

A INSERÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO ORDENAMENTO PROCESSUAL CIVIL BRASILEIRO

THE INSERTION OF EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION IN THE NEW BRAZILIAN CIVIL PROCEDURAL LAW

THIAGO VALE PESTANA¹

Resumo: Com a vigência da lei 13.105 de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) se oportunizou que o procedimento de registro da propriedade imobiliária decorrente da situação consolidada de usucapião pudesse se dar por meio de escritura pública lavrada em cartório competente. Tal possibilidade é resultante do movimento de desjudicialização dos interesses privados disponíveis, o qual se apresenta como forma alternativa de acesso à justiça e assegura, pelo menos em tese, uma resolução mais célere para os conflitos e anseios evidenciados na vida em sociedade. Para o desenvolvimento do presente estudo, se procedeu a levantamento bibliográfico das fontes relevantes para o mesmo, das normas jurídicas aplicáveis e teóricos que discutem a propriedade privada enquanto direito fundamental assegurado pelo Estado, assim como as modalidades de aquisição da propriedade privada previstas no Código Civil (lei 10.406/2002) com ênfase especial na usucapião como consequência da estagnação do exercício do direito de dono e, por fim, a forma como se caracteriza o procedimento extrajudicial de usucapião no Brasil a partir do estudo comparado com a legislação portuguesa. Dessa forma, o estudo permitiu verificar que a usucapião extrajudicial é alternativa razoável ao procedimento judicial tradicional, resultando do processo de composição de interesses privados através da jurisdição voluntária de direitos disponíveis.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Desjudicialização. Propriedade.

¹ Doutorando em Direito pela Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo (FADISP/ALFA, 2015). Mestre em Ambiente e Desenvolvimento pela Universidade do Vale do Taquari (UNIVATES/RS, 2013). Especialista em Direito Tributário pela Universidade da Amazônia (UNAMA, 2007). Graduado em Direito pela Universidade Federal do Maranhão (UFMA, 2005). É Professor Efetivo da Universidade Federal do Maranhão (UFMA), atuando nas disciplinas de Direito Civil. Atualmente é professor da Unidade de Ensino Superior do Sul do Maranhão (UNISULMA), da Faculdade de Imperatriz (FACIMP) e da Faculdade de Educação Santa Terezinha (FEST). thiagopestana@hotmail.com

Abstract:

With the enactment of Federal Law 13.105 of March 16, 2015 (Brazilian Code of Civil Procedure), the procedure for registration of real estate property arising from the situation of consolidated adverse possession could occur by means of a public deed drawn up in a competent registry. This possibility is the result of the movement of disjudicialization on the disposable of private interests, which is an alternative form of access to justice and ensures, at least in theory, a quicker resolution to the conflicts and anxieties evidenced in life in society. For the development of the present study, a bibliographical survey of the relevant sources to this study was carried out, such as the applicable legal norms and theorists discussing private property as a fundamental right guaranteed by the State, in the Brazilian Civil Code (Law 10.406/2002), with special emphasis on the use of private property as a consequence of the stagnation of the exercise of the right of owner and, finally, the characterization of the extrajudicial procedure of adverse possession in Brazil from the compared study with the Portuguese legislation. Thus, the study made it possible to verify that extrajudicial adverse possession is a reasonable alternative to traditional judicial proceedings, which results from the process of composition of private interests through the voluntary jurisdiction of disposable rights.

Key-words: Extrajudicial adverse possession. Disjudicialization. Property.

SUMÁRIO: Introdução. 1. A propriedade privada enquanto direito fundamental garantido pelo Estado. 2. Das formas de aquisição da propriedade privada segundo o Código Civil. 3. Estagnação do exercício do direito de proprietário e o instituto jurídico da usucapião. 4. A experiência da usucapião extrajudicial em Portugal. 5. A inserção da Usucapião Extrajudicial no novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015). Conclusão. Referências bibliográficas.

Introdução

Identificada a partir da preexistência de direitos anteriores ao próprio Estado e Sociedade, a propriedade se identifica na qualidade de garantia fundamental e portanto, natural, imprescritível e inata à condição da pessoa humana no mundo, deste modo integrando o conjunto de valores que se encontram na base da ordem política que justifica e dá sustentação aos direitos fundamentais de responsabilidade pelo Estado.

A tutela da propriedade enquanto direito fundamental se localiza no art. 5º e inciso XXII da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, sendo mais adiante arrolada dentre os princípios gerais da atividade econômica no país de acordo com a dicção de seu art. 170. Contudo, apesar desta significativa proteção em face da ordem constitucional vigente, é certo que o direito de propriedade comporta limitações e restrições em sua aplicação quando confrontada com outros direitos também protegidos pela constituição.

Este é o caso do reconhecimento judicial da usucapião de imóveis particulares, a qual consiste em modo originário de aquisição da propriedade em decorrência do transcurso de um período em que o interessado permanece na posse utilizando o bem para fins de moradia ou desenvolvendo atividades de caráter produtivo derivadas do tipo de trabalho executado no bem.

Ironicamente, a declaração de propriedade resultante de uma ação de usucapião padece, não raro, com o arrastar do procedimento ao longo de um intervalo temporal capaz de rivalizar com as modalidades mais prolongadas deste instituto.

Assim, com o objetivo de evitar que a morosidade processual atinja níveis capazes de ofender a dignidade da parte que cultiva a esperança de ter seu domínio reconhecido, é que o atual Código de Processo Civil nacional (Lei 13.105/2015) buscou contemplar em seu bojo inovação normativa mormente a ampliação do leque de procedimentos extrajudiciais realizados em cartório, os quais se apresentam no esteio de favorecimento do acesso à justiça.

Nestes termos o presente trabalho foi estruturado metodologicamente através da análise da legislação aplicável com suporte em pesquisa bibliográfica em livros, artigos científicos em periódicos físicos e na internet, o que possibilitou inicialmente caracterizar a propriedade privada enquanto direito fundamental assegurado pelo Estado, assim viabilizando na segunda parte do texto a abordagem das formas de aquisição da propriedade previstas pelo Código Civil em vigor no Brasil, para então se discorrer a respeito da usucapião como consequência da estagnação do exercício do direito à propriedade na terceira parte deste artigo.

