família, cordialmente minha mãe pelos conselhos inspiradores, minha filha devido minha ausência em seu crescimento, aos meus colegas principalmente os que torcem por mim, professores e funcionários, por terem ajudado de alguma forma na construção deste trabalho.

“A fé na vitória tem que ser inabalável”
O Rappa

SUMÁRIO

1.INTRODUÇÃO	09
2. SURGIMENTO DA PROPRIEDADE PRIVADA.....	10
2.1. DIREITO INDIVIDUAL E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	11
2.2. ESPÉCIES MAIS COMUNS DE USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS	12
2.2.1 Usucapião extraordinário.....	13
2.2.2 Usucapião ordinário.....	14
2.2.3 Usucapião especial urbana.....	15
2.2.4 Usucapião especial rural.....	15
2.2.5 Usucapião coletiva.....	16
2.3.6 Usucapião familiar.....	17
2.3. CAUSAS IMPEDITIVAS DO DIREITO A USUCAPIÃO	18
2.4.A DESJUDICIALIZAÇÃO COMO MEIO ALTERNATIVO DE RESOLUÇÕES DE CONFLITOS.....	20
2.5. PRINCIPAIS ATOS DESJUDICIALIZANTES DO NOSSO ORDENAMENTO.....	20
2.6. A POSITIVAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	22
2.6.1 Usucapião extrajudicial sob a ótica da Lei 11.977/2009	23
2.6.2 O advento da usucapião no Código de Processo Civil.....	24
2.6.3 A problemática ausência do ministério público como <i>custos legis</i> no procedimento extrajudicial da usucapião	25
2.6.4 Provimento 65/2007 e o procedimento de usucapião.....	26
3 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	28
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	30

A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS PELA VIA EXTRAJUDICIAL

Ryan Junior da Silva Avelino¹

Marcelo Figueiredo²

RESUMO

Este artigo enseja apresentar linhas iniciais sobre a possibilidade do procedimento de usucapião a ser realizado pela via extrajudicial. Esclarece sobre o início da propriedade privada, a função social da propriedade, as espécies mais comuns de usucapião, discorre sobre as causas impeditivas, ainda menciona o instituto de desjudicialização como meio alternativo da usucapião e o direito positivado referente ao tema. Propõe-se também a uma reflexão sobre a ausência de intervenção do Ministério Público, como fiscal da ordem jurídica, para consagrar-se como um instituto perfeito, proveniente do artigo 1.071 com advento do novo Código de Processo Civil de 2015, que acrescenta o artigo 216-A, na lei 6015/73 dos Registros Públicos, e por fim é delineado pelo Provimento 65 de 2017.

Palavras-chave: usucapião; desjudicialização; extrajudicial; ministério público.

¹ Graduando em Direito pela Faculdade Três Pontas - FATEPS/GRUPO UNIS
ryanavelino@hotmail.com

² Professor da Faculdade Três Pontas- FATEPS/Grupo Unis, no curso de Direito – Graduado em Direito pela Faculdade de Direito de Varginha (2002). Especialista em Direito Público pela PUC-MG - Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (2006). Professor de direito empresarial, direito processual civil e prática jurídica cível em cursos de graduação e de pós-graduação em Direito.

1 INTRODUÇÃO

A extensa maioria da população brasileira tem o conhecimento que em nosso país existe um grande volume de demanda judicial, isso independente da região, Estado, Município, comarcas e classe social, tendo sido intensificada, ou seja, cada ano aumentando mais e mais, inclusive com a promulgação da Constituição Federal do ano de 1988, onde aludido texto constitucional foi merecidamente apelidada de Constituição cidadã, que no próprio preâmbulo daquela carta magna, garante o estado democrático e a justiça como valor supremo, desde então, progressivamente o brasileiro tem a cultura do litígio.

Diante do exposto, fica inegável dizer que o Poder Judiciário está sobrecarregado. Nesse aspecto, foram criadas alternativas que possam garantir a resolução das demandas, surgindo então o procedimento da desjudicialização deslocando algumas atividades que eram atribuídas somente ao Poder Judiciário.

Outrossim, a citada desjudicialização surgiu principalmente com intuito de resolver e auxiliar de forma justa para ambas as partes, e ainda, promover a celeridade para resolução dos conflitos.

As técnicas alternativas, em especial a desjudicialização, têm como diretriz, o enxugamento do judiciário, contudo, de imediato fique claro que não se trata de afastar a possibilidade de discussão judicial, afrontando o art. 5º, XXXV da Constituição Federal “Princípio da inafastabilidade da jurisdição”, mas, oferecer formas aliadas para resolver vários conflitos sociais, buscando outras alternativas capazes de tutelarem direitos sem a presença da máquina judiciária.

Uma entre tantas formas de desjudicialização, é o artigo 1071 do Código de Processo Civil, que atribuiu o art. 216 – A na Lei de Registros Públicos - Lei 6.015/73, surgindo a culminância do USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL de imóvel, fruto deste trabalho, e ainda especificamente no PROVIMENTO 65 do CNJ.

Nessa trilha, surgem os procedimentos a serem tomados para a usucapião extrajudicial, onde sua maior inovação e a quem é dirigido (competência) o pedido de usucapião, tornando-se apto, além do Judiciário, o Oficial de Registro de Imóveis, sem invenção e/ou inovação ao já praticado pela via judicial, enfim, completo os requisitos

fica assegurado a propriedade plena ao requerente usucapiente, sem a necessidade de homologação por parte do Poder Judiciário.

Este trabalho também discorre sobre a problemática ausência do Ministério Público, um importante aliado da justiça, inclusive por ser um órgão independente, na qualidade de *custos legis*.

Enfim, diante de um procedimento inovador, buscando a desjudicialização surge a usucapião extrajudicial, como proposta de trabalho, apresentando e visando conceitos, apresentação e estudos da nossa legislação, definições dos problemas encontrados, contribuindo diretamente, para pesquisas e estudos com objetivo de mostrar de forma clara, a importância de tal procedimento. Inclusive com a ajuda e orientação de grandes professores, escritores e autores da área do direito, através estudos de leis, súmulas, doutrinas, jurisprudência sempre visando a excelência, para sempre evoluir de acordo com a contemporaneidade.

2 SURGIMENTO DA PROPRIEDADE PRIVADA

Começando o estudo sobre um assunto tão antigo quanto o próprio surgimento das civilizações, ou seja, o surgimento da propriedade privada.

A maioria dos historiadores acreditam que a ocorrência foi a partir da revolução francesa, que foi a responsável por abolir a propriedade feudal, isto posto, só ocorreu devido a uma crise que surgiu na época, com a luta dos camponeses e com a revolução burguesa. Em consequência deste fato, foi instituída uma reforma agrária, transformando as propriedades feudais em propriedades capitalistas/privada.

Na esfera internacional o direito à propriedade surgiu com o fim da segunda guerra mundial, ficando instituído como direito fundamental, consagrada na Declaração Universal dos Direitos Humanos em 1948, e que está até hoje prevista em seu artigo 17, dispondo que "todo indivíduo tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros e que ninguém será arbitrariamente privado da sua propriedade".(ONU,1948[s.p.]

