

Usucapião extrajudicial como forma de desafogamento do sistema judiciário

Extrajudicial usucapion as a form of default of the judicial system

Dayane Alves Rodrigues¹
Juliana Aparecida Magalhães²

Resumo: A Usucapião Extrajudicial, inovação trazida pelo novo Código de Processo Civil, é uma forma de aquisição de propriedade originária e tem como pressupostos a existência do bem, a posse e o tempo, acrescido com a boa-fé e o justo título, como na forma judicial. A forma extrajudicial da usucapião é uma parceria da justiça com os tabelionatos de notas e de registro de imóveis de todo território nacional, que têm como objeto reduzir o número de processos judiciais, dando a esse novo procedimento maior agilidade, diminuindo o tempo de espera do procedimento e se tornando mais eficaz, mais célere, menos desgastante para as partes, além de desafogar a atividade jurisdicional do Estado. Não obstante tratar-se de forma extrajudicial, todo processo é seguido por uma rigorosa fiscalização, e toda fase processual segue rigorosamente os pressupostos da Lei de Registros Públicos, Lei 6.015/73 artigo 216-A. Assim este artigo tem por objeto tratar do conceito e espécies de usucapião, a usucapião extrajudicial e seus requisitos, e, este como mecanismo de desafogamento da atividade jurisdicional do Estado.

Palavras Chaves: Inovação. Usucapião. Tabelionatos.

Abstract: Extrajudicial Usucapião, an innovation brought by the new Civil Procedure Code, is a form of acquisition of original property and has as premises the existence of good, possession and time, added with good faith and fair title, as in the judicial form. The extrajudicial form of adverse possession is a partnership of justice with the notaries and real estate registry offices across the country, whose object is to reduce the number of lawsuits, giving this new procedure

¹ Bacharel em Direito pela Faculdade do Noroeste de Minas da Faculdade FINOM, e-mail: dayanne.alvesrodrigues@gmail.com

² Possui graduação em Direito pelo UNIPAM (2001). Pós-Graduada em Direito Processual Civil e Administração Pública pelo UNIPAM (2002 - 2003). Mestre em Direito Tributário, Internacional e Econômico pela Universidade Católica de Brasília - UCB (2012). Atualmente é professora de Ensino Superior na Faculdade do Noroeste de Minas - FINOM, atua como Advogada em escritório de advocacia próprio em Paracatu - MG. Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Civil, Direito de Família, Direito do Trabalho, Direito Empresarial e Direito do Consumidor. E-mail: Julianamag@terra.com.br

Recebido em 20/03/2020

Aprovado em 24/07/2020

greater agility, reducing the waiting time of the procedure and becoming more effective, faster, less stressful for the parties, in addition to relieving the jurisdictional activity of the State. Despite being treated in an extrajudicial way, every process is followed by a strict inspection, and every procedural phase strictly follows the assumptions of the Public Records Law, Law 6.015 / 73 article 216-A. Thus, this article aims to deal with the concept and types of usucapion, extrajudicial usucapion and its requirements, and this as a mechanism for relieving the jurisdictional activity of the State.

Keywords: Innovation. Usucapião. Notaries..

INTRODUÇÃO

A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, e, tem como requisito para o seu reconhecimento a comprovação da posse, o seu lapso temporal na posse, a posse mansa e pacífica e o *aminus domini*, devendo ser observado em algumas das espécies o justo título. Uma vez reconhecido a propriedade, através de processo judicial, a sentença é levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis com determinação de abertura de matrícula. No entanto, com advento do novo Código de Processo Civil, o sistema legal permitiu a realização do procedimento de usucapião extrajudicialmente, com regulamentação do procedimento pelo Conselho Nacional de Justiça-CNJ.

Embora o Código Civil permita realizar o procedimento extrajudicial todos os requisitos exigidos no procedimento judicial devem ser observados como a notificação de todos os confrontantes. Com a novidade trazida pelo novo Código de Processual Civil espera-se uma adequação dos tabelionatos para atender a essa nova fase de desjudicialização que ocorrendo recentemente no país como forma de desafogar o Poder Judiciário. Para tanto, esse novo procedimento extrajudicial exige conhecimento geral sobre o tema, da Lei de Registro Público bem como do Provimento 65/2017do CNJ.