Na quarta parte deste trabalho são feitas considerações a respeito da usucapião extrajudicial em Portugal, justificada pela necessidade de se investigar a origem de tal procedimento no Brasil, assunto este explorado na quinta parte do estudo, momento em que se descreve o conteúdo do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil e o modo como este dispositivo alterou a Lei de Registros Públicos (6.015/73).

O tratamento levado a efeito neste estudo permitiu concluir que a usucapião extrajudicial se apresenta como alternativa razoável ao procedimento judicial tradicional, onde se busca sentença declaratória para fins de registro da propriedade almejada junto ao cartório competente, o qual por sua vez resulta do movimento de composição de interesses privados através do exercício da jurisdição voluntária de direitos disponíveis, nos moldes já adotados por outros países.

1. A propriedade privada enquanto direito fundamental garantido pelo Estado

Analisada sob uma perspectiva naturalista a propriedade se identifica enquanto relação de interesse utilitário e imprescritível entre o indivíduo e as coisas que lhe rodeiam. Contudo, a existência de tal vínculo só se torna juridicamente relevante a partir do momento em que há reconhecimento por parte do Estado capaz de tornar a propriedade um direito protegido, ao seu titular, ao mesmo tempo que a torna oponível à toda coletividade, dessa forma gerando o dever comunitário de respeito e conservação do patrimônio privado.

Tal dever pressupõe a existência de um arcabouço normativo que abarque simultaneamente normas de caráter privado, no sentido de justificar a existência das mais variadas relações jurídicas decorrentes do direito de propriedade, mas também das

normas de natureza pública as quais para Silva² estariam arraoadas na perspectiva de assegurar a propriedade enquanto legítima instituição fundamental no Estado Democrático de Direito.

Para Mendes³ o advento do século XXI ensejou a mudança no significado da propriedade enquanto conteúdo exclusivamente regulamentado pelo direito civil, vez ter ela perdido “muito de seu significado como elemento fundamental destinado a assegurar a subsistência individual e o poder de autodeterminação como fator básico da ordem social”, em boa parte graças às possibilidades resultantes do trabalho humano.

A perspectiva que ora se destaca ganhou reforço na *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* de 1917, a qual foi a primeira no mundo a prever em seu bojo a tutela aos direitos sociais e, também, a condicionar a propriedade privada ao cumprimento de uma função social, dessa forma inaugurando o constitucionalismo social na contemporaneidade.

Dois anos mais tarde a Constituição da República de Weimar acrescentou a esta tendência a compreensão de que a propriedade enquanto direito não deveria se restringir à titularidade patrimonial incidente sobre coisas móveis, semoventes ou imóveis, mas, sobretudo, abrangendo também qualquer valor ou interesse patrimonial exsurgentes das relações civis.

Outra legislação que impactou positivamente o conteúdo da propriedade na Constituição Brasileira de 1988 foi a Declaração Universal dos Direitos Humanos proclamada pela Assembleia Geral das Nações Unidas no dia 10 de dezembro de 1948, justamente por definir uma série de normas previstas e objetivos a serem perseguidos em comum pelos Estados signatários, garantindo, através do Artigo 17º que à toda pessoa é assegurado o direito à propriedade privada, não podendo esta arbitrariamente retirada de seu titular.

Do ponto de vista da Lei Maior [o conceito constitucional de propriedade] tornou-se necessário estender a mesma proteção, que, no início, só se conferia à relação do homem com as coisas, à titularidade da exploração de inventos e criações artísticas de

² SILVA, José Afonso. Curso de Direito Constitucional Positivo. 20ª edição. São Paulo: Editora Malheiros, 2002, p. 72.

³MENDES. Gilmar Ferreira. COELHO, Inocêncio Mártires. Curso de direito constitucional. 2ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 424.

obras literárias e até mesmo a direitos em geral que hoje não o são à medida que haja uma devida indenização de sua expressão econômica.⁴

Apesar de não estar encerrada exclusivamente nos termos do art. 5º XXII da Constituição de 1988, a propriedade privada se consagra enquanto garantia fundamental ao mesmo tempo que torna capaz a tutela de diversos tipos de relações jurídicas entre pessoas, interesses patrimoniais e modalidades que integram seu espectro de significância.

Assim sendo o regime jurídico da propriedade privada não é hoje monopólio disciplinar do Direito Civil, mas de todo um conjunto de normas, princípios, valores, modos de exercício e limitações administrativas, econômicas, ambientais, urbanísticas e agrárias regidas sistemicamente pelo ordenamento jurídico nacional.

É também na Constituição Federal que o conteúdo do direito à propriedade recebe acentuadas restrições, mesmo que o espírito impulsionador do legislador constituinte tenha sido o de preservar um núcleo essencial, capaz de associar a utilidade pessoal do patrimônio privado com seu papel social, o qual “não pode ir ao ponto de colocá-la única e exclusivamente a serviço do Estado ou da comunidade”.⁵

Este é o sentido do art. 5º, XXV da Constituição Federal, o qual determina que no caso de iminente perigo público a autoridade competente poderá usar a propriedade particular assegurada indenização ulterior na hipótese de dano. A correspondência no Código Civil (Lei 10.406/2002) é evidenciada no §3º do art. 1228, passagem onde se percebe inegável reafirmação do outrora já preconizado pela Constituição no que tange à possibilidade de privação do patrimônio privado nos casos de desapropriação por necessidade pública, interesse social ou, ainda, por meio da requisição de uso em circunstância de perigo público iminente.

O Código Civil de 2002 preconiza no art. 1.228 que o proprietário possui, à sua livre decisão, o direito de usar o próprio patrimônio colocando-o a serviço de seu interesse, beneficiando-se material e psiquicamente da usufruição de tais bens. A norma em comento estabelece ainda como limites ao exercício do direito de propriedade o

⁴ BASTOS, Celso Ribeiro. MARTINS, Ives Gandra. Comentários à Constituição do Brasil. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 118.

⁵ MENDES. Gilmar Ferreira. COELHO, Inocêncio Mártires. Curso de direito constitucional. 2ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 440.

atingimento de sua finalidade socioeconômica, favorecendo a preservação do patrimônio ambiental natural, histórico e artístico, de forma a evitar a poluição do ar e das águas.