Atravessando o continente e chegando ao Brasil, o direito à propriedade privada foi legalmente inserido no art.524 do código civil de 1916, *in verbis*, A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua. Desta forma, ficou claro que no Brasil aludido direito já era protegido por nosso ordenamento desde o início do século passado.

Desta forma, e ainda com o avanço do capitalismo e que nasceu a propriedade privada, onde os proprietários e posseiros são considerados detentores de direito, com a prerrogativa de utilizar de todas as formas a propriedade, por moradia e/ou trabalho, não sendo direito absoluto, pois, deve estar sempre alinhado com o ordenamento vigente de cada Estado.

2.1 DIREITO INDIVIDUAL E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Conforme dito em linhas passadas, o direito de propriedade surgiu expressamente no Brasil com o código civil de 1916, onde tempos depois foi ratificado pela nossa Constituição da República Federal do Brasil, pontualmente no inciso XXII do artigo 5º e sua função social consta no artigo 182, §2º do mesmo diploma, direito previsto com garantia fundamental, ou seja, um preceito conquistado com o avanço da sociedade, inclusive jurídica positivada, favorecendo o indivíduo, dentro dos limites da lei, o direito de deter, dispor e usufruir de um bem, e também de determinar suas características e finalidades, visando a função social vejamos:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade (BRASIL,1988[s.p.]);

E ainda conforme dispõe o artigo 182, §2º da CF/88:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASIL,1988[s.p.]);

Mormente será tratado apenas da propriedade de bens imóveis, e ainda sua característica de função social, que é a determinação da propriedade não somente para servir aos interesses do particular, deve também atender às necessidades e interesses do coletivo. Vale dizer que o direito à propriedade não é absoluto, isso significa que este direito não é ilimitado, deve prevalecer o direito coletivo, uma das essências de um país

democrático como Brasil, portanto, é de suma importância que a função social deve estar presente na propriedade privada, conforme menciono breves palavras do ministro do Supremo Tribunal Federal, Luiz Edson Fachin:

Após a consolidação do Estado Democrático de Direito, a função social ocupou, junto com a dignidade da pessoa humana, entre outros princípios, o eixo central da proteção jurídica almejada e concedida pelo Estado (FACHIN, 2008, p. 212).

A função social consiste na utilização da propriedade, urbana ou rural, em consonância com os objetivos sociais de uma determinada comunidade, podendo também impor limites ao proprietário e a propriedade para garantir utilidades positivas, sua utilização não seja prejudicial ao bem coletivo, consistindo no dever fundamental do proprietário dar à propriedade privada uma destinação social adequada.

Na contramão da função social, pode-se demonstrar um exemplo clássico de uma propriedade desidiosa que não cumpre a função social, trata-se do imóvel quando está descuidado, abandonado, sem destinação, o proprietário não recolhe tributos, como taxas, impostos (IPTU, ITR e CCIR), ou seja, o dono/proprietário comporta-se como se o imóvel não tivesse obrigações com o poder estatal, desvirtuando a função social da propriedade.

Neste contexto, o Estado visando a função social da propriedade, criou métodos para a regularização de imóveis fora do comércio, focado na mudança da natureza econômica, recolocando a propriedade para atuar como fonte de comportamentos positivos, em benefício do coletivo, sendo uma destes institutos a usucapião que trataremos mais adiante nesse artigo.

Enfim, ainda que não seja intenção de um estado democrático de direito como o Brasil, é legalmente previsto que o indivíduo pode perder sua propriedade inclusive coercivamente (*dura lex, sed lex*), podendo essa perda ser de várias formas, inclusive como mencionado processo extrajudicial de usucapião, especialmente quando o imóvel não atinge a finalidade de função social.

2.2 ESPÉCIES MAIS COMUNS DE USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

O gênero desta palavra do ponto de vista gramatical é muito divergente entre juristas, magistrados, legisladores, estudantes e doutrinadores, é comum a utilização da

expressão “a usucapião/da usucapião”, conforme descrito no capítulo II da seção I do Código Civil brasileiro de 2002, comum também e a expressão “o usucapião/ do usucapião” utilizado em várias doutrinas, supostamente pela tradição proveniente do Código Civil de 1916, enfim, é uma substantivo de dois gêneros, onde as duas expressões são bem recepcionadas pela gramática da língua portuguesa.

O conceito da usucapião é muito diverso, etimologicamente a usucapião provém de *usus* (posse) e *capio, capere* (tomar, adquirir), na essência de sua definição é inerente os seguintes requisitos: Posse mansa, pacífica, contínua e duradoura, com certo lapso de tempo e *Animus domini* (*agir como dono*), intenção em agir como dono, requisitos estabelecidos em lei, enfim, através da posse do domínio, contínuo e agindo como dono, a coisa de lhe pertence de pleno direito, e ainda, tendo a sentença eficácia *ex tunc*, retroagindo para o instante em que os requisitos foram preenchidos.

No Direito Romano que se encontram as raízes históricas da usucapião. Foi com a Lei das XII Tábuas que a matéria restou consagrada como uma modalidade de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis, com prazo de um ou dois anos.

A usucapião é uma forma originária de aquisição do domínio de um direito real, onde a personalidade jurídica adquire um direito com consequências jurídicas (prescrição originária) sobre coisa alheia, direito de propriedade sobre um bem móvel ou imóvel em função de utilizar tal bem por determinado lapso temporal, contínua e incontestadamente, como se fosse o real proprietário desse bem, tratando-se de uma aquisição originária, pois, brota um direito novo desaparecendo aquela propriedade antiga, sendo independente de qualquer relação jurídica com o anterior proprietário, pois, não há transmissão da propriedade.

Portanto, sabe-se que a usucapião é um modo de aquisição da propriedade e/ou de qualquer direito real que se dá pela posse prolongada da coisa, sendo um direito instituído por lei com preenchimento de determinados requisitos, onde neste artigo vamos referir apenas a usucapião bens imóveis.

Superado o conceito, adentra-se as espécies de usucapião, desta feita, explicando nesse artigo as mais comuns:

2.2.1 Usucapião extraordinário

Na usucapião extraordinária tem como fundamento o artigo 1.238 do Código Civil vigente, devendo existir a posse ininterrupta de 15 (quinze) anos, exercida de forma mansa e pacífica, aludida posse não é caracterizada somente pelo pagamento de impostos, etc., mas, significa dizer que a posse é exercida sem que haja qualquer oposição, ou seja, sem que haja a discussão da respectiva posse, devendo conter também ânimo de dono (*animus domini*) como se seu fosse.

Nessa modalidade existe a possibilidade deste tempo de posse ser reduzido por 10 (dez) anos, nos casos em que o possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou nele tiver realizado obras e serviços de caráter produtivo. É o que dispõe o art. 1.238 do Código Civil:

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, código civil, 2002[s.p.]);

Portanto, este tipo de usucapião deve ter como requisito a posse mansa e pacífica por 15 (quinze) anos, podendo ser reduzido para 10 (dez) anos com independência de boa fé e título.

