

**XXVII CONGRESSO NACIONAL DO
CONPEDI PORTO ALEGRE – RS**

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

CARLOS EDUARDO SILVA E SOUZA

ROBERTO SENISE LISBOA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina

Vice-presidente **Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás

Vice-presidente **Sudeste** - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais

Vice-presidente **Nordeste** - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe

Vice-presidente **Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul

Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - IMED – Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM – Distrito Federal

Relações Internacionais para o Continente Americano

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch UFSM – Rio Grande do Sul

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho Unifor – Ceará

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta Fumec – Minas Gerais

Comunicação:

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro UNOESC – Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali – Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC – Minas Gerais

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/ UNISINOS

Coordenadores: Carlos Eduardo Silva e Souza; Roberto Senise Lisboa. – Florianópolis: CONPEDI, 2018.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-699-4

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Tecnologia, Comunicação e Inovação no Direito

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. XXVII Encontro Nacional do CONPEDI (27 : 2018 : Porto Alegre, Brasil).

CDU: 34



XXVII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI PORTO ALEGRE – RS

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

Apresentação

A presente publicação conta com os artigos aprovados e apresentados no XXVII Congresso Nacional do Conselho de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito – CONPEDI, cuja realização se deu na UNISINOS, em Porto Alegre/RS, no período compreendido entre os dias 14 a 16 de novembro de 2018.

Os trabalhos aqui apresentados são fruto de diálogos, reflexões e pesquisas realizadas, sobretudo, no âmbito de diversos Programas de Pós-Graduação em Direito (Mestrado e Doutorado), tendo como norte condutor a disciplina de direito civil contemporâneo, enfrentando temáticas relevantes e atuais.

É possível se perceber que os trabalhos aqui reunidos podem ser agrupados em 4 eixos básicos, quais sejam: (i) teoria geral de direito civil; (ii) responsabilidade civil; (iii) direito de família; e (iv) direitos reais.

No âmbito da teoria geral de direito civil, os temas abordados nos artigos científicos enfrentaram assuntos como o Estatuto da Pessoa com Deficiência, a teoria das incapacidades, a tomada de decisão apoiada, o direito ao esquecimento, a colisão de direitos fundamentais e o respeito como direito da personalidade.

Já no âmbito da responsabilidade civil, os trabalhos enfrentaram temas como o tabagismo, a objetividade no sistema de responsabilização, a reparação do proprietário de veículo conduzido por terceiro, a responsabilidade civil médica, a indenização pela perda do tempo útil e a questão dos seguros.

No âmbito do direito de família, os artigos enfrentaram temas como o poliamor, a poliparentalidade e o contrato de namoro.

Por fim, no âmbito dos direitos reais, os temas abordados nos trabalhos apresentados estão relacionados com o direito real de laje e com a usucapião extrajudicial.

Como se vê, temas de relevância e inserção social são enfrentados nos referidos trabalhos, o que evidencia a pertinência e atualidade dos artigos apresentados, de forma a se recomendar

a sua consulta, bem como a necessidade de se registrar as homenagens aos organizadores do Congresso pelo importante trabalho que prestam à comunidade acadêmica de pós-graduação com a realização de eventos dessa natureza.

Prof. Dr. Roberto Senise Lisboa

Coordenador do PPGD/FMU

Prof. Dr. Carlos Eduardo Silva e Souza

Coordenador do PPGD/UFMT

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 8.1 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FATOR DE DESONERAÇÃO DO
PODER JUDICIÁRIO E ACESSO À JUSTIÇA**

**THE EXTRAJUDICIAL USUCAPION AS A FACTOR FOR THE DISONERATION
OF THE JUDICIARY AND ACCESS TO**

Renato Alexandre Da Silva Freitas ¹
Leiliane Rodrigues Da Silva Emoto ²

Resumo

Como se verá adiante, o desiderato do presente trabalho é traçar um panorama sobre a nova modalidade de usucapião inserida no ordenamento pelo Novo Código de Processo Civil, a denominada usucapião extrajudicial, que tem por escopo resolver fora do âmbito do Poder Judiciário certos litígios possessórios. Referido instituto, além de desonerar o próprio Judiciário, também fomenta o acesso à Justiça, entendido em sentido amplo, pois, ao se reduzir o número de demandas judiciais, o Poder Judiciário obtém maior celeridade na solução dos casos sub judice e confere a verdadeira justiça aos cidadãos.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial, Celeridade, Justiça