Em que pese a propriedade restar limitada pelo bem estar alheio, nos termos do art. 1.231 do Código Civil vigente se atribui a ela as características de exclusividade, o que significa o uso inalienável por parte do dono, a perpetuidade, que importa que este direito não está temporalmente limitado à duração da vida de seu titular, e, não menos relevante, o aspecto de plenitude do direito à propriedade, o qual imputa liberdade relativa ao proprietário de dispor de seu patrimônio da maneira que lhe for mais atraente

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.⁶

Os limites que o exercício da propriedade privada enfrenta são para Silva⁷ “condicionamentos a essas faculdades do seu caráter absoluto”, os quais pressupõe restrições à faculdade de fruição, tal como é o limite para fins de uso e ocupação da coisa, a proibição de atos que não favoreçam ao proprietário em comodidade, utilidade ou que ainda sejam motivados pelo interesse de prejudicar terceiros.

Contudo, para que a propriedade seja exercida e, conseqüentemente limitada em seu conteúdo, ela precisa ser primeiramente obtida pelo interessado, para após passar a ser reconhecida pelo Estado, e então se revelar plenamente legitimada. Deste modo, na seção seguinte serão apresentadas as modalidades de aquisição da propriedade privada de acordo com o atual Código Civil Brasileiro e a classificação mais recorrentemente utilizadas pelos teóricos que se dedicam ao estudo do conteúdo mencionado.

⁶ Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Institui o Código Civil). Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em 06 out. 2016.

⁷ SILVA, José Afonso. Curso de Direito Constitucional Positivo. 20ª edição. São Paulo: Editora Malheiros, 2002, p. 279.

2. Das formas de aquisição da propriedade imobiliária segundo o Código Civil

Considerando que a diferença fundamental entre os direitos reais e obrigacionais residem no fato de que enquanto estes resultam do exercício da autonomia da vontade privada na forma da celebração contratual, os primeiros decorrem do prévio estabelecimento normativo das maneiras como a propriedade imobiliária pode ser adquirida.

Assim sendo, em que pese a possibilidade comum da regência obrigacional dos contratos tornar viabilizada a aquisição da propriedade, para Farias⁸ o Código Civil vigente “não se ocupou em separar um dispositivo específico para tipificar os modos de aquisição da propriedade imobiliária”.

Seguindo tal pensamento, verifica-se ser equivocada a noção de que somente as modalidades de aquisição da propriedade imóvel previstas na parte do Código Civil de 2002 que trata dos direitos reais seriam válidas, vez que ali não estão contempladas outras maneiras que a propriedade privada pode ser adquirida, como a adjudicação compulsória, os regimes de casamento que ensejam a aquisição patrimonial entre cônjuges, a união estável e a sucessão hereditária legítima ou testamentária.

Duas são as formas gerais previstas no Código Civil para a aquisição da propriedade, a originária e a derivada. Na primeira hipótese o adquirente do direito à propriedade não mantém qualquer vínculo jurídico com o titular anterior, como o que ocorre nas acessões naturais ou em uma das circunstâncias de consolidação da usucapião, adiante tratada detalhadamente. Já a segunda forma de aquisição se patenteia justamente pela transmissão da propriedade de um sujeito a outro, como no caso do direito sucessório.

Sendo manifestação do necessário garantismo jurídico à circulação patrimonial na sociedade, o registro dos imóveis é o modo através do qual ocorre transferência patrimonial em cartório, por iniciativa do alienante para o adquirente. Dessa forma, a aquisição da propriedade imóvel em função do registro do título se destaca das demais mencionadas anteriormente, como a mais expressiva e verdadeira garantia de

⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil; v. 5. Reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015, p. 301.

reconhecimento público do direito à propriedade, o qual passa a ser titularizado por outrem, após regular trâmite administrativo no cartório competente.

O registro é um modo singular de aquisição da propriedade justamente por implicar um fenômeno de circulação de bens dentro do tráfico jurídico. Nos modos aquisitivos originários da usucapião e acessão, o câmbio do domínio não implica qualquer transmissão de direito que relacione o antigo ao novo proprietário. Na sucessão, a passagem de patrimônio não resulta da contratualidade, mas do fato jurídico *stricto sensu* da morte. Inexiste circulação na sucessão, por ela demanda a coexistência das partes na passagem do patrimônio.⁹

Ressalte-se que embora atendidos todos os requisitos estipulados no art. 104 do Código Civil, o negócio jurídico de transferência da propriedade ainda não registrado, tem o condão de apenas gerar a obrigação futura de atribuir formalmente a propriedade ao adquirente mediante escritura pública.

Afastada a hipótese do art. 108 da lei em comento, a qual exige escrituração pública para a validade na transferência dos imóveis cujo valor seja superior a trinta salários mínimos, não basta o título para gerar efeitos translativos mas, sobretudo, o registro do imóvel em si, atividade esta concretizada através da formalização no cartório competente.

É por meio do registro que completará, por exemplo, o processo de transferência da titularidade do direito de propriedade decorrente da sentença declaratória de usucapião e, nestes termos, consolidando a complexidade que é o procedimento em comento, ao mesmo tempo que gerará “o nascimento do direito real como a oponibilidade *erga omnes*, a sequela e o direito de preferência”.¹⁰

Assim resta configurado o primeiro princípio regente da aquisição da propriedade através do registro do título, qual seja, o princípio da inscrição. Este princípio está previsto nos termos do art. 1.245 do Código Civil, dele se depreendendo que a ausência de registro inviabiliza a aquisição do direito à propriedade quando o

⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil; v. 5. Reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015, p. 303.

¹⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil; v. 5. Reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015, p. 305.

negócio é encetado entre pessoas vivas, de mesmo modo que o alienante continua a ser havido como proprietário da coisa enquanto o registro da propriedade não sofre modificações.

O segundo princípio que rege a aquisição da propriedade através do registro exsurge da combinação entre o art. 1.246 do Código Civil e o art. 182 da lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), onde ambos dispositivos caracterizam a eficácia de prioridade e continuidade do ato notarial desde o momento em que se apresenta o título para registro perante o oficial competente, oportunidade em que todos os títulos tomarão no protocolo o número de ordem que lhes for auferido em função da sequência em que foram apresentados.