Após a previsão legal e regulamentação pelo CNJ, esta nova sistemática de regularização de propriedade já vem acontecendo na prática, cuja finalidade é auxiliar a atividade estatal e os cidadãos, com o objetivo de diminuir a grande quantidade de processos que estão abarrotando o sistema judicial comum, ocasionando congestionamento e uma grande demora na regularização das propriedades.

A comprovação da posse, o tempo para usucapião, o reconhecimento da sociedade como dono e a posse mansa e pacífica são fatores essenciais para comprovação do direito de aquisição

devem ser observados com rigor e cautela pelo tabelião competente, sob pena de descumprimento dos requisitos legais para a regularização da propriedade.

É importante ressaltar que a coisa a ser usucapida, deve ser bem passível de se tornar propriedade privada, não podendo haver quaisquer impedimentos, um exemplo não há possibilidade de usucapir bem público, como forma de impedir qualquer tipo de fraude contra a união, os estados e os municípios. Por isso exige que haja boa-fé do adquirente.

Havendo a possibilidade de comprovar esses pressupostos essenciais da usucapião e não havendo contrapostos, a via extrajudicial é a melhor solução para resolução deste processo, a celeridade é a possibilidade de solução em prazo de semanas é realidade.

A principal função da usucapião extrajudicial é dar aos cidadãos brasileiros a possibilidade de regularizar sua moradia, pois todos querem morar no que é seu, e a propriedade somente se comprova com a transcrição de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis. Para a formação do direito de aquisição pela forma da usucapião administrativa é necessário que os advogados e os tabelionatos trabalhem juntos, para tornar eficaz esse procedimento. As populações só têm a ganhar, o país também, porque com a regularização imobiliária auxilia o governo a ter um controle das terras, é um meio que trará benefício para todas as partes envolvidas.

Diante destas considerações o presente trabalho visa apresentar um estudo acerca da usucapião, abordando seu conceito e espécies, com foco na modalidade extrajudicial, bem como demonstrar a vantagem da realização deste procedimento extrajudicialmente, em especial, por auxiliar o exercício da atividade jurisdicional, desafogando a máquina judiciária.

1. Usucapião

1.1 Conceito

A usucapião é uma forma muito conhecida para aquisição e registro de imóvel, pelo fato de ser acessível a maioria dos brasileiros, tendo como prioridade a posse de boa-fé, e que é usada para regularizar a aquisição de bens que não foram escriturados, em razão da ausência de lastros de propriedade.

É utilizada para obter-se a propriedade legal de bem móvel ou imóvel, levando em conta a boa fé na aquisição, e o tempo que se torna direito, o título de propriedade.

Para Carlos Roberto Gonçalves

A usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos arts. 205 e 206 do Código Civil. Em ambas, aparece o elemento tempo influenciando na aquisição e na extinção de direitos. (GONÇALVES, 2017).

Trata-se de um sistema bastante usado, de um meio legal que torna possível a regularização imobiliária, sendo uma das melhores formas para se ter realmente o registro do bem imóvel, e, na maioria das vezes esse meio judicial pode ser longo, em decorrência da análise minuciosa da documentação, provar a posse não é uma coisa muito simples, e, conta sempre com a participação do Ministério Público como *custus legis*.

1.2 Espécies de Usucapião previstas no ordenamento brasileiro.

Como forma originária de aquisição de propriedade, a usucapião está prevista no Código Civil em seus artigos 1.238, 1.240 e 1.242, e, prevê três espécies: usucapião ordinária, usucapião extraordinária e usucapião especial ou constitucional.

Para a doutrina tradicional, usucapião divide-se em duas, cada uma delas com seus requisitos, prazos e direitos. NOBRE (2018, p.20), divide-se a usucapião da seguinte forma:

A usucapião, tradicionalmente, se subdivide em *usucapião ordinária*, que exige justo título e boa-fé, e *usucapião extraordinária*, que dispensa tais pressupostos. A partir dessa classificação básica, foram aos poucos surgindo na legislação brasileira diversas outras espécies de usucapião, atendendo a propósitos específicos e visando valorizar princípios constitucionais. De modo geral, a técnica legislativa utilizada é do prazo de aquisição. [...].

No entanto, todas as variadas formas de usucapião abordadas no sistema brasileira têm como princípio básico a facilidade de reconhecimento das ações, para maior agilidade no desenvolvimento processual, separá-las de acordo com o grau de necessidade, requisitos, facilita e acelera o processo.

