

A EXTRAJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO DE ACORDO COM O NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

ANA MORALES DE PAIVA¹; MARIA LAURA MACIEL FERNANDEZ²; MARIANA
CAMPOS²; MARCIA RODRIGUES BERTOLD³

¹Universidade Federal de Pelotas – anapaiva@safrasecifras.com.br

²Universidade Federal de Pelotas – maria-laura-95@hotmail.com

²Universidade Federal de Pelotas – maridfcampos@gmail.com

³Universidade Federal de Pelotas – marciabertoldi@yahoo.com

1. INTRODUÇÃO

A usucapião é um dos modos de aquisição de propriedade existentes no ordenamento jurídico brasileiro. Inicialmente, dava-se através de tutela jurisdicional, por meio de interposição de ação perante o Poder Judiciário. Porém, com o Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105-15), foi acrescentado à Lei 6.015-73 (Lei de Registros Públicos) o artigo 216-A, que trouxe a possibilidade da usucapião extrajudicial, diretamente junto aos cartórios de imóveis.

Assim, a presente pesquisa teve como objetivo geral analisar o procedimento da usucapião extrajudicial, com o estudo do surgimento do instituto no Direito Romano, a usucapião antes do Novo Código de Processo Civil e a análise da usucapião extrajudicial, mais precisamente sobre a sua desjudicialização no ordenamento jurídico, pois tendo em vista que recentemente, o direito brasileiro, vivencia uma convergência para a desjudicialização dos procedimentos em que não haja litígio, possibilitando ao cidadão a propositura de procedimentos perante o Tabelionato de Notas e o Registro de Imóveis, para prezar pela celeridade do mesmo, não anulando a possibilidade de ingressar a demanda no Poder Judiciário, o sistema notarial e de registro imobiliário brasileiro possui grande importância para o direito, pois garantem os direitos fundamentais, em especial o direito de propriedade (BRANDELLI, 2016).

2. METODOLOGIA

A presente pesquisa objetiva o estudo da usucapião extrajudicial promovida a partir do novo Código de Processo Civil. Assim, para o seu desenvolvimento, foi realizada uma série de estudos na área, tendo estes, embasado os conceitos e as críticas apresentadas. Desta maneira, o presente estudo resultou em uma análise qualitativa, valendo-se da utilização do método abordagem dedutiva, tendo sido realizada através de procedimento bibliográfico.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O sistema jurídico romano previu diferentes formas de aquisição da propriedade e da posse, dentre eles, o instituto da Usucapião. O termo usucapião tem origem derivada do latim da palavra *usucapio*, que é composta pelas palavras *usu* cujo significado é “pelo uso” e a palavra *capió* que possui o significado de “tomar”, formando a expressão “tomar pelo uso”, que dá origem a usucapião que é tomar a posse de um bem pelo seu uso. O sistema jurídico brasileiro utiliza-se do mesmo fundamento para regulamentar o instituto da usucapião (VENOSA, 2014).

O instituto da usucapião tem sua origem na Roma Antiga, tendo sido regulamentado pela primeira vez na Lei das XII Tábuas, e estendeu sua aplicação

para bens móveis e imóveis. Os prazos determinados pela Lei das XII Tábuas para usucapir um bem eram de dois anos para bens imóveis e de um ano para bens móveis, com a evolução do instituto criou-se uma série de exigências para usucapir, dentre elas o justo título e a boa fé do usucapiente (VENOSA, 2014).

O instituto da usucapião, foi regulamentado oficialmente no Brasil com a consolidação do Código Civil de 1916, que trazia em seu artigo 530, III a usucapião como forma de aquisição da propriedade. O instituto teve previsão legal também nas Constituições Federais de 1937 e na de 1946, enquanto a Constituição Federal de 1967 foi omissa quanto à matéria. A previsão constitucional da usucapião retornou com a Constituição Federal de 1988, que introduziu além das modalidades previstas no Código Civil, novas formas da usucapião rural e a usucapião urbana (COELHO, 2012).