Por conseguinte a força probante do registro se consagra com a publicidade do mesmo, dada a possibilidade com que estes se tornem oponíveis *erga omnes* e “havendo necessidade de cientificar toda a sociedade sobre a situação jurídica dos bens imóveis, tornando conhecidas por quem tenha interesse em toda e qualquer situação do imóvel”.¹¹

Tal oponibilidade encontra curiosa possibilidade no ordenamento pátrio na forma do registro *torrens*, o qual de acordo com Venosa¹² é “facultado exclusivamente para imóveis rurais, visando conferir presunção absoluta de propriedade a quem tiver seu certificado”, o qual será expedido judicialmente após criteriosa satisfação das formalidades legislativas previstas nos arts. 277 a 288 da Lei de Registros Públicos.

Dessa forma a aquisição da propriedade através do registro do título importa para a usucapião passo decisivo na transcrição do imóvel em função da sentença de natureza declaratória que reconhece ao adquirente a situação de irreversibilidade do direito adquirido, modo este de aquisição da propriedade que recebeu inovações no novel Código de Processo Civil conforme será tratado mais adiante neste trabalho.

A aquisição da propriedade imóvel também se dá por meio das acessões, as quais representam o aumento ou ampliação física dos limites físicos de um imóvel, ocorrendo em função de certos fenômenos naturais, como o surgimento de ilhas, aluviões, avulsões, álveos abandonados ou mesmo por ação antrópica, como é o caso

¹¹ CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 305.

¹² VENOSA, Sílvio de Salvo. Coleção direito civil; v. 5. (Direitos reais) – 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007, p. 170.

das plantações e construções. Sobre o conceito das acessões Santos¹³ compreende haver mais relevância pelos efeitos que esta é capaz de gerar, visto que

A acessão pressupõe, assim, uma coisa principal, já de propriedade de alguém, e uma coisa acessória, que veio unir-se ou aderir aquela, embora não tivesse dono ou já fosse de outrem. Essa coisa acessória é considerada como adquirida pelo proprietário da coisa principal pelo simples fato de sua união com esta, pouco importando que essa união provenha de um acontecimento natural, ou seja resultante do esforço humano.

O direito de propriedade é atingido quando as duas porções pertencem a proprietários distintos, independentemente da acessão advir de forças externas capazes de afetar o bem principal na forma dos acessórios que a ele aderem, ou do maior valor econômico que as benfeitorias implementadas em um imóvel principal eventualmente vier a apresentar.

Segundo o previsto nos arts. 1.248 a 1.259 do Código Civil em vigor, a formação de ilhas no leito dos rios não navegáveis integram a propriedade dos proprietários fronteirizos, considerando-se para fins de referência a metade da largura da corrente e sua sinuosidade. Mas caso a ilha se forme exclusivamente de um dos lados da margem, esta será de propriedade exclusiva do dono daquela parte.

Caso a ilha se forme no meio do rio, a área deverá ser repartida em porções equivalentes às propriedades ribeirinhas. O mesmo raciocínio se aplica por ocorrência do abandono de álveo “situação em que o curso de água seca ou se desvia”¹⁴, como também no caso dos terrenos aluviais, os quais surgem em virtude do acréscimo formado por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes ou pelo desvio das águas destas, como é o caso das praias fluviais tão abundantes na região do cerrado brasileiro.

No caso das porções de terra que se destacam de um imóvel para se unir a outro em função de forças naturais violentas, como deslizamento de terra provocados por intempéries, tem-se a denominada avulsão. De acordo com a regra do art. 1.251 do

¹³ SANTOS, João Manuel de Carvalho. Código Civil Brasileiro Interpretado: Direitos Reais (art. 485-553) vol. VII 11 ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1987, p. 356.

¹⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. Coleção direito civil; v. 5. (Direitos reais) – 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007, p. 176.

Código Civil, o proprietário do imóvel que perceber o acréscimo decorrente da avulsão adquirirá o domínio sobre esta parte contanto que indenize o proprietário prejudicado. Entretanto, decorrido um ano desta modalidade de acessão e não havendo reclamação de qualquer legitimado, a propriedade será adquirida independentemente do pagamento indenizatório que ora se menciona.

A abordagem realizada pela legislação pátria acerca das acessões artificiais resta contida nos artigos 1.253 a 1.259, podendo ser classificada de acordo com as circunstâncias em que se encontra o interessado no momento em que surgem, como também quanto às boas ou más intenções que lhe motivam a buscar o direito resultante das mesmas ou as obrigações.

Na primeira, o dono constrói ou planta em terreno próprio com sementes ou materiais alheios, hipótese na qual ficará obrigado a reembolsar o valor do material que utilizar, respondendo por perdas e danos se agiu de má-fé. Na segunda hipótese ocorre que é o dono dos insumos quem planta ou constrói em terreno alheio, nessas condições perdendo em proveito do dono do imóvel todas as acessões, apesar de fazer *jus* ao direito de ser indenizado caso tenha agido de boa fé.

A terceira hipótese se configura na relação entre três partes distintas: quem planta em terreno alheio com insumos de terceiro gerará para o dono das sementes, plantas ou materiais o direito de cobrar do proprietário do imóvel beneficiado o valor que corresponde a esses materiais se não puder obter as quantias correspondentes do plantador ou construtor.

Apesar do legislador não haver esclarecido se nesta circunstância o dono do imóvel que recebeu as acessões em tais condições teria eventual direito de regresso contra o plantador ou construtor que haja procedido com má-fé, Farias¹⁵ indica que nesse caso serão aplicadas as “regras obrigacionais de transposição de responsabilidade a quem deu legítima causa ao pagamento realizado pelo dono do imóvel beneficiado dolosamente pela acessão”.

Por fim, a construção ou plantação iniciada em terreno próprio que vier a invadir terreno alheio assumirá parâmetros de responsabilidade específicos dependendo de fatores como área invadida, desvalorização da área remanescente do imóvel

¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil; v. 5. Reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015, p. 414.

invadido, a possibilidade de demolir ou não a parte invasora sem prejuízo ao restante da edificação e a intenção de quem assim procedeu ao invadir a propriedade alheia.