Além das espécies previstas na parte especial do Código, o nosso ordenamento jurídico ainda trata da usucapião familiar e da usucapião indígena, que possui requisitos específicos, e, no caso da indígena, esta possui regulamentação por lei própria.

1.2.1 Usucapião Extraordinária

O Código Civil traz em seu artigo 1238 *caput*, os seguintes requisitos para configuração de usucapião extraordinária

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. (BRASIL, 2015)

Parágrafo único:

De acordo com o dispositivo legal, para configuração da usucapião extraordinária basta que o interessado tenha a posse mansa e pacífica do imóvel usucapiendo por, no mínimo, 15 anos, esse caso pode até ser reduzido para 10 anos se o interessado tiver estabelecido no imóvel sua residência atual, conforme dispõe o seu parágrafo único.

Nesta modalidade não se exige que o interessado tenha boa-fé, ou que tenha título, ou ao menos que ele resida no imóvel. O único requisito é que o interessado tenha posse mansa e pacífica do imóvel urbano ou rural com o lapso temporal igual ou superior a de 15 anos.

Havendo a posse contínua e incontestada, já configura o direito de usucapir, sempre observando o tempo que é extremamente importante em todas as modalidades, e na extraordinária o tempo se torna o fator mais intrigante, já que depende de um prazo maior, mais ainda sim é uma das formas usadas para usucapir,

1.2.2 Usucapião Ordinária

Os requisitos mais importantes nos procedimentos de usucapião é posse mansa e pacífica, tornando-se ponto primordial para a análise do direito. Nesta espécie, para a sua configuração, será analisado também o tempo da posse no bem e a coisa usucapida deverá ser hábil ou suscetível. A posse exercida deverá ser justa, pacífica e contínua.

Outro requisito para a usucapião ordinária muito importante, e diferente da extraordinária, é o seu tempo de posse, que começa a ser contado no prazo de 10 anos, e pode cair para 05 anos se a modalidade preencher os requisitos previstos no artigo 1.242, parágrafo único, do Código Civil.

Art. 1.242, 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.

Também deve haver o justo título, a boa-fé, a posse mansa e pacífica e o *animus domine*. No entanto, para a redução do lapso temporal, há a necessidade de comprovação destes requisitos elencados no parágrafo único do artigo 1.242, especialmente por ser tratar de uma modalidade que exige um prazo reduzido para sua configuração.

1.2.3 Usucapião Constitucional

1.2.3.1 Usucapião constitucional Urbana

Está modalidade está prevista no artigo 1.240 do Código Civil, e ainda na Constituição Federal no artigo 183, e, basicamente ambas têm a mesma redação.

Artigo 1.240 e parágrafos do Código Civil, que retratam a modalidade de usucapião, da seguinte forma:

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.

Essa modalidade privilegia a função social da posse em ambiente urbano, e, os requisitos são basicamente os mesmos das outras modalidades, porém há requisitos próprios, como o prazo temporal para aquisição do imóvel usucapido que é bem curto, de apenas 05 anos, é o imóvel urbano de até 250 m². Assim, não é qualquer terreno urbano, somente os imóveis que possuem a metragem de até 250 m², e ainda não pode o proprietário que deseja pleitear este tipo de modalidade possuir outro imóvel, o requisito é que o possuidor deverá residir no imóvel.

1.2.3.2 Usucapião Constitucional Rural

Está modalidade está prevista no 191 da Constituição Federal e artigo 1.239 do Código Civil.

O tempo previsto em lei para esta modalidade é de 05 anos com posse mansa e pacífica. Uma das características próprias deste modelo é que o tamanho do imóvel não pode

exceder a 50 hectares, no máximo, então o imóvel objeto desta modalidade têm que respeitar este período de tempo e não exceder ao tamanho da área prevista em lei.

Além disso, o imóvel tem que ser produtivo, tem que haver a posse pró-labore, ou seja, além de produtiva o proprietário deverá trabalhar e fazer desta terra produtiva, e também não poderá ser proprietário de outro imóvel, cumprindo assim a função social da propriedade.