O Código Civil de 2002 promulga e regulamenta as novas modalidades de usucapião, acompanhando as modificações trazidas pela Carta Magna. Em 2015 foi promulgada a Lei 13.105/2015 que originou o novo Código de Processo Civil, que traz uma nova forma de usucapião, a usucapião extrajudicial.

Porém, até a aprovação e a publicação da Lei 13.105/2015 que deu origem ao novo Código de Processo Civil, os processos e procedimento para pleitear a usucapião eram distintos dos quais apontam o Código de Processo Civil atual.

A ação de usucapião, em regra geral, era pleiteada exclusivamente através do judiciário, mediante a propositura de ação declaratória (COELHO, 2012). Antes da promulgação do novo código de Processo Civil, os artigos que regulavam o instituto eram os artigos 941. Os referidos artigos se encontravam dentro do Livro que dispunha os procedimentos especiais. Assim, o pleito da aquisição da propriedade através da usucapião se dava mediante instauração de um processo judicial que seguia um rito especial. Assim, até a vigência do Código de Processo de 1973, as ações declaratórias eram direcionadas aos Cartórios de Registros de Imóveis, os quais, munidos desta, poderiam então proceder a alteração do registro e, a transferência da propriedade, propriamente dita (COELHO, 2012).

O Código de Processo Civil de 2015 transpôs as ações judiciais de usucapião de lugar no código, passando essa, a partir de então, a seguir o rito do procedimento comum, e não mais especial. Fora essa diferença, com relação ao teor, propriamente dito, dos artigos, não houveram alterações substanciais.

O Brasil, diante do colapso do sistema judiciário, em que a grande demanda de processos, torna a justiça morosa, encontra na desjudicialização um mecanismo alternativo para solução de controvérsias. A sociedade brasileira possui a cultura da lide, onde a utilização de outros meios para a prevenção ou solução de conflitos ainda não é bem recepcionada (MASUNO, 2016).

Diante da debilidade da justiça brasileira, o novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16.3.2015), sancionado em 16 de março de 2015, introduziu na ordem jurídica brasileira, como opção ao jurisdicionado, o instituto da usucapião extrajudicial, processada perante o registro de imóveis, como uma forma de desjudicialização de procedimentos. O novo instituto possui ampla abrangência, uma vez que contempla as diversas espécies de usucapião previstas na legislação brasileira. (SANTOS, 2016).

O artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil acrescentou o artigo 216-A ao texto da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que possibilitou o pleito na esfera administrativa. Conforme o mencionado artigo, a usucapião poderá ser feita sem precisar provocar o judiciário, sendo realizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que o imóvel usucapido esteja registrado, tendo que ser acompanhado por advogado e as documentações exigidas por lei. Contudo, o instituto não é uma nova usucapião, mas sim um novo procedimento para a

mesma, sem prejuízo da via jurisdicional e abrange todas as modalidades de usucapião previstas em lei, excetuando-se a regularização fundiária de interesse social, uma vez que a mesma já possui rito próprio. (VANIN, 2016).

A inovação no Novo Código de Processo Civil é conveniente, uma vez que a mesma tem como o objetivo principal evitar demandas judiciais, pois como mencionado anteriormente, é notório que o judiciário brasileiro está sobrecarregado e que os processos judiciais se estendem por muitos anos, sendo um procedimento mais célere quando comparado com o procedimento judicial, assim sendo, este seria o seu principal aspecto positivo (BRANDELLI, 2016).

Porém, a corrente majoritária da doutrina, não visualizava a sua aplicabilidade e eficácia, tendo em vista que na ausência de qualquer documento ou a assinatura e consentimento de uma das partes, o oficial de registro, indeferiria o pedido de usucapião extrajudicial e remeteria os autos ao juízo competente para a realização do procedimento judicial. Ademais, a inovação proposta pelo novo Código de Processo Civil, elegia, como um dos requisitos, o consentimento do proprietário do imóvel usucapiendo, convertendo a usucapião, modo de aquisição originário de propriedade em que não há relação jurídica entre proprietário e usucapiente, em modo de convalidação de negócio translativo da propriedade imperfeito, com a convergência de vontade das partes. Assim, não havia como se descartar a possibilidade de uma nova natureza para esse instituto, passando para modo de aquisição derivada de propriedade (MELO, 2016).