Todos estes elementos serão capazes de determinar ainda severa responsabilidade ao invasor, sendo contabilizada em décuplo caso tenha sido levada a efeito por má-fé e desde que não ultrapasse cinco por cento da área que foi invadida, devendo ser feita a demolição da acessão em áreas superiores e, neste caso específico, devendo também o invasor indenizar as perdas e danos em dobro.

Feitas as considerações a respeito das modalidades de aquisição da propriedade imóvel previstas no Código Civil em vigor, resta tratar apenas da aquisição da propriedade imóvel através do instituto jurídico da usucapião, abordagem realizada a seguir e que oportuniza delimitar as tratativas referentes à recente inovação legislativa que prevê no novel Código de Processo Civil a possibilidade de registro extrajudicial de usucapião.

3. A estagnação do exercício do direito à propriedade e o instituto jurídico da usucapião

Há consenso na percepção de que o direito de propriedade deve ser exercido sob a perspectiva do atendimento contínuo de sua função social, sendo esta função também o meio através do qual o direito à propriedade privada é preservado ao seu titular, assim garantindo o acesso dos menos favorecidos ao mínimo existencial conforme apontado por Fachin¹⁶.

Nesses quadrantes tudo ainda se reduz a ingressa nesse foro privilegiado do sujeito de direito: aquele que tem bens, patrimônio sob si, compra, vende, pode testar e até contrair núpcias. Para estes o mundo do direito articulado sob as vestes da teoria do direito civil; para os demais, o limbo.

Por força do que se assevera, o exercício do direito de propriedade deve ser articulado com o cumprimento satisfativo de sua dimensão e significado pessoal, mas também de modos a verificar que seus reflexos sejam benéficos e capazes de refletir em toda a sociedade, de modos que a propriedade seja percebida como garantia eficaz na luta contra as desigualdades sociais.

¹⁶ FACHIN, Luiz Edson. Teoria Crítica do Direito Civil. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p. 74.

Nesse contexto é notória a existência de duplicidade no sentido essencial da propriedade, a qual deve andar longe da estagnação em seu exercício, porém preservada como a garantia de acesso à população a todos os tipos de bens devidamente funcionalizados, o que em uma perspectiva capitalista simboliza a felicidade em nível material, sob pena de não comportar qualquer justificativa de proteção oferecida pelo Estado à manutenção da titularidade da propriedade pelo particular.

É justamente nesse contexto de cumprimento da função social da propriedade que surge a usucapião enquanto instituto de direito civil, modo originário de aquisição do domínio das coisas móveis, imóveis e outros direitos reais em razão da posse prolongada no tempo, contínua e incontestadamente, ao que se adicionam certos requisitos legais específicos.

O fundamento da usucapião é a consolidação da propriedade. O proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo sua posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade.¹⁷

Em que pese existir ampla diversidade na classificação das espécies de usucapião no ordenamento jurídico pátrio, opta-se por destacar inicialmente os requisitos comuns, possíveis de se identificar em todas as modalidades.

Dependendo da categoria de usucapião incidente sobre imóveis que se estiver analisando, a posse deve se prolongar por um lapso temporal que varia de dois a vinte anos, de tal sorte que o comportamento do interessado seja levado a efeito de maneira contínua ao longo do tempo, transparecendo perante a sociedade que o comportamento do interessado em usucapir o patrimônio alheio (usucapiente) traduz a legítima vontade de ser reconhecido como dono perante a coletividade, circunstância esta que foi denominada por Rudolph Von Ihering de *animus possessionis*.¹⁸

Associado ao exercício da posse ininterrupta do usucapiente, esta também não deverá perceber ao longo do transcurso do lapso temporal nenhuma espécie de objeção, óbice ou interferência, seja de natureza judicial, na forma das tutelas possessórias específicas que assistem ao proprietário indesejoso de ser privado da propriedade de

¹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil; v. 5. Reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015, p. 336.

¹⁸ JHERING, Rudolf Von. Teoria Simplificada da Posse. Bauru: Edipro, 1998, p. 14.

seus bens, ou extrajudicialmente, como na hipótese da autotutela possessória descrita no §1º do art. 1.210 do Código Civil.

A partir das características destacadas a respeito da forma como a posse deve ser exercida, verifica-se que as modalidades de usucapião especial previstas nos arts. 183 e 191 da Constituição Federal de 1988, se atribuem uma única vez a pessoas físicas não proprietárias de outros imóveis, e cuja posse *ad usucapionem* tenha sido exercida sobre imóveis urbanos de até 250m² ou rurais de até 50 hectares para fins de moradia (função social *pro morae*) e, no caso destes últimos, que sejam desenvolvidas atividades agrícolas de produção (função social *pro labore*).

Seguindo para o Código Civil pátrio verifica-se em seu art. 102 reforço à vedação constitucional contida no §3º do art. 183 e Parágrafo Único do art. 191 à usucapião de bens públicos. Já mais adiante no art. 1.242 do Código Civil, a modalidade de usucapião ordinária apesar de não estabelecer limites ou localização da área usucapível exige em acréscimo às características da posse tratadas alhures, caso ela tenha sido exercida ao longo de uma década sem que o usucapiente tivesse ciência da situação de domínio anterior ou concomitante à sua posse atribuível a terceiro (posse de boa fé), sendo a ela adicionada existência de prova documental lícita (justo título) que lhe justifique a permanência no bem objeto de usucapião.

Ocorrerá redução pela metade do lapso temporal na usucapião ordinária se a posse houver sido adquirida de forma onerosa e exercida para fins de moradia ou para tornar o bem produtivo pelo trabalho do próprio usucapiente ou de seus familiares. Mesmo fenômeno ocorrerá nos termos do Parágrafo Único do art. 1.238 ao afirmar o legislador que o prazo de quinze anos exigível para a usucapião extraordinária, independentemente de justo título ou boa fé, será reduzido a apenas dez se for verificado que houve cumprimento de função *pro morae* ou *pro labore*.

A exemplo dos acessos físicos para passagem de pessoas, animais ou veículos entre imóveis rurais particulares que tornam possíveis a incidência de usucapião nestas servidões aparentes (art. 1.379), presença de justo título demanda o prazo de dez anos de exercício da posse contínua e incontestada, sendo este contabilizado em dobro na hipótese de ausência de prova documental lícita.