O artigo 1.239 do Código Civil diz a seguinte redação para essa modalidade:

Art. 1239. 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, 2002)

O texto regular da usucapião rural diz que algumas áreas não podem sofrer vedações da espécie da usucapião rural, que são as áreas indispensáveis a segurança nacional, às áreas ocupadas por índios e as áreas declaradas pelo poder executivo.

1.2.4 Usucapião Familiar

Está modalidade foi instituída pela Lei nº 12.424/2001, e traz outros requisitos, além dos usuais, por ser tratar de uma forma de aquisição com menor tempo, de apenas 02 anos. A previsão legal da usucapião familiar está no artigo 1.240-A, no Código Civil, e traz os seguintes requisitos em sua redação:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de 250 m² (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. (BRASIL, 2001).

Assim, dentre seus requisitos está o prazo mínimo 02 anos de posse, o imóvel dever conter 250 metros quadrados, e deve haver a comprovação de que o imóvel era dividido com antigo companheiro, e, que este companheiro tenha abandonado o lar, passando ao companheiro que foi abandonado o direito da posse do imóvel sem contestação, podendo assim, constituir a usucapião familiar.

1.2.5 Usucapião Indígena

Esta modalidade é destinada aos índios e está prevista e regulada em lei própria, no Estatuto do Índio – lei Nº 6.001/73. O artigo 33 traz a seguinte redação, demonstrando quais são os requisitos que devem ser observados para a usucapião indígena:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Para configuração desta modalidade os requisitos necessários são a comprovação da posse de no mínimo 10 anos, da utilização de uma área de 50 hectares por povos indígenas, com a ressalva de que não se aplica esta legislação aquelas áreas de interesse da União.

2. Usucapião Extrajudicial

A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade, conforme a verificação de diversos requisitos, sendo o seu reconhecimento de cunho declaratório. Tem por objeto trazer maior agilidade com segurança jurídica. É uma forma de desjudicialização para dar mais celeridade, e, este procedimento é confiável aos tabeliões e aos oficiais de registro.

Esta modalidade está prevista no artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil, e com as alterações introduziu na Lei de Registros Públicos – Lei nº 6.015/73 - o artigo 216-A.

Para essa modalidade, o requerimento é realizado junto ao cartório e deverá estar de acordo com o que pede a legislação vigente sobre o assunto, devendo o cartório observar com rigor e muita atenção, por se tratar de direito de posse que poderá afetar muitas pessoas caso haja erro.

O ato inaugural da modalidade se dá no cartório de notas, porém seu registro é oficializado no cartório de registro de imóveis, através de procedimento administrativo para verificar os requisitos materiais da usucapião. Os tabeliões e oficiais são dotados de fé pública para testar a veracidade dos fatos.

O Código de Processo Civil traz aos tabelionatos de registro de imóveis o poder de auxiliar e a garantir a aquisição imobiliária pela usucapião, arguida na Lei nº 6.015/73, no artigo 216-A.

De acordo com o artigo 216-A da Lei 6.015/73,

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: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência);

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência);

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência);

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência). (BRASIL, 2015).

Não obstante tratar-se de um procedimento extrajudicial, a posse deve ser suscetível de boa-fé. Ela não poderá ser clandestina e nem violenta, só assim poderá ser objeto de usucapião. Deve ser apresentado aos tabelionatos documentos e assinaturas dos confrontantes que estejam de acordo com a formalidade de usucapir a propriedade, para que então se figure uma posse boa-fé, que dará direito a aquisição da propriedade ao possuidor.

No procedimento é essencial que o advogado atue e participe integralmente de todos os atos. Deverá ser lavrada ata notarial de justificação da posse, que ocorrerá mediante apresentação da documentação ao tabelião, que depois poderá comparecer ao local, para averiguar a situação de fato. Deverá haver conter na documentação a assinatura dos confrontantes dando anuência se assim concordarem, analisando documentação que comprove a posse. Posteriormente será redigida a ata notarial, que irá servir como requerimento que deverá ser apresentado ao registrador mais à frente.

Entre os requisitos necessários para lavratura da ata notarial há a apresentação de documentos necessários, como planta e memorial descritivos atualizados do imóvel usucapiendo.