Abstract/Resumen/Résumé

As will be seen later, the purpose of this paper is to outline the new modality of usucapião inserted in the order by the New Code of Civil Procedure, the so-called extra-judicial usucapião, whose scope is to resolve certain possessory disputes outside the scope of the Judiciary. In addition to dismissing the Judiciary itself, it also fosters access to justice, understood in a broad sense, because, by reducing the number of lawsuits, the Judiciary obtains more speed in resolving sub judice cases and confers true justice to citizens.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Extrajudicial use, Celerity, Justice

¹ Advogado. Doutorando em Ciências Jurídicas pela UENP - Jacarezinho-PR. Mestre em Direito. Coordenador dos Cursos de graduação e pós-graduação em Direito da UNITOLEDO em Araçatuba - SP.

² Advogada. Mestre em Direito. Docente do Centro Universitário Toledo - UniToledo.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho trata a usucapião extrajudicial¹ inserida no ordenamento jurídico com o advento do Novo Código de Processo Civil como uma das formas de desoneração do Poder Judiciário, na medida em que, ao possibilitar-se ao pretense titular do direito de propriedade valer-se da esfera extrajudicial para consolidar a própria propriedade, está-se em verdade, desonerando o Judiciário que, como sabido, encontra hodiernamente assoberbado de feitos em tramitação, dentre os quais destacam-se os litígios possessórios, com milhares de ações de usucapião.

Ao se admitir o reconhecimento da propriedade fora do crivo do juiz, dá-se guarida ao acesso à justiça em seu sentido lato, eis que, este não deve ser interpretado apenas como o direito de não ter afastado o provimento jurisdicional, mas sim, uma consolidação justa de uma situação in concreto. Assim, o titular de um direito tem a justiça alcançada, pois de forma extrajudicial também consegue obter a solução de seu problema, e, por via reflexa, como o Judiciário não precisará se debruçar sobre questões que foram resolvidas fora de sua esfera, pode dedicar-se a outros casos, grosso modo “mais relevantes” conferindo Justiça – e seu acesso – à grande parcela dos jurisdicionados.

Com o fito de desenvolver a temática do trabalho, será feito um breve introito sobre a usucapião extrajudicial, alguns princípios constitucionais, a exemplo do acesso à Justiça (em sentido lato) e dos aspectos envoltos às vantagens da adoção da referida modalidade de usucapião pelo cidadão no lugar da via jurisdicional. Desta forma, o objetivo geral é esmiuçar a figura da usucapião extrajudicial, utilizando-se da pesquisa bibliográfica e jurisprudencial.

1. Aspectos introdutórios e legais

Não é novidade em nosso ordenamento jurídico a existência dos métodos extrajudiciais de solução das lides, a exemplo da autocomposição, arbitragem, dentre outros.

¹ Os parâmetros para a usucapião extrajudicial foram definidos pelo Plenário do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). O Provimento 65, editado em 14 de dezembro de 2017, aprovado pelo CNJ, regulamenta a realização da usucapião em cartórios, estabelecendo diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, ressaltando que sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

Fomentado a ideia de celeridade processual e com o fito de evitar o aumento do número de lides - que aliás é astronômico -, o legislador facultou ao particular se valer de outras formas de solução de entrave cotidianos. Hoje, por exemplo, é possível realizar-se o divórcio de forma extrajudicial (desde que cumpridos alguns requisitos estampados no Diploma Civil), bem como efetivar-se inventários dentre outros procedimentos.

Sensível a isto, o legislador, ao implementar a nova sistemática processual civil, elencou no texto normativo uma novidade inédita no sistema: a usucapião extrajudicial.

A tratativa do presente tema como exposto em sede de introdução traz em seu bojo como justificativa apresentar a usucapião extrajudicial como equivalente à judicial, de modo que opera os mesmos efeitos daquela, e por não depender de pronunciamento jurisdicional, o que é muito mais célere, gerando à parte o benefício de ter sua propriedade consolidada de forma ágil. Ademais, além de benefícios em termos de celeridade processual dos feitos em andamento, a usucapião aqui estudada mostra-se menos onerosa à parte na medida que demanda menos trabalho advocatício, com isso, fomenta-se o acesso à justiça, não em seu sentido estrito, embasado na ideia de acesso ao Judiciário, mas sim, na noção de ter o direito satisfeito de maneira justa, mesmo que fora das entranhas do Poder Judiciário.