2.2.2 Usucapião ordinário

A usucapião ordinário tem fulcro no artigo 1.242 do nosso Código Civil vigente, tendo como requisitos a posse contínua, exercida de forma mansa e pacífica, elementos básicos da usucapião, mas, o que difere da extraordinária é o prazo de (10) dez anos e ainda existir o justo título e a boa-fé, existindo a possibilidade do prazo ser reduzido pela metade (05) cinco anos, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico, imóvel ter sido adquirido onerosamente, com registro constante em cartório e cancelado posteriormente (p.ex.: escritura pública e formal de partilha, não sendo transferido a propriedade, em razão da existência de algum vício ou irregularidade, não passível de saneamento):

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. (BRASIL, código civil, 2002[s.p.]);

É de suma importância evidenciar que a jurisprudência define como justo título também o instrumento particular de compra e venda, mesmo que não tenha sido averbado no registro de imóvel, conforme Resp. 1334591 RS 2012/0148166-6 do Superior Tribunal de Justiça.

Enfim, essa espécie de usucapião se consagra com a posse contínua por 10 anos, com boa fé e justo título.

2.2.3 Usucapião especial urbana

A usucapião especial está em nossa Constituição Federal de 1988, gravada pontualmente no artigo 183, sendo que esta modalidade também é denominada por muitos doutrinadores como usucapião constitucional e, também, está embasada no artigo 1.240 do Código Civil.

Basicamente o que difere este tipo de usucapião das outras modalidades, é que existem também alguns requisitos peculiares, ou seja, o seu prazo para aquisição é de apenas 05 (cinco) anos, aludido imóvel deve ser imóvel urbano, sua metragem deve ser no máximo igual a 250,00m², outras características são que a propriedade deve ser de sua moradia e de sua família, e ainda que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural podendo ser homem ou mulher indiferente do seu estado civil, sendo concedido apenas uma única vez conforme texto de lei:

Art. 1.240. 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 O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (BRASIL, código civil, 2002[s.p.]);

Somando todo o supra exposto, com a presunção de boa-fé, e ainda não se exigindo prova de justo título, está caracterizado a usucapião especial urbana.

2.2.4 Usucapião especial rural

Prevista em nosso ordenamento com promulgação Constituição Federal de 1988, em seu artigo 191, com fulcro também no art. 1.239 do Código Civil vigente, e ainda em vigência lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981.

Bem semelhante com a usucapião especial urbana, possuindo características análogas, sendo que as mais peculiares e evidentes correspondem ao prazo de aquisição de (05) cinco anos, com intuito para moradia e tornando-a produtiva, e ainda que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, preenchendo esses requisitos o usucapiente está enquadrado na aludida modalidade usucapião especial rural.

Portanto, o que diferencia esse tipo de aquisição e que a propriedade se destina a ser produtiva por seu trabalho ou de sua família, outra peculiaridade é que sua área não deve ultrapassar 50.00,00has.

Nota-se que nessa modalidade não também há exigência do justo título e boa-fé para sua concessão:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, código civil, 2002[s.p.]);

Verifica-se nesta modalidade que o legislador brasileiro defende o direito à propriedade pelo trabalhador rural, incentivando para que a terra seja produtiva, tirando das mãos daqueles que não respeitam a função social da propriedade, pois, detém milhares hectares de terras improdutivas.

2.2.5 Usucapião coletiva

Essa modalidade de usucapião é prevista no artigo 1.228, § 4º do Código Civil e no denominado Estatuto da Cidade decorrente da Lei nº 10.257/2001, em especial no seu artigo 10.

Conforme artigo 1.228, parágrafo 4º do Código Civil, o proprietário pode ser privado, ou seja, pode ter negado seu pedido de reintegração de posse, com a particularidade de ser extensa a área reivindicada, nota-se que não a menção em de quantidade de área, devendo existir a posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, com foco principal na coletividade.

Art. 1.228. 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.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. (BRASIL, código civil, 2002[s.p.]);

Na mesma diretriz da Lei nº 10.257/2001, “Estatuto da Cidade”, sobre a ótica do artigo 10 discorre que, não sendo o imóvel maior que 250,00m², depois de desmembrado para cada possuidor, e ainda, junta-se ao tempo obrigatoriamente ser superior a (05) cinco anos, e a ocupação com a finalidade de moradia, são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que, os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, o mesmo é previsto pela usucapião:

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.

O legislador pensando nos constantes acontecimento provocados por grandes invasões de terrenos, cumulada com a pressão social, criaram esta modalidade de usucapião, com a finalidade precípua de fácil regularização dos imóveis invadidos, por aqueles que necessitam de moradia.

2.2.6 Usucapião familiar

A mais recente modalidade de usucapião foi inserida no artigo 1.240-A do Código Civil vigente, inspirada e introduzido pela Lei 12.424/11, que reduziu o prazo mínimo de (05) cinco anos para (02) dois anos para aquisição por usucapião da propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar.

Nesta modalidade, existem requisitos ainda mais peculiares, ou seja, o seu prazo para aquisição e de apenas 02 (dois) anos, deve haver posse direta com exclusividade sobre o imóvel urbano, e a sua metragem do imóvel no máximo a 250,00m², e a ainda uma característica principal que a propriedade deve ser dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando por sua moradia e de sua família, e ainda que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural podendo ser homem ou mulher, veja-se:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m²

(duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida 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. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (BRASIL, código civil, 2002[s.p.]);

Essa finalidade de usucapião o legislador teve a intenção de proteger o direito da pessoa que abandonada pelo seu antigo parceiro, que além dos problemas com fim do relacionamento, ainda surge dificuldades financeiras. Com certeza um dos mais polêmicos institutos da usucapião, nos quais juristas, estudiosos, magistrados entre outros, o consideram esta modalidade de usucapião e seu artigo inconstitucional, mas, neste trabalho não vamos tecer comentários nem adentrar neste assunto.

Portanto, são estas as principais modalidades de usucapião, onde contemplam a grande maioria senão toda sociedade, cada uma com sua peculiaridade, enfim, os mais variados tipos de usucapião são consagrados tanto pela lei quanto bem recepcionadas pelas doutrinas e jurisprudências, sempre com atenção a segurança jurídica, função social, observados todos os meios de prova, inclusive o contraditório e a ampla defesa dos proprietários.

2.3 CAUSAS IMPEDITIVAS DO DIREITO A USUCAPIÃO

Além das causas impeditivas de usucapião como a posse violenta, clandestina e precária, o nosso ordenamento elenca outras causas que obstam a usucapião, inclusive referente a bens públicos, tudo isso em consonância com o princípio da supremacia estatal.

Os bens de uso comum do povo são bens do Estado, mas destinados ao uso da população. Ex.: praias, ruas, praças etc. A regra para o uso desses bens será determinada na legislação de cada um dos entes proprietários.