E necessário a anuência de todos os confrontes, para formulação do direito real, mas no caso de recusa poderá o oficial emitir notificação para que querendo o confronto que se negar a assinar, e, dentro do prazo de 15 dias poderá apresentar contestação convincente para anulação do processo. Caso não se manifeste nesse prazo o tabelião continuará com o registro constatando anuência por falta de manifestação, a previsão legal para este ato de anuência está prevista no Artigo 216-A, § 2º da Lei nº 6.015/73.

Na mesma Lei no parágrafo seguinte, §3º, fala sobre a notificação que deve ser encaminhada a União, Estados e Municípios que deverão dar anuência também no prazo de 15 dias, caso haja manifestação contrária a realização de tal procedimento. A exigência de publicação no jornal de grande circulação da comarca do imóvel em que se trata, e para conhecimento de terceiros que se desejarem com provas pertinentes também poderão impugnar. Caso o oficial encontre fundamento consistente para impugnar a realização do procedimento deverá ele seguir de acordo com o §10º artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73, de registros públicos que diz o seguinte:

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência). (BRASIL, 2015).

Este parágrafo esclarece ao oficial que, caso haja provas controversas ou duvidosas na qual haja possibilidade de erro no reconhecimento da posse mansa e pacífica, havendo então a impugnação deverá o ato ser remetido ao juízo competente da comarca para analisar o procedimento pela via comum, havendo a necessidade ainda de juntada de petição inicial competente para tal rito.

A anuência, no procedimento da usucapião extrajudicial, pode ser expressa, tácita, presumida, dispensada ou incabível. NOBRE (2018 p. 79).

A expressa é quando já ocorre a assinatura em documento usado para aceitação da modalidade com firma reconhecida, a tácita e aquela feita após a citação do notificado conforme documento comprobatório de recebimento de notificação, e, a presumida é quando se trata do próprio autor da ação, havendo então a presunção da aceitação, e a anuência dispensada é quando se prevê que não há necessidade de assinatura pelo fato de a descrição do imóvel for idêntico ao imóvel já registrado.

2.1 Comparecimento Ministério Público e da Fazenda Pública no procedimento de Usucapião Extrajudicial.

Conforme determina nosso sistema legal, o oficial tem a obrigação de informar a União, Estados, Distrito Federal e aos Municípios sobre a ação de usucapião, tendo eles se

acharem por necessário intervir no procedimento, manifestando-se, fundamentando o seus motivos.

O artigo 15 do Provimento 65/2017 do CNJ diz o seguinte:

Estando o requerimento regulamente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência a união, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de títulos e documentos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias. (BRASIL, 2017).

Havendo impugnação por qualquer uma das partes titulares de direitos será função do tabelião analisar e tentar fazer uma conciliação, levando em consideração a lei e as normas reguladoras da usucapião extrajudicial, e de sua responsabilidade analisar a manifestação e suas prerrogativas. Não havendo acordo entre as partes o § 10, da Lei de Registros públicos 6.015 de 1973 diz o seguinte.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência). (BRASIL, 2015).

Não havendo a conciliação e a mediação das partes o processo deverá ser levado a via judicial, para sentenciar-se então a quem realmente pertence o direito.

3. Usucapião Extrajudicial como forma de desafogamento do Sistema Judiciário.

A ação judicial da usucapião, estava prevista no antigo Código de Processual Civil de 1973, onde de forma especial era elencado nos artigos 941 a 945. Ao longo dos anos tivemos a possibilidade de observar que o procedimento de usucapião para regularização imobiliária costumava durar um certo tempo, pelo fato da dificuldade que a parte tinha de juntar a documentação que provava que possuía os requisitos necessários para registrar o imóvel em seu nome, sem levar em conta a grande quantidade de processos que já abarrotavam o judiciário. Esses processos então entravam na fila de espera do judiciário que davam preferência para aqueles casos que dependiam de certa urgência.

Com a possibilidade de haver uma solução para resolver conflitos de forma extrajudicial, a usucapião extrajudicial foi pensada como forma de acelerar os procedimentos

de regularização de imóvel, de forma mais rápida, e por tal razão novo Código de Processo Civil de 2015, presenteou-nos com o procedimento extrajudicial de usucapião.

A muito em que se falar sobre as mudanças no mundo jurídico, e nas grandes evoluções que vêm sofrendo o sistema judiciário brasileiro. A desjudicialização e uma inovação, é um processo que têm como fundamento a celeridade na resolução dos processos, levando para o meio extrajudicial uma maneira de diminuir a carga processual que se encontram arquivadas nas comarcas.