Ab initio, a fim de trazer uma diretriz à compreensão do tema, em que pese um pouco extensa, trazemos à baila as disposições legais relativas ao tema, o que será melhor explanado a diante. Assim, de acordo com o Código de Processo Civil, a Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) passou a vigorar nos seguintes termos:

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

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

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;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos

reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3o O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4o O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5o Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 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.

§ 7o Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8o Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9o A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 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.

Pois bem. Trata-se, como acima consignado, da usucapião extrajudicial.

Na página virtual do Colégio Notarial do Brasil (CNB - Usucapião extrajudicial), consta, em apertada síntese, o que vem a ser referida modalidade de aquisição da propriedade, cujo excerto, embora relativamente longo, convém trazer à tona:

O que é?

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade pela posse prolongada do bem.

Desde março de 2016, com a entrada em vigor do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), é possível que o interessado busque o reconhecimento da sua propriedade imobiliária direto nos cartórios, sem a necessidade de recorrer ao Judiciário. Este procedimento foi denominado de usucapião extrajudicial ou administrativo.

Nesse sentido, foi acrescentado o art. 216-A na Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), para prever a possibilidade de se processar o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião junto ao cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.

A usucapião extrajudicial foi regulamentada pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo por meio do Provimento nº 58/2015.

Importante: a Lei nº 13.465/2017 trouxe um grande avanço aos procedimentos de usucapião extrajudiciais, retirando a obrigatoriedade da anuência do proprietário e confrontantes sob o imóvel usucapiendo.

Pela nova redação, o silêncio do antigo proprietário ou de qualquer confrontante do imóvel será interpretado como concordância ao pedido de usucapião extrajudicial.

Como é feita?

O primeiro passo é ir ao cartório de notas do município onde estiver localizado o imóvel usucapiendo para fazer uma ata notarial, na qual deverá constar a declaração do tempo de posse do interessado e da inexistência de ação possessória ou reivindicatória envolvendo o respectivo imóvel.

Posteriormente, o interessado, representado por advogado, deverá apresentar a ata notarial e os demais documentos necessários ao registro de imóveis competente.

O procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião envolve a análise da documentação apresentada, a publicação de edital, a manifestação dos confrontantes e do Poder Público.

Observação: a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

Quais são os documentos necessários?

- documentos pessoais; (obrigatórios); - 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; (consulte o tabelião); - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (consulte o tabelião); - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (consulte o tabelião)

Quanto custa?

A ata notarial para a usucapião extrajudicial é cobrada com base no valor do imóvel, conforme a Tabela de Emolumentos dos Tabelionatos de Notas.

O preço é tabelado por lei em todos os cartórios deste Estado. Para verificar os valores, consulte o tabelião de sua escolha [...].

Feita esta breve análise, passa-se à abordagem dos demais temas que a nosso ver encontram-se afetos aos motivos da inserção dessa modalidade de usucapião no ordenamento.

2. Celeridade Processual

Um procedimento célere se mostra eficaz quando traz em curto prazo, a resposta jurisdicional mais adequada ao caso concreto.

Trata-se em verdade, de um vetor a ser perscrutado em todo sistema, caracterizado como direito fundamental (eis que estampado no art. 5º da Constituição Federal), cuja implementação tornou-se mais forte com o advento da Emenda Constitucional n. 45 de 2004,

conhecida por todos como "reforma do judiciário".

Alvim (2002, p. 14) assim o define:

[...] Celeridade significa que o Processo deve ser rápido, e terminar no menor tempo possível, por envolver demandas economicamente simples e de nenhuma complexidade jurídica, a fim de permitir ao autor a satisfação quase imediata do seu Direito. Os hipossuficientes não podem aguardar uma solução demorada, pois quase sempre lutam em juízo pelo essencial para a manutenção as sua sobrevivência.