Assim, como solução de alteração da usucapião extrajudicial, para um modelo que atenda à função social do processo, da propriedade e da garantia de acesso a uma ordem jurídica justa, a fim de que não se torne mais uma peça decorativa em nosso cenário jurídico, ou de uso restrito, deixando de trazer à sociedade aquilo que mais se deseja que é o direito de acesso a uma ordem jurídica justa e democrática (MELLO, 2016), a Lei 13.465/17, recentemente publicada, alterou o artigo 216-A, para que caso não seja encontrado o antigo proprietário ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

4. CONCLUSÕES

O Novo Código de Processo Civil, introduzindo o procedimento de usucapião extrajudicial, inova em evitar a judicialização do pedido, pois o judiciário brasileiro está sobrecarregado e os processos judiciais tendem, no país, a se estender por vários anos. Porém, o procedimento dentre todas as exigências devidamente dispostas no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, requer a concordância de diversas pessoas, o que pode dificultar a efetiva execução do procedimento. Ressalta-se que o reconhecimento através da via administrativa é uma opção do interessado, não sendo necessário que primeiro ele tente este procedimento para o ingresso em juízo.

Como um dos requisitos do novo procedimento, era o do consentimento do proprietário do imóvel usucapiendo, surgia por grande parte dos doutrinadores a crítica de que o referido instrumento legal estaria alterando a classificação doutrinária do instituto. Através da exigência do aceite expresso do anterior proprietário, entendiam os estudiosos no assunto que se transmuda o modo de aquisição de propriedade de originário em modo de aquisição de propriedade



derivada. Porém, com a Lei 13.465/17, recentemente publicada, que alterou o artigo 216-A, acredita-se que a usucapião extrajudicial conseguirá ter maior eficácia e que a divergência entre os doutrinadores cesse.

Ademais, se o usucapiente não possuir condições de cumprir com qualquer um dos requisitos necessários, é melhor que este ingresse diretamente em juízo. Pois, de outra forma, o pedido extrajudicial será mera perda de tempo. Portanto, as dificuldades que poderão ser encontradas quanto à eficácia da usucapião extrajudicial, poderão justificar a necessidade de um aperfeiçoamento desse instituto trazido pelo Novo Código de Processo Civil.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRANDELLI, L. **Usucapião Administrativa: De acordo com o Novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

COELHO, F.U. **Curso de Direito Civil, Volume 4: Direito das Coisas, Direito Autoral**. São Paulo: Saraiva, 2012.

BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973**. Dispõe sobre os Registros Públicos, e dá outras providências. Brasília, DF, 31 dez. 1973. Acessado em 23 jul. 2017. Online. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm.

BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF, 17 mar. 2015. Acessado em 23 jul. 2017. Online. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm.

BRASIL. **Lei nº 13.465 de 11 de Julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF, 8 set. 2017. Acessado em 26 set. 2017. Online. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm.

MASSUNO, J.S.G. **A Usucapião Extrajudicial de Acordo com a Lei nº 13.105/2015**. 2016. 26 f. Monografia (Bacharelado em Direito) – Faculdade de Direito, Centro Universitário São Lucas.

MELLO, H.F.C. **A Desjudicialização da Usucapião Imobiliária**. 2016. 477 f. Tese (Doutorado em Direito Processual Civil) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

SANTOS, L.C. **Usucapião Administrativa: Democratização do Acesso à Justiça e Efetivação da Função Social**. 2016. 191 f. Dissertação (Mestrado em Constitucionalismo e Democracia) – Faculdade de Direito, Faculdade de Direito do Sul de Minas.

VANIN, A.W.L. **Usucapião Extrajudicial: Considerações Acerca do Procedimento Introduzido pelo Novo Código de Processo Civil**. 2016. 95 f. Monografia (Bacharelado em Direito) – Faculdade de Direito, Centro Universitário Univates.

VENOSA, S.S. **Direito Civil: Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2014.