A desjudicialização tem por objeto chegar a solução dos conflitos sem precisar chegar ao sistema judicial, visa desburocratizar aquele processo formal do direito, abrindo portas para que certos procedimentos possam ser resolvidos de forma mais simples e que o meio utilizado para desburocratizar seja mais viável e acessível a toda população. Podemos agradecer esse sistema, simplesmente pelo fato de que conflitos simples possam ser resolvidos de forma mais simples. TAVARES (2013), publicou um artigo no site Carta Forense sobre a desjudicialização, ele diz o seguinte:

Foram basicamente novas leis que fizeram emergir, no Brasil, o fenômeno da desjudicialização das relações jurídicas. Surge, recentemente, com a mudança do art. 890 do CPC, em 1994, permitindo o depósito extrajudicial, a Lei 10.931/04, que introduziu o processo extrajudicial de retificação do registro imobiliário (anteriormente jurisdição voluntária, doravante realizável pelo Oficial do Registro de Imóveis), a Lei 11.101/05, que criou a recuperação extrajudicial no processo falimentar e o processo não-judicial de separação, divórcio, partilha e inventário, nos termos da Lei 11.441/07. (TAVARES, 2015)

A desjudicialização então emerge no cenário brasileiro baseado em novas leis, várias áreas da legislação brasileira já aderiram a este cenário, que atua já na área imobiliária, na área da família, bem presente no Direito Civil.

A usucapião extrajudicial, consiste numa iniciativa de desburocratização de procedimentos judiciais, que podem ser resolvidos de forma menos formal, ou seja, com essa nova ideia surgiu a possibilidade de trazer para os cartórios um meio de ajudar a justiça, em poucos meses consegue resolver o caso e ter o procedimento regularizado.

A usucapião extrajudicial é direito real, a forma como foi escolhida para sua desburocratização, segue uma regulamentação muito importante, rígida, e segura. Abrir as portas para que os cartórios possam de forma legal exercer uma função que era somente do judiciário, ajudou muito, não somente diminui a demanda de processos, mas, amplia a parceria da justiça com os tabelionatos de notas e de registro de imóveis.

Quando se fala em desafogamento judiciário nos vêm a ideia que os registradores teriam a mesma função de um juiz, mas na verdade, ele não tem toda as vantagens que os juízes têm, os registradores têm o dever de seguir a norma jurídica, não podendo ser desviado hora nenhuma a constitucionalidade jurídica, já o juiz pode avaliar e aplicar o que acha certo após analisar o caso, aplicando as vezes interpretações conflitantes.

Os cartórios são fiscalizados diariamente, é um órgão super confiável, e, a Corregedoria Nacional de Justiça faz fiscalizações diárias. Trata-se de um órgão competente e que agora passa ter uma responsabilidade ainda maior.

Os benefícios são enormes, além da diminuição da demanda judicial, a usucapião extrajudicial tende a ser mais rápida e mais acessível, podendo evitar grandes esperas, e deixar a parte mais satisfeita. **NOBRE (2018), autor do Manual de Usucapião Extrajudicial diz o seguinte:**

O foro extrajudicial tem uma grande aliada, que é a regulamentação. Por meio da regulamentação, um órgão correicional pode instituir uma solução interpretativa que talvez não fosse alcançada ou aplicada uniformemente por todos os juízes brasileiros. Veja-se, por exemplo, a dispensa da notificação dos confinantes quando a área matriculada coincidir com a área usucapida. Muitos juízes talvez não se sentissem à vontade para aplicar essa solução porque ela não é diretamente prevista por lei. Mas, instituída essa regra pelo Provimento nº 65/2017 do CNJ, todos os registradores podem e devem aplicá-la, o que traz grande simplificação e uniformidade ao procedimento.

Nobre (2018) foi oficial de cartório, passou parte de sua vida dedicando a estudos na área cartorária, ele mostra que a desburocratização do modelo de usucapião, é mais simples, da mais agilidade, o cartório tem regulamentação própria que ajuda os oficiais a aplicar a legislação.

A citação acima traz uma noção de regulamentação prevista a todos os tabelionatos. O CNJ normalmente regula a legislação para ajudar os tabeliões a resolver conflitos instituindo provimentos que trazem em seu corpo um auxílio para manusear o tema. O procedimento extrajudicial e fiscalizado pelo Poder Judiciário, para impedir que erro ou fraude.