Os bens de uso especial são bens, móveis ou imóveis, que se destinam ao uso pelo próprio Poder Público para a prestação de serviços. A população os utiliza na qualidade de usuários daquele serviço. Ex.: edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias.

E os bens dominicais constituem o patrimônio disponível, exercendo o Poder Público os poderes de proprietário como se particular fosse. São bens desafetados, ou seja, não possuem destinação pública.

Apesar dos bens dominicais serem do Estado, e seu comportamento frente a estes bens são de proprietário privado, não havendo destinação pública, os bens dominicais não são passíveis de usucapião, conforme artigo 191 da Constituição Federal:

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. (grifo do autor). (BRASIL, código civil, 2002[s.p.]);

E neste mesmo sentido temos também a Súmula vinculante do STF 340, *in verbis*: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”. (BRASIL, STF, 2013[s.p.]);

Outrossim, há outras situações que não são passíveis de serem usucapidas quais sejam: Entre cônjuges, na constância do matrimônio (necessário ressaltar que foi mencionada na usucapião familiar, que trata-se de tema polêmico), entre ascendente e descendente, durante o pátrio poder, entre tutelados e curatelados e seus tutores e curadores, durante a tutela e a curatela, em favor de credor pignoratício, do mandatário, e, em geral, das pessoas que lhe são equiparadas, contra o depositante, o devedor, o mandante, as pessoas representadas, os seus herdeiros, quanto ao direito e obrigações relativas aos bens, aos seus herdeiros, quanto ao direito e obrigações relativas aos bens confiados à sua guarda.

Estando previsto expressamente também previsto no artigo 1.244 do Código Civil, que dispõe que as causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição também se aplicam à usucapião, e dessa forma não ocorrerá usucapião nos seguintes casos: contra os incapazes de que trata o art. 5º do citado Código Civil, contra os ausentes do país em serviço público da união, dos Estados, ou dos Municípios, contra os que se acharem servindo na armada e no exército nacionais, em tempo de guerra, bem como nas situações processuais de pendência de condição suspensiva, não estando vencido o prazo e, ainda, pendendo ação de evicção.

Desta forma, para obter uma posse qualificada e o direito de usucapir, o usucapiente deve cumprir rigorosos procedimentos e análises, em razão da proteção as pessoas mais vulneráveis, prevenir tentativas de fraudar herança e credores, inclusive fazer proteção ao Estado, que por sua vez, tem uma fragilidade em tutelar suas propriedades, enfim, não deixando total possibilidade de todos os imóveis serem passíveis de usucapião, principalmente os bens públicos, os quais são muitas vezes visados, por pessoas de má-fé.

2.4 A DESJUDICIALIZAÇÃO COMO MEIO ALTERNATIVO DE RESOLUÇÕES DE CONFLITOS

No Brasil, após longos anos de ditadura militar e após a promulgação da constituição da república federativa do Brasil no ano de 1988, inspirada no neo-constitucionalismo e na democracia, surgiu o Estado democrático de direito, proporcionando aos cidadãos entre outros direitos e garantias, o fácil acesso ao Poder Judiciário.

Ocorre que em decorrência deste “fácil acesso”, surgiu uma cultura que todo e qualquer conflito deve ser levado para apreciação do Poder Judiciário, ocasionando um desequilíbrio entre quantidade de processos que iniciam, com a quantidade de processos que terminam, inflando o Poder Judiciário com os mais variados tipos de contendas, tornando-o lento e ineficiente.

Como solução para essa morosidade, e pensando no uso racional da justiça, os legisladores juntamente com Conselho Nacional de Justiça e tribunais de justiça dos Estados, criaram mecanismos para desinflar o Poder Judiciário, dividindo sua competência para outras instituições, enfim, incentivando uma resolução alternativa de conflitos, denominado desjudicialização.

Em atenção às crescentes demandas judiciais que a sociedade produz, bem como da necessidade de encontrar soluções eficazes e céleres com qualidade, a desjudicialização tornou-se uma realidade primordial e incontestável em nosso país.

Com a desjudicialização, o cidadão tem a faculdade de utilizar outros instrumentos senão a justiça ordinária para dirimir seus conflitos, com inovação de vários procedimentos seguros, inclusive com a obrigatoriedade da presença do eminente advogado, enfim, preservando o direito constitucional da inafastabilidade da justiça,

surgiu várias inovações trazida pela desjudicialização, sendo as mais importantes infra mencionadas.

2.5 PRINCIPAIS ATOS DESJUDICIALIZANTES DO NOSSO ORDENAMENTO

O processo de desjudicialização embarcado pela composição e/ou regularização, e um instituto importantíssimo para o nosso ordenamento, entre tantos procedimentos citaremos os que ficaram mais evidentes, como foi a criação do Juizado Especial Cível, criado para reduzir e simplificar o processo ordinário, aqui podemos ver claramente que há apreciação do judiciário, porém, para situações com causas específicas, as quais devem enquadrar em sua competência, evidenciando uma forma mais ágil de resolução de conflitos, conforme o próprio texto da Lei 9.099/95, que em seu primeiro capítulo, nas disposições gerais, pontualmente em seus artigos 1º e 2º, nos remete o seguinte:

Art. 1º Os Juizados Especiais Cíveis e Criminais, órgãos da Justiça Ordinária, serão criados pela União, no Distrito Federal e nos Territórios, e pelos Estados, para conciliação, processo, julgamento e execução, nas causas de sua competência.

Art. 2º O processo orientar-se-á pelos critérios da oralidade, **simplicidade**, informalidade, **economia processual e celeridade**, buscando, sempre que possível, a conciliação ou a transação, (grifo do autor). (BRASIL, código civil, 2002[s.p.]);

Posteriormente, surgiu a Lei nº. 9.307/96, que regularizou o instituto da arbitragem, um instituto para solucionar conflitos entre particulares, nomeando um terceiro imparcial, que estabelecerá o que deve ser satisfeito pelas partes, ou seja, à arbitragem nada mais é que a solução dos conflitos por meio de árbitros, resolvendo o conflito com o mesmo efeito que uma sentença judicial. Atualmente é uma ferramenta indispensável ao judiciário, um novo instituto, que contempla conflitos de pouca complexidade, representa uma forma alternativa para a solução de um litígio de forma amigável.

Consequentemente foram surgindo outros meios de desjudicialização também notórios, como nascimento da Lei nº. 10.931/2004, foi implantado o processo extrajudicial de retificação registral imobiliária, criada também a Lei 11.101/2005, reformulando o procedimento falimentar brasileiro com a possibilidade de recuperação extrajudicial da pessoa jurídica financeiramente descreditada, antecipando o exaustivo e demorado processo de falência, surge posteriormente a Lei nº 11.441/ 2007, permitindo

partilhas, separações, divórcios e inventários, realizados através da via extrajudicial, não sendo mais obrigatória sua interposição e processamento via Poder Judiciário.

Desta feita, entre tantos procedimentos que contemplam a desjudicialização, será trabalhado exclusivamente com a possibilidade da regularização fundiária extrajudicial, em especial a usucapião administrativa, uma importante ramificação da desjudicialização.