Watanabe et al., também disserta sobre o assunto (1985, p. 109):

[...], a Celeridade é indispensável para o eficaz cumprimento da missão pacificadora do Poder Judiciário e do escopo de dirimir litígios, que justifica a própria jurisdição em mãos do Estado. Importa eliminar com a maior rapidez possível os conflitos envolvendo pessoas na sociedade, que constituem fermento de insatisfação individual e instabilidade social. [...] Celeridade e concentração são características que fundamentam o empenho do legislador em evitar dilações de prazos, com a finalidade de impedir que o Processo seja obstruído nos seus trâmites normais. Com base nestes Princípios não são cabíveis incidentes que protelem o julgamento.

Não por menos Moraes (2006, p. 456) aponta:

[...] essas previsões - razoável duração do processo e celeridade processual -, em nosso entender, já estavam contempladas no texto constitucional, seja na consagração do princípio do devido processo legal, seja na previsão do princípio da eficiência aplicável à Administração Pública (CF, art. 37, caput).

Ora tratado como dispositivo legal, ora tratado como princípio, o que importa é sua *ratio essendi*, que, como outrora dito, visa dar uma resposta eficaz num período mais breve.

Não à toa, Marinoni; Arenhart, 2004, p. 99, ao abordarem o supracitado princípio elencam que:

[...] muitas vezes a pendência do processo pode ser mais incomoda do que uma sentença desfavorável, pois o estado de ansiedade que a falta de definição provoca pode ser mais difícil de ser administrado, para algumas pessoas, do que os efeitos de uma decisão contrária.

Gonçalves (2009, p. 26), também segue a mesma ideia: “deve-se buscar os melhores resultados possíveis com o menor dispêndio de recursos e esforços”.

Trata-se em verdade, de um consectário do Devido Processo Legal, que aliás, é abordado por Cintra et al. (2006, p. 93) nos seguintes moldes: “A garantia da prestação jurisdicional sem dilações indevidas integra o conjunto de garantias conhecidas como devido processo legal”.

Nicolliti (2006, p. 139) aduz que:

Desta forma, percebe-se que o direito a um processo em tempo razoável é um direito correlato ao direito do devido processo ou ao processo justo e equitativo. Em outras palavras, o processo com duração razoável nada mais é do que uma consequência lógica do devido processo, ou mesmo um aspecto deste.

Essa prodigalidade de citações expostas ao tratarmos da celeridade tem por escopo demonstrar sua relevância no sistema jurídico, com o fito de enfatizar que, há muito ela é discutida por doutrina de peso, e dada sua importância, a nosso ver, foi um dos vetores que nortearam o Legislador na inserção no Novo CPC da Usucapião Extrajudicial.

A celeridade por fim, vem ao encontro de acesso à justiça, pois, um procedimento célere, desde que respeitado os trâmites previstos em lei, confere à parte a plenitude da justiça.

3. Da inafastabilidade da jurisdição

Reconhecida como princípio e direito, a inafastabilidade da jurisdição vem insculpida no próprio Texto Magno de 1988, no art. 5º, inciso XXXV, segundo o qual: " a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito". Trata-se também do denominado "direito de ação" ou "cláusula de acesso à justiça", inserido no bojo dos direitos e garantias fundamentais constitucionais.

Segundo Bedaque (2006, p. 68):

Quando a constituição assegura amplo poder de acesso ao poder Judiciário (art. 5º, XXXV), refere-se a um direito, isto é, a uma faculdade que emerge da proteção da regra material a determinada situação da vida. Não existe garantia constitucional de mero ingresso, ou pelo menos, não é nesse sentido que se fala em inafastabilidade da jurisdição. A proteção diz respeito a lesão ou ameaça de lesão a direito. O princípio da demanda está necessariamente vinculado a uma situação da vida, de direito material. Trata-se de assegurar, em sede constitucional, a existência de um meio para tirar a jurisdição de sua inércia.

Verifica-se que o Código de Processo Civil, em sua moderna diretriz, não excluiu da apreciação do Poder Judiciário a pretensão aquisitiva por meio da usucapião, pois, além de prever sua modalidade extrajudicial, permitiu também que caso algo dê errado no procedimento realizado em cartório, o mesmo pode ser levado para a apreciação judicial. Tanto assim o é, que o § 9º, do art.216-A da Lei de Registro Públicos, outrora citado, assim estabelece: "A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião". Diante disso, vislumbra-se que não há nenhum fator inibidor da parte deixar de pleitear judicialmente seu eventual direito”.