O art. 1.240-A inseriu na legislação civil a usucapião familiar, espécie de aquisição prescritiva da propriedade imobiliária urbana de até 250m² que componha

meação no casamento ou na união estável. Uma vez que um dos cônjuges venha a abandonar o lar e o outro permaneça no imóvel utilizando-o exclusivamente para moradia da família e tendo este permanecido no prazo de apenas dois anos, poderá ajuizar ação objetivando usucapir a parte do que houver nestas condições ausentado-se voluntariamente.

Com o advento da lei 11.977/2009 que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos realizados em áreas urbanas, foi criada a modalidade de usucapião administrativa, a qual segundo Farias¹⁹

Incide sobre assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda (art. 47, VII, Lei nº 11.977/09), priorizando o seu acesso à terra urbanizada, com a permanência na área ocupada, assegurado o nível adequado de habitabilidade, melhorias nas condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental. As ocupações cumprirão as exigências da usucapião constitucional previsto no art. 183 da CF: ocupação pacífica por mais de cinco anos; áreas de até 250m² utilizadas como única moradia, beneficiando famílias que não tenham propriedade imobiliária urbana ou rural; que a área a ser demarcada esteja situada em zona de interesse social – ZEIS, assim prevista em lei municipal ou no plano diretor; áreas declaradas pelo Poder Público de interesse para a implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social. As áreas de interesse específico devem envolver o mesmo sentido, prestigiando a população carente ou situações necessárias para a regularização da cidade.

Enquanto a situação descrita para a usucapião administrativa atribui essencialmente ao Poder Público municipal a prerrogativa de regularização fundiária das ocupações e assentamento irregulares no espaço da cidade, a lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) prevê nos arts. 10 a 14 a chamada usucapião coletiva, a qual possui caráter estritamente judicial.

¹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil; v. 5. Reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015, p. 381-382.

Assim, imóveis urbanos cuja área seja superior a 250m² e que venham a ser ocupados por população de baixa renda não sendo possível identificar os limites ordinários de cada gleba, são suscetíveis de serem usucapidas coletivamente desde que os possuidores já tenham permanecido por cinco anos ininterruptamente e sem oposição no exercício possessório.

Destaca Venosa²⁰ (2007, p. 263) que essa modalidade de usucapião “se destina a inserir a população carente, regularizando áreas de ocupação coletiva já consolidada” oportunizando instrumento veloz e eficiente para a declaração judicial de um direito adquirido pelos possuidores devido ao uso social que deram à área ocupada, tornando-a habitação para si mesmos e para suas famílias.

A usucapião coletiva de imóveis particulares é forte instrumento de função social da posse, uma vez que permite uma alternativa de aquisição de propriedade em prol de possuidores que não tenham acesso a ações individuais de usucapião – porque o imóvel está encravado em loteamento irregular ou porque a área possuída é inferior ao módulo urbano mínimo.²¹

Com o advento da usucapião coletiva ocorreu importante avanço em direção ao desvencilhamento das exigências formais estabelecidas pela legislação brasileira e prevalência da busca da justiça social em situações fáticas consolidadas para o exercício da propriedade, desse modo oportunizando-se não somente a aquisição da propriedade pela comunidade de possuidores, mas sobretudo a implementação dos equipamentos urbanísticos indispensáveis à dignidade da vida em sociedade, como a distribuição de água potável, malha viária que comporte transporte público e rede de saneamento.

Considerado o panorama delineado, a experiência da norma portuguesa exerceu inequívoca influência na idealização do procedimento de averiguação e posterior registro extrajudicial da usucapião no Brasil, tal qual preconizado no novel código processual civil e a alteração por ele promovida na Lei de Registros Públicos nacional, conforme se analisa no tópico subsequente.

²⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. Coleção direito civil; v. 5. (Direitos reais) – 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007, p. 263.

²¹ LANDIM FILHO, Francisco Antônio Paes. A propriedade imóvel na teoria da aparência. São Paulo: Editora CD, 2001, p. 88.

4. A experiência da Usucapião Extrajudicial em Portugal

Assim como na Espanha, Alemanha e Itália, também em Portugal o fenômeno da desjudicialização se faz sentir há algum tempo, sendo que desde a vigência do Decreto-Lei 224/84 (Código de Registro Predial) a possibilidade de usucapião extrajudicial foi tornada possível naquele país.

A norma em comento tem o condão de assegurar um acesso mais fácil ao registro predial, ainda mais quando se considera que a existência de escritura pública de justificação notarial é pré-requisito de exercício efetivo dos direitos de propriedade decorrentes de usucapião em solo português. Deste ato notarial, denominado de Justificação da Posse, decorre efetivamente todo o procedimento de reconhecimento público de domínio sobre um imóvel nos termos descritos por Paiva²²

É a fase inicial na qual o Tabelião irá verificar se os pressupostos legais para a lavratura da justificação foram atendidos, podendo ser conceituada como a verificação da plausibilidade do direito alegado.

O art. 22 do Código de Registro Predial português destaca que o pedido de reconhecimento do direito pretendido deve ser acompanhado da descrição pormenorizada do imóvel objeto da usucapião, da certidão de inteiro teor da inscrição, dos documentos que atestem as transmissões anteriores e subsequentes ao fato justificado, como escritos que atestem o trato sucessivo na posse, além do arrolamento de até cinco testemunhas que tenham conhecimento da situação consolidada de posse.

O Tabelião que receber o pedido se torna responsável pelo exame minucioso do rol probante que lhe é apresentado pelo interessado, sendo que para efeitos procedimentais do registro da propriedade decorrente de usucapião destaca Paiva²³ que

Com a apresentação do requerimento na Serventia Imobiliária, instruído com os documentos comprobatórios e o pagamento dos respectivos emolumentos, considera-se instaurado o processo, junto ao Registro Imobiliário da situação do bem.

²² PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. Disponível em http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf. Acesso em 22 out. 2016, p. 7.

²³ PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. Disponível em http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf. Acesso em 22 out. 2016, p. 8.