Citado procedimento é realizado pelos serviços extrajudiciais cartórios de registro e de notas e ainda os legalmente previstos em lei, isto posto, é regulamentado pela Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), acrescentado no artigo 216-A pela Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil) e pela Lei 13.465/2017, delineada pelo Provimento 65 de 2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Então, com as crescentes demandas, e para uma resolução de conflitos mantendo a paz social, essência da justiça, e ainda, utilizando dos princípios constitucionais, entre eles a inafastabilidade da jurisdição previsto no inciso XXXV do art. 5º Constituição Federal, surge a desjudicialização, atualmente imprescindível em nosso ordenamento jurídico.

Representando um avanço na resolução de conflitos a desjudicialização desafoga o Poder Judiciário como um todo, em especial sobre o processo de usucapião foco deste trabalho.

2.6 A POSITIVAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O leitor deve ter a convicção que nada impede o usucapiante de aderir ao procedimento judicial da usucapião. Neste artigo, discorreu-se sobre a grande oportunidade desse procedimento ser realizado pelas vias administrativas/extrajudiciais, pois, não havendo contenda, com certeza é o meio mais célere de adquirir a propriedade nesta modalidade da usucapião.

Imediatamente salienta-se que a lei deixa clara que a aludida possibilidade só é possível com o acompanhamento de um advogado ou defensor público devidamente constituído, sendo imprescindível a presença do advogado, pois, trata-se de postulação de difícil compreensão por um cidadão sem técnica, onde temos como requisito a fundamentação do pedido, acompanhada de certidões negativas dos distribuidores do

local do imóvel e domicílio do interessado, ata notarial lavrada pelo tabelião com tempo de posse e seus antecessores, entre outras coisas, ou seja, o advogado é inerente ao procedimento da usucapião extrajudicial.

Em se tratando da competência da usucapião extrajudicial, fica pertencendo ao registrador imobiliário, ou seja, o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde situar-se, ou sua maior parte, o imóvel objeto da usucapião, mesmo que o imóvel não possuir matrícula, portanto, o território do imóvel, sendo responsável o registrador daquela comarca.

Compete também o (a) tabelião (a) de notas e/ou preposto, responsáveis pela elaboração da ata notarial, que nada mais é a constatação fielmente os fatos, as coisas, pessoas ou situações e sentidos, para comprovar a sua existência, ou o seu estado, é o meio de prova e indispensável ao feito da usucapião extrajudicial.

Necessário dizer que para o procedimento da usucapião administrativa, assim como a via judicial, deve imperar o princípio da legalidade, onde todos os procedimentos devem estar definidos em lei.

Desta forma, doravante será tratada a concessão da usucapião em vias extrajudiciais, onde através do Código de Processo Civil em seu artigo 1071, que acrescentou o artigo 216-A na Lei 6015/73, lei dos registros público, proporcionou esse inovador procedimento extrajudicial.

Então, com a promulgação do artigo 216-A da referida Lei 6015/73, surgiu a possibilidade da usucapião extrajudicial, onde a primeira experiência foi com a Lei nº 11.977/2009 “lei minha casa minha vida”, alguns anos depois ainda faltava os procedimentos a serem tomados de forma precisa, a qual foi suprimida pelo Provimento 65/2017, que foi publicado e entrou em vigência no dia 14 de dezembro de 2017, enfim, aludido Provimento, surgiu para detalhar os procedimentos de forma clara do procedimento da usucapião extrajudicial.

Desta forma, adiante discorre-se sobre as referidas leis.

2.6.1 Usucapião extrajudicial sob a ótica da lei 11.977/2009

Seguindo a tendência de desjudicialização o legislador com intuito de readequar os imóveis urbanos, construir unidades habitacionais e produzir ou reformar imóveis rurais, devido ao crescimento desorganizado da população brasileira, inclusive para os

trabalhadores e família de baixa renda, sancionou a citada Lei 11.977/2009 apelidada por muitos de “lei da minha casa minha vida”.

A criação desta lei teve como foco principal de corrigir erros passados de investimento e reforma agrária, desta forma, foi a primeira possibilidade da usucapião pela via extrajudicial, mas, não alcançava todos os cidadãos

Para se fazer deste direito, era preciso que o usucapiente detivesse o documento de posse, para se consagrar como proprietário do imóvel em questão, também era necessário que a área fosse demarcada urbanisticamente pelo poder público, podendo haver impugnação da demarcação, que era averbada na matrícula e posteriormente o parcelamento do solo decorrente da demarcação, conforme artigo 60, caput, da referida lei 11.977/2009, veja-se:

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal. (BRASIL, código civil, 2002[s.p.]);

Primordialmente é imperioso esclarecer que o capítulo III, onde residia o citado art. 60, foi revogada completamente pela lei 13.467/2017, portanto, sua menção neste artigo e somente para fins de conhecimento.

Desta forma, a Lei 11.977/2009, denominada “lei minha casa minha vida”, trouxe a primeira possibilidade de usucapião administrativa, sendo uma grande inovação importante para aquele momento, surpreendendo muitos juristas de vários ramos, em especial do direito civil e direito a propriedade.

2.6.2 O advento da usucapião no código de processo civil

Como novidade, intencionalmente o legislador com intuito de desburocratizar e desafogar o Poder Judiciário, entre várias outras possibilidades de resolução de conflitos e ainda almejando menor número de recursos e conseqüentemente dar agilidade ao andamento dos processos, no dia 16 de março de 2015, foi promulgado o novo Código de Processo Civil Lei 13.105/15.

Com o surgimento deste dito Código, entre outras coisas, reorganiza a possibilidade da usucapião por meio da via extrajudicial, onde aludido procedimento, tem como essência, além da celeridade e economia processual, aduz a segurança

jurídica, juntamente com todos os direitos constitucionalmente previstos em nosso ordenamento, isto posto, deve-se especialmente ao artigo 1071, que acrescentou o texto do artigo 216-A na Lei de Registros Públicos discorrendo no *caput* o seguinte:

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

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (...), (BRASIL, código civil, 2002[s.p.]);

Desta forma, o novo CPC reorganizou a possibilidade de a usucapião ser realizado pela via extrajudicial, mas, gerou uma certa insegurança entre os tabeliães, registradores e advogados, onde aquele texto de lei ficou muito genérico havendo a necessidade da criação de uma norma mais específica

Surgiu, então, o Provimento 65 a qual será analisado na sequência.

2.6.3 A PROBLEMÁTICA AUSÊNCIA DO MINISTÉRIO PÚBLICO COMO *CUSTOS LEGIS* NO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DO USUCAPIÃO

Talvez uma das grades ausências no referido procedimento extrajudicial da usucapião sem dúvida alguma é a do Ministério Público na qualidade de *custos legis*, pois, como é sabido, a usucapião é uma causa tipicamente de interesse público, e ainda, sua eficácia é *erga omnes*, portanto entende-se ser inerente a presença do Ministério Público como fiscal da ordem jurídica.