Importante pontuar, todavia, que a população, por mais moroso que seja o Judiciário, ainda se mostra relutante nas medidas de desjudicialização dos conflitos, e, embora muitas

vezes (como é o caso da usucapião extrajudicial) tenha a possibilidade de ver seu direito mais rápido guarnecido, acaba optando pelas vias jurisdicionais em busca de "uma maior segurança jurídica".

Ainda no que se refere ao acesso à justiça (sinônimo de inafastabilidade da jurisdição), (CAPPELLETTI; GARTH, 1988, p.12-13) concluem que:

O acesso à justiça pode, portanto, ser encarado como o requisito fundamental – o mais básico dos direitos humanos – de um sistema jurídico moderno e igualitário que pretenda garantir, e não apenas proclamar direitos de todos. [...] O “acesso” não é apenas um direito social fundamental, crescentemente reconhecido; ele é também, necessariamente, o ponto central da moderna processualística.

Diante do exposto, o que se denota é que nem de longe o desiderato do legislador foi afastar o jurisdicionado de acessar o Judiciário, mas de conferir-lhe uma faculdade entre resolver seu problema extrajudicialmente, sem, contudo, privá-lo do socorro jurisdicional.

Aliás, o próprio início do artigo 216-A é claro em estabelecer "*sem prejuízo da via jurisdicional*", o que dá ao jurisdicionado a faculdade de litigar ou não em juízo.

É neste princípio que reside a questão fundamental do trabalho.

Entendemos o acesso à justiça não no sentido “estrito” como o direito de ter provimento jurisdicional ou de poder postular em juízo diante de lesão ou ameaça a direito, mas sim, em sentido amplo, no aspecto de “se ter justiça”, ou seja, acesso à uma decisão. Explica-se. Ao inserir no ordenamento a usucapião extrajudicial, o Legislador, seja de maneira consciente ou não, garantiu ao jurisdicionado o direito de se ter justiça diante do caso concreto. Isto porque, as ações possessórias envolvendo a aquisição da propriedade pela usucapião demoram anos para serem definitivamente julgadas, são demasiadamente burocráticas, e, mesmo que à parte sejam conferidos os beneplácitos da justiça gratuita, sempre ela - parte – tem dispêndio financeiro por algum lado. Diante disso, ao se permitir ao pretense titular de um direito, a faculdade de ele buscar esse possível direito fora do âmbito judiciário, não deixa de ser de forma alguma, uma forma de se fazer justiça, pois, seguindo os trâmites legais inseridos no Novo Código, o cidadão alcançará seu objetivo de forma muito mais célere, obtendo assim, a verdadeira essência da justiça.

Demais disso, a “forma mais célere” aludida acima, atinge por via reflexa ou mediata os demais jurisdicionados, pois o tempo em que um magistrado levaria para decidir um litígio possessório (uma ação de usucapião extraordinária, por exemplo), ele passará a dedicar a outros casos postos sob sua jurisdição, dando assim, uma resposta mais célere a outros casos. Assim, o acesso à justiça aqui alegado não é apenas o atinente ao texto legal, ou seja, ao direito de litigar em juízo, mas sim, o de ter do Estado, seja de forma judicial ou

extrajudicial, a melhor tutela de um direito alegado.

Interessante pontuar uma breve noção exposta em excerto de Sérgio Cavalieri Filho (Revista da EMERJ, v.5, n.18, 2002, p. 58) a respeito de Direito e Justiça:

Direito e Justiça são conceitos que se entrelaçam, a tal ponto de serem considerados uma só coisa pela consciência social. Fala-se no Direito com o sentido de Justiça e vice-versa. Sabemos todos, entretanto, que nem sempre eles andam juntos. Nem tudo que é direito é justo e nem tudo que é justo é direito. Por que isso acontece? Isso acontece porque a ideia de Justiça engloba valores inerentes ao ser humano, transcendentais, tais como a liberdade, igualdade, fraternidade, dignidade, equidade, moralidade, segurança, enfim, tudo aquilo que vem sendo chamado de direito natural desde a antiguidade. O Direito, por seu turno, é uma invenção humana, um fenômeno histórico e cultural concebido como técnica para a pacificação social e a realização da justiça. Em suma, enquanto a Justiça é um sistema aberto de valores, em constante mutação, o Direito é um conjunto de princípios e regras destinado a realizá-la. E nem sempre o Direito alcança esse desiderato, quer por não ter acompanhado as transformações sociais, quer pela incapacidade daqueles que o conceberam, e quer, ainda, por falta de disposição política para implementá-lo, tornando-se por isso um direito injusto.