Abre-se matrícula provisória com a descrição do imóvel. Todas as averbações e registros terão caráter provisório até o final do procedimento. Isto é, há o registro inicial, mas não há o da aquisição pelo requerente, nem mesmo da mera posse.

Deste ponto, surgem duas possibilidades: após a análise referenciada anteriormente e considerando o Tabelião que a documentação apresentada está em ordem, serão ouvidas as testemunhas cujos depoimentos serão reduzidos a termo, sendo a decisão final proferida em dez dias após a conclusão desta instrução. Findo este prazo as partes interessadas e o *Parquet* devem ser notificados da decisão em cinco dias e, não havendo qualquer impedimento o Tabelião procederá ao registro definitivo da usucapião.

A segunda possibilidade prevista no Código de Registro Predial português decorre da falta de documentos probatórios, dúvida das partes ou do Oficial de Registro, improcedência manifesta do pedido, eventual oposição de parte interessada ou descoberta de litígio incidental sobre o bem, o Tabelião deverá encerrar o procedimento e remeterá o feito ao Judiciário.

Neste caso deverão ser citados por edital com prazo de trinta dias o Ministério Público, incertos ou insabidos, a parte que for identificada como dono do imóvel de acordo com o registro do bem, seus herdeiros ou sucessores caso o mesmo não seja encontrado ou se o mesmo já houver falecido.

Inspirada na visão processual hodierna de autocomposição dos interesses civis disponíveis, em 2015 com a publicação no Diário Oficial da União de um novo Código de Processo Civil foi criada a modalidade de usucapião extrajudicial ponderada a partir do viés desjudicializante das relações, espécie esta que se discute no tópico seguinte.

5. A inserção da Usucapião Extrajudicial no Novo Código de Processo Civil Brasileiro (Lei 13.105/2015)

Responsável pela inserção do art. 216-A na Lei de Registros Públicos, comando este que criou a espécie de usucapião extrajudicial, o art. 1.071 do novo Código de Processo Civil apresentou inovação em relação ao modo de aquisição da propriedade de bens imóveis no Brasil decorrente do instituto civil em comento.

O dispositivo normativo apontado disciplina todas as fases necessárias ao alcance de uma espécie de aquisição originária da propriedade, desjudicializada e célere, evidenciando a preocupação do ordenamento jurídico não apenas com a garantia do direito do proprietário de excluir os não proprietários do conteúdo mínimo do domínio, como, e mais importante, permitir que a enorme coletividade de não proprietários não seja excluída do acesso à titularidade desta garantia fundamental.

Sobre a tendência de desjudicialização na composição de interesses, destaca Farias²⁴ que

O que se quer é a adoção de meios céleres e simplificados de efetivação de situações jurídicas sem a atuação do judiciário, nos processos em que não houver litígios. Outrossim materializa-se a função social da posse pela via notarial, sem que isso importe em ofensa ao princípio da segurança jurídica.

Dessa forma, a usucapião extrajudicial consiste em pedido de reconhecimento processado diretamente pelo cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado com advogado especialmente constituído para acompanhar o feito, sem que isso importe em completo afastamento de eventual ação declaratória a ser apreciada através da via jurisdicional.

A formulação do pedido de usucapião extrajudicial deverá ser feito em cartório, mediante petição que qualifique a parte interessada na aquisição da propriedade, descreva o imóvel por meio de 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.

Se a planta descritiva da área usucapível não contiver a assinatura dos titulares de qualquer espécie de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, como também referente à matrícula dos imóveis confinantes, este será notificado pelo registrador competente para manifestar consentimento expresso em quinze dias, sendo seu silêncio interpretado como discordância de todo o feito.

²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil; v. 5. Reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015, p. 282.

Interessante é o desiderato probante que o legislador entendeu favorecer através da apresentação de justo título ou qualquer outra prova documental dotada de boa fé capaz de atestar a origem aparentemente lícita da posse ou pretensão de domínio sobre o imóvel usucapiendo extrajudicialmente, vez que tais elementos formais de prova devem atestar a origem da posse, se ela se originou de atos de boa ou má fé e o modo com que a mesma se desenvolveu continuamente ao longo do lapso temporal cabível para a modalidade de usucapião especificamente pleiteada.

De forma exemplificativa o artigo ainda indica que os comprovantes de pagamento dos impostos incidentes sobre o imóvel, como é o caso do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para imóveis localizados em áreas urbanas, o Imposto Territorial Rural (ITR), no caso das glebas rurícolas ou taxas de limpeza e iluminação pública são todos elementos de prova indicativa da presença do interessado na aquisição da propriedade do imóvel respectivo.

As razões do pedido da usucapião extrajudicial devem ter seu fundamento acompanhado das certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel, do domicílio do requerente e da ata notarial lavrada pelo tabelião competente em que se ateste o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme as circunstâncias em que estas se deram, como por exemplo, o título sucessório, doação, compra e venda e a prova de partilha de bens resultantes de algum dos regimes de casamento ou união estável.

Com o recebimento do pedido e sua subsequente autuação pelo tabelionato de registro de imóveis, será prorrogado o prazo de prenotação protocolar do imóvel e a produção de sua matrícula, se for o caso, até que seja expedida a manifestação do ofício pelo acolhimento ou rejeição da referida arguição.

Antecipa-se que em qualquer hipótese de não acolhimento do pedido extrajudicial de usucapião a via judicial não restará afastada, podendo ser utilizada como meio de defesa da posse ou outros interesses reais que de futuro venham a ser questionados por outros interessados no domínio do imóvel sobre o qual o procedimento foi realizado.

Prosseguindo, logo após o recebimento do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião familiar o oficial do registro de imóveis da circunscrição situada dará ciência aos representantes de todos os entes federados cujo interesse reporte

ao bem em questão para manifestação a respeito do pedido no prazo de quinze dias, realizado através de notificação expedida pelo tabelionato de títulos e documentos ou por correspondência com aviso de recebimento.

Transcorrido este prazo e achando-se em ordem a documentação, em análise preliminar, surge o ponto mais controverso desta nova espécie de usucapião

Art. 216-A, §6º. Transcorrido o prazo de que trata o § 4o deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5o deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

A controvérsia reside na expressão “inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos” contida no dispositivo legal retro mencionado. Conjectura-se que em sã consciência o proprietário que perdeu a propriedade por usucapião, titular de direitos reais ou interessado legítimo sobre o bem, nem mesmo imbuído do mais utópico desprendimento generoso se predisporá voluntariamente assinar o termo que autosentencia a perda de sua propriedade.