Voltando um pouco no tempo, no antigo Código de Processo Civil do ano de 1973, o artigo 944 discorria da obrigatoriedade da presença do *parquet*, em todos os atos do processo, na qualidade de parte ou *custos legis*, salienta-se que nesta época não existia o procedimento de usucapião pela via extrajudicial somente judicial, mas, naquele tempo o Ministério Público tinha legitimidade para utilizar de todos os recursos que as partes também detinham, inclusive opinar sobre pressupostos de cabimento.

Atualmente as atribuições do Ministério Público são regidas entre outras pelo art. 127 e 130-A da Constituição Federal de 1988, cumulado com artigos 177 e 178 do Código de Processo Civil, ou seja, pode atuar como: a) parte no processo; b) fiscal da ordem jurídica e c) substituto processual, desta forma, é evidente que a ausência do

eminente Ministério Público pode causar injustiças e fraudes, tanto nos direitos individuais, quanto nos direitos coletivos, sendo temerária a ausência do *parquet*.

Com esse argumento entende-se ser de suma importância a intervenção no Ministério Público como fiscal da ordem jurídica, pois, e certo que como qualquer outro ramo do direito pode haver fraude, privilégios, existência de má fé entre outras coisas, inclusive envolvendo os usucapientes, notários e até mesmo os registradores.

Como solução a eminente criação de um texto de lei que obriga a manifestação do Ministério Público em toda e qualquer modalidade de usucapião, inclusive extrajudicial, por outro lado, muitos críticos opinam que em decorrência da participação do *parquet* pode haver atrasos. Ora, não é possível causar um problema em decorrência de outro, ou seja, deve o Estado fornecer mais promotores para aludida apreciação do feito.

Por fim, a grande problemática da usucapião extrajudicial seja a ausência do Ministério Público, que é o órgão competente em fiscalizar o sistema processual como um todo, evitando vícios, fraudes e até mesmo abuso de autoridade por parte inclusive do registrador que pode denegar uma positiva qualificação da usucapião de forma arbitrária.

Portanto, o Ministério Público buscando, sobretudo, tornar o processo mais eficiente, célere e apto para realizar a sua função social, deve o legislador repensar a presença do *parquet* nas ações fundadas nos procedimentos extrajudiciais em especial na usucapião, deixando por completo o procedimento de desjudicialização, evitando a remessa ao Poder Judiciário.

2.6.4 Provimento 65/2007 e o procedimento de usucapião

Este provimento veio com intuito de dar diretrizes ao procedimento de usucapião, regulamentando e padronizando procedimentos, inclusive tirando dúvidas relativas a promulgação do artigo 1071 do CPC, para que os usuários com confiança e celeridade resguardassem os direitos do usucapiente dentro da legalidade, enfim, a partir do surgimento deste Provimento as ações de usucapião extrajudicial ganharam mais força, e a sua promulgação retirou várias dúvidas dos usuários, por fim uniformizou os atos em todo território nacional, contudo, discorreremos sobre as principais procedimentos da usucapião extrajudicial.

Certo que a usucapião extrajudicial, passou a ser um grande aliado nos processos de desjudicialização, uma forma possível de reconhecimento de aquisição originária de imóveis. Afinal, se não há litígio, ou seja, quando todas as partes estão de acordo, a via extrajudicial é a alternativa.

Mormente o tempo de posse necessário à caracterização da usucapião irá depender da modalidade de prescrição aquisitiva requerida, conforme requisitos legais (extraordinária, ordinária, rural, etc....).

O requerimento será processado pelo usucapiente ou seu representante legal diretamente no Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, caso esteja localizado em mais de uma circunscrição.

O requerimento deverá indicar algumas peculiaridades, como exemplo: modalidade da usucapião, número do registro imobiliário se houver, entre outros detalhes como característica e o valor do imóvel.

No que tange a relação documental a ser apresentada ao registrados, deverá ser instruído alguns documentos, entre eles: ata notarial confeccionada pelo tabelião de notas, com as devidas recomendações; planta e memorial descritivo, elaborada pelo responsável técnico; certidões negativas de distribuidores forenses atualizadas do local de situação do imóvel usucapiendo, dos órgãos municipais e/ou federais; descrição georreferenciada no caso e imóvel rural.

Ficando esclarecido que devido a aquisição ser de forma originária de direito real de propriedade não será devido o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Outro requisito interessante é que, se por algum motivo os titulares dos direitos registrados, confinantes, ou os ocupantes do imóvel não prestar anuência, o registrador, deve notificá-los, inclusive por edital, pelo prazo de quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

Caso o Oficial do Registro de Imóveis rejeite o pedido, deverá elaborar nota de devolução fundamentada, certo esclarecer que a rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente, inclusive reaproveitando todos documentos utilizados na via extrajudicial.

Por fim, estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião, como decisão declaratória, expedindo edital para ciência de terceiros eventualmente interessados, com eficácia erga omnes, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

Contudo, as alterações procedimentais promovidas pelo Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, com o intuito de fomentar sua realização, e ainda destacando a potencialidade e a legitimidade das serventias extrajudiciais, como um dos mais importantes braços na desjudicialização, buscando celeridade na satisfação dos interesses das pessoas foi uma das maiores inovações do judiciário nos últimos tempos, onde busca o sucesso assim como o inventario, partilha e divórcio extrajudicial.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o advento do artigo 1071 do Código de Processo Civil que acrescentou do Art. 216-A na Lei dos registros públicos 6015/73, e as alterações delineadoras do Provimento 65/2017 do CNJ, atribuindo assim ao Registrador de Imóveis a competência para declarar a aquisição originária da propriedade, através da usucapião, desde que preenchidos todos os requisitos legais.

Neste artigo, analisou-se a oportunidade de relembrar as principais espécies de usucapião, as causas impeditivas da usucapião, discorreu-se sobre os principais e inovadores procedimentos e requisitos de acordo com o citado Provimento 65 CNJ, para que a usucapião prospere.

Imperioso dizer que as serventias extrajudiciais estão presentes em quase todos os municípios do Brasil, nota-se que em vários municípios não existe foro na comarca, mas, existe a cobertura de uma serventia extrajudicial servindo à população, sendo estas aludidas serventias um eminente aliado do Poder Judiciário.

Nesse sentido, integrando o fenômeno da desjudicialização do direito, caracterizado pelo deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, em especial as serventias notariais e registrais, surge a usucapião extrajudicial, com a mesma garantia e eficácia de atos dirimidos pelos magistrados, todo exposto em consonância com nosso ordenamento.

Desta feita, a usucapião extrajudicial foi umas das últimas grandes inovações em se tratando de desjudicialização, na qual o Estado, representado pelos legisladores, almejando segurança jurídica, celeridade e eficiência, com distribuição de procedimentos que eram apenas competência do Judiciário, e ainda, visando a redução da morosidade judiciária, um dos grandes problemas dos nossos tribunais de justiça, seja em qualquer grau de jurisdição, desta maneira contribui com o seu destinatário final, ou seja, o jurisdicionado.