A usucapião extrajudicial desafoga o judiciário brasileiro, favorecendo o reconhecimento de aquisição de imóvel, reduzindo custos e auxiliando na diminuição de cargas processuais, basta apresentar a documentação necessária ao cartório de notas, e após apresentar ata notarial ao registro de imóveis, para análise e registro.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como fundamento investigar uma modalidade inovadora elencada no Código de Processo Civil de 2015, que optou pela desburocratização do sistema judiciário no que se referia aos processos de usucapião. A transferência de uma atividade jurisdicional, para os cartórios e os advogados, mostra-se uma realidade e a formulação de medidas de procedimentos extrajudiciais auxiliam o Poder Judiciário. O reconhecimento da usucapião extrajudicial pelo novo Código de Processo civil, foi um passo importantíssimo para maior agilidade e alívio das cargas judiciais.

Agilidade extrajudicial, isso significa perca de prazo processual, desburocratização, e diminuição de cargas processuais judiciais. Um país que utiliza tanto o meio judicial para solução de conflitos, têm na usucapião extrajudicial uma solução mais rápida, possuindo a mesma eficácia da via judicial. Desafoga o judiciário brasileiro, dando a vantagem de resolver administrativamente, de forma segura, levando em consideração que a ação judicial da usucapião pode demorar alguns anos, oferecer então uma celeridade processual para semanas é muito benéfico para todos.

O judiciário tem sofrido diversas alterações, o novo código processual civil prova que a legislação está se adequando as necessidades do século XXI, permitindo mais agilidade. A ideia da posse se concretiza com a sua validação, ou seja, seu registro, as vezes parece tão difícil regularizar, e tão desgastante que muitas pessoas passam anos sem efetivar seu direito de proprietário. O país está evoluindo, a legislação brasileira está evoluindo, quando falamos de propriedade ou de deter de uma posse devemos lembrar da força que é ser proprietário de fato. O meio jurídico precisava muito de um apoio para conseguir regulamentar todas as demandas de processuais que abarrotam seus sistemas.

O possuidor que deseja regularizar sua posse, deve procurar um advogado que o auxiliará e o ajudará conseguir os documentos comprobatórios da posse, logo após apresentará ao tabelião de notas que irá redigir uma ata notarial para alegar a posse, logo após de lavrada será apresentada ao registrador, que tomará as medidas cabíveis para a regularização do pedido de usucapião.

O procedimento extrajudicial é realidade, e está a disposição de todos que desejem regularizar sua posse em um tempo menor, não há nada melhor do que ter o que e seu regularizado.

Neste contexto, entende-se que a usucapião extrajudicial é uma das inovações mais vantajosa apresentada na nova redação do código de processo civil, ajudou a todos, principalmente o judiciário.

Referências Bibliográficas

BRASIL. Constituição 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**. DF- Brasília : Supremo Tribunal Federal, Secretaria de Documentação, 2018. 148 p.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Institui o Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 março 2015. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 27 de Outubro de 2018.

_____. Lei 6.001 de 19 de Novembro de 1973. **Estatuto do Índio**. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm > Acesso em 15 de Novembro de 2018.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Texto compilado. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso realizado em 27 de Outubro de 2018.

_____. Provimento nº 65 de 2017. **Conselho Nacional de Justiça**. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>> Acesso em 13 de Novembro de 2018.

Instituto Brasileiro Imobiliário do Brasil – IRIB. **Usucapião Extrajudicial Francisco Nobre Responde ao IRIB**. Disponível em <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/usucapiao-extrajudicial-francisco-nobre-responde-ao-irib>> acesso em 27 de Julho de 2018.

NOBRE, Francisco José Barbosa. Manual da usucapião extrajudicial de acordo com a Lei nº 13.467/2017, incluindo comentários ao provimento nº 65/2017 do CNJ. Francisco José Barbosa Nobre – 1.ed, Itacaúnas 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5 : direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. – 12. ed. – São Paulo : Saraiva, 2017

TAVARES, Ramos André. **Desjudicialização, Carta Forense 2013**. Disponível em <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/colunas/desjudicializacao/10165>> Acesso em: 15 de Novembro de 2018.