Decerto existem há muito tempo no ordenamento jurídico pátrio formas alternativas de transferência voluntária da posse ou da propriedade dotadas de uma carga mais abrandada de psicodelismo normativo, a qual quando comparada à vontade do legislador nesta ventura, passa a ser creditada como nem mesmo remotamente plausível. É o caso da doação em vida ou testamentária, do comodato, da constituição do direito real de habitação, de uso ou de usufruto.

Já em sentido contrário, caso ao longo do prazo quinzenal aludido se verifique qualquer dúvida com relação ao procedimento descrito, é facultado ao interessado solicitar realização de diligências pelo oficial do registro de imóveis, o qual deverá rejeitar o pedido de registro da aquisição da propriedade do imóvel por meio da usucapião extrajudicial todas as vezes que a documentação descrita não estiver em

ordem, sendo que em qualquer circunstância é garantido ao interessado suscitar o procedimento de dúvida na forma da nova legislação processual civil.

Por fim, consolidada a impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, na matrícula dos imóveis confinantes ou qualquer outro legitimamente 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, dessa forma se preservando a competência jurisdicional contenciosa para acompanhar o processamento e julgamento da ação de usucapião.

Conclusão

Enquanto modalidade de aquisição prescritiva e originária da propriedade móvel e imóvel, a usucapião está prevista no ordenamento jurídico brasileiro, integrando o rol dos direitos reais em três eixos fundamentais, a saber, nos arts. 183 e 191 da Constituição Federal de 1988, no art. 1.238 e seguintes do Código Civil em vigor e entre os arts. 10 a 14 do Estatuto das Cidades (lei 10.257/01), subdividindo-se em diversas modalidades.

Em cada uma destas evidencia-se necessariamente o transcurso de determinado lapso temporal associado à satisfação de determinados requisitos cumulativos, todos derivados direta ou indiretamente do princípio de direito civil da função social da propriedade, constitucionalizado pela Carta Magna, dessa maneira determinando que o imóvel usucapiendo seja destinado a moradia ou produção econômica levada a efeito pelos interessados.

A tradicional exigência de sentença declaratória resultante de demanda judicial para o reconhecimento da usucapião no Brasil percebeu recente viés com o advento do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) e o conteúdo encerrado nos termos de seu art. 1.071, o qual por sua vez resulta do movimento de desjudicialização na composição de interesses privados os quais passam a serem submetidos à jurisdição voluntária, inspirado na experiência europeia para simplificar o acesso à propriedade e reduzir o número de demandas apreciadas pelo Judiciário nesta seara.

O dispositivo citado modificou a Lei de Registros Públicos (6.0015/73) ao incluir em seu bojo o art. 216-A, assim possibilitando que o procedimento de usucapião passe a ser objeto de procedimento de competência cartorária, quer para fins de averiguação e registro – daí se justificando o designativo usucapião extrajudicial.

Assim, o procedimento atualmente em vigor é iniciado através da produção de ata notarial, acompanhada de protocolo do requerimento do pedido de declaração e registro extrajudicial de usucapião no Cartório de Registro de Imóveis competente. Em seguida se procede à qualificação do título e sendo considerados suficientes os documentos apresentados, dar-se-á ciência do feito à União, Estado, Município ou Distrito Federal para se manifestar em quinze dias.

Por conseguinte, deve ser publicado edital em jornal para cientificação de eventuais terceiros interessados, os quais também terão prazo de quinze dias para manifestação e, esta não ocorrendo, a propriedade será registrada e procedimento encerrado. Caso contrário, o Tabelião deverá remeter os autos ao Juízo competente para averiguação e processamento.

Em sentido contrário, se na fase de qualificação do título o Tabelião verificar que a documentação apresentada é insuficiente, o titular de direitos reais incidentes sobre o imóvel usucapiendo deverá ser notificado para apresentar consentimento ou não oposição, por escrito, no prazo de quinze dias, pessoalmente ou por meio de aviso de recebimento.

Caso isso não ocorra, a propriedade será registrada em nome do interessado, caso contrário o Tabelião encerrará o feito com a mera devolução dos documentos ao apresentante, o qual poderá buscar a declaração de usucapião via sentença que reconheça o pleito, sendo ela título hábil para escrituração cartoral.

Referências bibliográficas

BASTOS, Celso Ribeiro. MARTINS, Ives Gandra. **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo: Saraiva, 1998.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em 23 out. 2016.

_____. Lei 10.257 de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em 06 out. 2016.

_____. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em 06 out. 2016.

_____. Lei 11.977 de 7 de julho de 2009. **Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas**. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em 06 out. 2016.

_____. Lei 13.105 de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em 23 mar. 2016.

_____. Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em 02 out. 2016.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

FACHIN, Luiz Edson. **Teoria Crítica do Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil; v. 5.11**. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015.

JHERING, Rudolf Von. **Teoria Simplificada da Posse**. Bauru: Edipro, 1998.

LANDIM FILHO, Francisco Antônio Paes. **A propriedade imóvel na teoria da aparência**. São Paulo: Editora CD, 2001.

MENDES, Gilmar Ferreira. COELHO, Inocêncio Mártires. **Curso de direito constitucional**. 2ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008.

ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Assembleia Geral das Nações Unidas no dia 10 de dezembro de 1948. Disponível em <http://www.dudh.org.br/wp-content/uploads/2014/12/dudh.pdf>. Acesso em 18 set. 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro**. Disponível em http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf. Acesso em 22 out. 2016

PORTUGAL. Decreto-Lei 224 de 6 de julho de 1984. **Código de Registro Predial**. Disponível em http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=488&tabela=leis. Acesso em 22 out. 2016.

SANTOS, João Manuel de Carvalho. **Código Civil Brasileiro Interpretado: Direitos Reais (art. 485-553) vol. VII**. 11. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1987.

SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 20ª edição. São Paulo: Editora Malheiros, 2002.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais** – 7. ed. – São Paulo: Atlas, 2007. – (Coleção direito civil; v. 5)