É cristalino mencionar que a usucapião extrajudicial só trouxe benefícios, inclusive como o desafogamento do Judiciário, evitando discussões judiciais e desnecessárias, ficando a máquina judiciária disponível para demandas mais complexas.

O procedimento extrajudicial da usucapião é muito mais rápido, geralmente levando apenas alguns meses para ser concluído, ocasionando menor desgaste emocional por sua rapidez, além da vantagem de ser indispensável a presença do advogado, para assegurar a correta observância das normas legais.

Nesse sentido, tendo como uma ramificação da desjudicialização, e, um grande aliado para justiça, surge a usucapião extrajudicial, fornecendo fatores para o benefício de todos, como a duração razoável do processo, democratização do acesso à justiça, e uma resposta ágil ao direito do usucapiente, possibilitando ao Judiciário uma tutela sobre processos mais complexos.

Mas, como uma problemática neste procedimento certamente é a ausência de intervenção do Ministério Público, como *custos legis*, eis que se entende a manifestação o *parquet* como indispensável, inclusive para sanar toda e qualquer fraude ou vício que porventura possa ocorrer.

Diante do exposto, conclui-se que a usucapião extrajudicial é o meio mais hábil e adequado para consolidar a propriedade pela posse *ad usucapionem*, enfim, uma forma alternativa para ajudar a desafogar o Judiciário, fornecendo ao usucapiente seu direito garantido, evidenciando a duração razoável do processo.

THE DEJUDICIALIZATION OF USUCAPION OF REAL ESTATE THROUGH THE EXTRAJUDICIAL

ABSTRACT

This article aims to present initial lines about the emergence of the possibility of the adverse possession procedure to be performed through the extrajudicial route. It clarifies the beginning of private property, the social function of property, the most common types of adverse possession, discusses the impeding causes, mentions the institute of legalization as an alternative means of adverse possession and the positive law regarding the subject. But it also proposes a reflection on the absence of the Public Ministry as an inspector of the law, to establish itself as a perfect institute, derived from article 1071 in the advent of the new Civil Procedure Code of 2015, which adds article 216- A, in law 6015/73, and finally it is outlined by Provision 65 of 2017.

Keywords: adverse possession; dejudicialization; extrajudicial; public ministry.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

MAIA, Walter Guido. USUCAPIÃO DE BENS IMOVEIS E MOVEIS - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. 1ª ED. Leme, São Paulo: BH Editora. 2016.

FACHIN, Luiz Edson. O Direito que foi privado: a defesa do pacto civilizatório emancipador e dos ataques a bombordo e a boreste. Revista de Informação Legislativa, Brasília, v. 45, n. 179, p. 208-217 jul. /set. 2008. disponível em <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/160748>>. acessado em 10/08/2020 Origem histórica da usucapião <<https://enniohmarbosa.jusbrasil.com.br/artigos/364530591/origem-historica-da-usucapiao>>, acessado em 10/08/2020.

Brasil, **lei n o 10.406, de 10 de janeiro de 2002**, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm, acessado em 26/08/2020.

BRASIL, **Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.**, disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19307.htm>, acessado em 26/08/2020.

BRASIL, **lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.**, disponível em <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/a-eficacia-da-arbitragem-analise-da-lei-9-307-96/>>, acessado em 26/08/2020.

BRASIL, **Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007**, disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%2011.441%2C%20DE%204,div%C3%B3rcio%20consensual%20por%20via%20administrativa.>, acessado em 26/08/2020.

BRASIL, **lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.**, disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm> Acessado em 01/09/2020.

BRASIL, **lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm> Acessado em 01/08/2020.

BRASIL, **lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995.**, disponível em <<https://www.jusbrasil.com.br/busca?q=Art.%2051%20da%20Lei%20dos%20Juizados%20Especiais%20-%20Lei%209099%2F95>>. Acessado em 05/09/2020

BRASIL, **lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acessado em 12/09/2020

BRASIL, **CNJ edita o Provimento nº 65/2017 e regulamenta a Usucapião Extrajudicial**, disponível em, <<https://www.anoreg.org.br/site/2017/12/15/cnj-edita-o-provimento-no-652017->

e-regulamenta-a-usucapiao extrajudicial/#: ~:text=PQTA, CNJ%20edita%20o%20Provimento%20n%C2%BA%2065%2F2017%20e%20regulamenta%20a,e%20de%20registro%20de%20im%C3%B3veis.&text=CONSIDERANDO%20o%20poder%20de%20fiscaliza%C3%A7%C3%A3o,praticados%20por%20seus%20C3%B3rg%C3%A3os%20(art.> Acessado em 13/09/2020.

BRASIL, **lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18906.htm> acessado em 13/09/2020.

Judicialização e desjudicialização, disponível em <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/502916/000991396.pdf?sequence=1>> acessado em 11/08/2020.

BRASIL. Superior Tribunal Federal. Súmula nº 340. In: ____Súmulas. Brasília, DF: Superior Tribunal de Federal, [2013]. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=3319#:~:text=%22S%C3%BAmula%20340.,se%20praticuem%20atos%20de%20posse.>>

BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA STJ - **RECURSO ESPECIAL, REsp 1334591 RS 2012/0148166-6**, disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/555915066/recurso-especial-resp-1334591-rs-2012-0148166-6>>, Acessado em 30/08/2020.

Dúvidas frequentes da usucapião extrajudicial, disponível em <<http://chezzilaw.com/blog/artigo/perguntas-frequentes-de-usucapiao/>> acessado em 11/08/2020.

O INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL À LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 20151, disponível em, <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2015/03/NOVO-CPC-INTRODUZ-A-USUCAPI%C3%83O-EXTRAJUDICIAL-NO-PA%C3%8DS.pdf>> acessado em 19/08/2020.

O Novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização, disponível em, <<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>, acessado em 19/08/2020.

A desjudicialização como forma de acesso à justiça, Disponível em <<https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/40301/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica>>, acessado em 22/08/2020.

Usucapião, disponível em <<https://ceciliatoliveira.jusbrasil.com.br/artigos/247815539/usucapiao>>, acessado em 19/08/2020.

Usucapião extrajudicial da teoria à prática: difícil missão, disponível em <<https://jus.com.br/imprimir/71460/usucapiao-extrajudicial-da-teoria-a-pratica-dificil-missao>>, acessado em 19/08/2020.

Evolução histórica do acesso a justiça, disponível em, <<https://jus.com.br/artigos/41399/a-evolucao-historica-do-acesso-a-justica>> acessado em 26/08/2020.

COMO E PARA QUE SURTIU A JUSTIÇA. DEVERIA ELA SER IGUAL PARA TODOS?, disponível em <<http://www.sindijusms.org.br/noticias/geral/1/como-e-para-que-surgiu-a-justica-deveria-ela-ser-igual-para-todos/526/>>, acessado em 26/08/2020.

USUCAPIÃO, disponível em, <[https://pt.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%A3o#:~:text=A%20usucapi%C3%A3o%20\(do%20latim%20usucapio,o%20real%20propriet%C3%A1rio%20desse%20bem.](https://pt.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%A3o#:~:text=A%20usucapi%C3%A3o%20(do%20latim%20usucapio,o%20real%20propriet%C3%A1rio%20desse%20bem.)>, acessado em 26/08/2020.

A origem e evolução histórica do usucapião, disponível em <<https://jus.com.br/artigos/33970/a-origem-e-evolucao-historica-do-usucapiao#:~:text=A%20origem%20e%20evolu%C3%A7%C3%A3o%20hist%C3%B3rica%20do%20usucapi%C3%A3o,-Eric%20Georges%20Arvanitis&text=O%20usucapi%C3%A3o%20teve%20suas%20ra%C3%A3oes,aos%20cidad%C3%A3os%20e%20princ%C3%ADpios%20democr%C3%A1ticos.>> acessado em 26/08/2020.

Animus domini, disponível em <https://pt.wikipedia.org/wiki/Animus_domini#:~:text=Animus%20domini%20%C3%A9%20uma%20express%C3%A3o,obter%20o%20dom%C3%ADnio%20da%20coisa%22.> acessado em 26/08/2020.

Aquisição pela usucapião (prescrição aquisitiva), disponível em, <<https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/192090441/aquisicao-pela-usucapiao-prescricao-aquisitiva>> acessado em 26/08/2020.

O DIREITO DE PROPRIEDADE À LUZ DO DIREITO INTERNACIONAL DOS DIREITOS HUMANOS, disponível em <<https://revistas.ufpr.br/dint/article/view/5657>>, Acessado em 30/08/2020

USUCAPIÃO ORDINÁRIO, disponível em, <<https://genjuridico.jusbrasil.com.br/artigos/471218820/usucapiao-ordinario>>, Acessado em 30/08/2020.

Usucapião extraordinária: o que é?, disponível em <<https://tatianercadv.jusbrasil.com.br/artigos/675996694/usucapiao-extraordinaria-o-que-e>>, Acessado em 30/08/2020.

Modalidades de Usucapião: Usucapião Especial Urbana, disponível em <<https://noticiasconcursos.com.br/mundo-juridico/modalidades-de-usucapiao-especial-urbana/>> Acessado em 30/08/2020.

Usucapião especial rural: doutrina e jurisprudência, disponível em, <<https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/54335/usucapiao-especial-rural-doutrina-e-jurisprudncia>> . Acessado em 01/09/2020

Usucapião coletivo no novo Código Civil, disponível em <<https://www.migalhas.com.br/depeso/944/usucapiao-coletivo-no-novo-codigo-civil>> Acessado em 01/09/2020

Usucapião e direito de família, disponível em < <https://jus.com.br/artigos/20060/usucapiao-e-direito-de-familia>> Acessado em 01/09/2020.

Bens dominicais, disponível em <<http://genjuridico.com.br/2018/07/04/bens-dominicais/#:~:text=Bens%20dominicais%20s%C3%A3o%20os%20que,NOHARA%2C%20Irene%20Patr%C3%ADcia.>>. Acessado em 01/09/2020.

Bens públicos, disponível em, < <https://www.direitonet.com.br/resumos/exibir/222/Bens-publicos>>. Acessado em 02/08/2020.

A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE, O SURGIMENTO DE SUA FUNÇÃO SOCIAL E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL ENQUANTO PROPULSORA DO CONTEÚDO EXISTENCIAL MÍNIMO. Disponível em <<https://monografias.brasilecola.uol.com.br/direito/a-evolucao-historica-propriedade-surgimento-sua-funcao-social-usucapiao-extrajudicial.htm>>. Acessado em 03/09/2020.

PROPRIEDADE PRIVADA, disponível em < https://pt.wikipedia.org/wiki/Propriedade_privada>. Acessado em 05/09/2020.

AS MODALIDADES DE USUCAPIÃO DE BENS IMOVEIS E REQUISITOS PROCESSUAIS. disponível em < <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/as-modalidades-de-usucapiao-de-bens-imoveis-e-seus-requisitos-processuais/>>. Acessado em 05/09/2020

Anotações sobre a Lei nº 11.977/2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida) ea inconstitucionalidade do artigo 35-A. Disponível em < <https://jus.com.br/artigos/21545/anotacoes-sobre-a-lei-n-11-977-2009-programa-minha-casa-minha-vida-ea-inconstitucionalidade-do-artigo-35-a>> acessado em 12/09/2020.

REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA DE INTERESE SOCIAL ATRAVES DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA, disponível em <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/regularizacao-fundiaria-de-interesse-social-atraves-da-usucapiao-administrativa/#:~:text=A%20usucapi%C3%A3o%20administrativa%20foi%20adimplida,car%C3%B3rio%20de%20registro%20de%20im%C3%B3veis>. Acessado em 12/09/2020.

O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil, disponível em <<https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>> Acessado em 12/09/2020.

Usucapião extrajudicial - Possibilidade prevista no novo Código de Processo Civil. <<https://www.migalhas.com.br/depeso/223631/usucapiao-extrajudicial-possibilidade-prevista-no-novo-codigo-de-processo-civil>> Acessado em 12/09/2020

Usucapião extrajudicial: as inovações trazidas pelo Novo CPC, disponível em < <https://blog.sajadv.com.br/usucapiao-extrajudicial/>> Acessado em 12/09/2020.

Aspectos críticos e práticos da usucapião extrajudicial, disponível em, <<https://www.conjur.com.br/2018-ago-06/opiniao-aspectos-criticos-praticos-usucapiao-extrajudicial>> Acessado em 12/09/2020.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - FUNCIONAMENTO E ALTERAÇÕES DO PROVIMENTO CNJ 65/2017, disponível em, <<https://www.rezendeneto.com/index.php/PT-BR/blog/42-usucapiao-extrajudicial-funcionamento-e-inovacoes-do-provimento-cnj-65-2017.html>>. Acessado em 13/09/2020.

Afinal, o novo Código de Processo Civil é bom ou ruim? Disponível em, <<https://www.conjur.com.br/2014-dez-22/processo-afinal-codigo-processo-civil-bom-ou-ruim>>. Acessado em 13/09/2020

Registros públicos relativos aos procedimentos de usucapião, disponível em, <<http://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/informes/registros-publicos-relativos-aos-procedimentos-de-usucapiao.htm#.X145dWhKjIU>>. Acessado em 13/09/2020

O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil, disponível em <<https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>> Acessado em 12/09/2020.

Usucapião extrajudicial - Possibilidade prevista no novo Código de Processo Civil. <<https://www.migalhas.com.br/depeso/223631/usucapiao-extrajudicial-possibilidade-prevista-no-novo-codigo-de-processo-civil>> Acessado em 12/09/2020

Usucapião extrajudicial: as inovações trazidas pelo Novo CPC, disponível em < <https://blog.sajadv.com.br/usucapiao-extrajudicial/>> Acessado em 12/09/2020.

Aspectos críticos e práticos da usucapião extrajudicial, disponível em, <<https://www.conjur.com.br/2018-ago-06/opiniao-aspectos-criticos-praticos-usucapiao-extrajudicial>> Acessado em 12/09/2020.