Feitas as ponderações acima, passa-se para a analisar outros aspectos relativos à usucapião extrajudicial e a noção de acesso à justiça, como é o caso da menor necessidade de participação advocatícia no procedimento, o que retira do cidadão alguns óbices à tutela de seu direito.

4. Da participação do advogado

Na mesma diretriz do exposto no tópico anterior, o Legislador também se mostrou sensível ao tratar da atuação do advogado no procedimento de usucapião extrajudicial, tanto é assim, que logo no caput do art. 216-A da Lei de Registros Públicos consta o seguinte teor:

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 [...].

Prosseguindo na tratativa do tema, ao se falar sobre advocacia, impossível não mencionar o art. 133 da Constituição Federal que é enfático em estabelecer que: "O advogado é indispensável à administração da justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei. O destaque também fica a cargo do art. 2º do EAOAB, que reza: "O advogado é indispensável à administração da justiça."

Dando relevo à importância do advogado na sociedade, enquanto defensor da Justiça, o Supremo Tribunal Federal já se manifestou nos seguintes termos:

A CR estabeleceu que o acesso à justiça e o direito de petição são

direitos><fundamentais (art. 5º, XXXIV, a, e XXXV), porém estes não garantem a quem não tenha capacidade postulatória litigar em juízo, ou seja, é vedado o exercício do direito de ação sem a presença de um advogado, considerado 'indispensável à administração da justiça' (art. 133 da CR e art. 1º da Lei 8.906/1994), com as ressalvas legais. (...) Incluem-se, ainda, no rol das exceções, as ações protocoladas nos juizados especiais cíveis, nas causas de valor até vinte salários mínimos (art. 9º da Lei 9.099/1995) e as ações trabalhistas (art. 791 da CLT), não fazendo parte dessa situação privilegiada a ação popular." (AO 1.531-AgR, voto da Rel. Min. Cármen Lúcia, julgamento em 3-6-2009, Plenário, DJE de 1º-7-2009.)

Como se pode perquirir do teor da lei e até do excerto jurisprudencial acima, sobretudo, na dicção do art. 133 da CF, o advogado é importante instrumento na viabilidade do procedimento da usucapião extrajudicial. Deixando de lado as alegações de alguns de possível "lobby" a fim de "forçar o uso de um causídico", não se pode perder de vista a importância daquele. Isso porque, em que pese a lei estar ao alcance de todos, via de regra, o advogado tem a tecnicidade necessária na interpretação e aplicação da lei, traçando ao pretense adquirente da propriedade, as diretrizes necessárias.

Outrossim, pouco ou muito, os litígios possessórios tomam certa mobilização do Judiciário e se mostram um nicho profissional atrativo para a advocacia, de modo que a dispensa da atuação advocatícia no caso da usucapião, mostrara-se contrária aos interesses da classe e da própria justiça, já que o próprio texto da Constituição atribui à advocacia a "essencialidade na concretização da justiça".

Sendo despicienda a participação do advogado em grande parte do procedimento, a plenitude da justiça mostra-se mais evidente, pois, a parte terá menos custos e ao mesmo tempo não deixará de ter a assistência necessária, que, no caso do procedimento extrajudicial, é prestada pelo próprio cartório.

5. Do menor custo

O custo de um procedimento judicial varia muito em todos os locais do país. A Ordem dos Advogados do Brasil traz alguns parâmetros a ser seguidos pelo advogado quando ingressar em uma empreitada judicial. Todavia, o que a entidade faz, é apenas traçar um norte para não haver supervalorização e nem desvalorização da classe profissional.

Assim, a depender do profissional e do caso posto sub judice, os preços podem variar muito.

Diante disso, entendemos que o Código de Processo Civil inova também na área dos custos da forma possessória ora estudada. Isso porque, em que pese haver um preço variável, conforme alhures apontado em trecho sobre o tema extraído do site do Colégio Notarial do Brasil, entendemos que a forma extrajudicial se mostra menos custosa.

Ao se embrenhar em uma demanda possessória relativa à usucapião, há uma infinidade de documentos a serem levantados e postos em juízo para apreciação. Tudo isso, normalmente se faz por meio do advogado o que, por consequência, gera maior oneração da parte.

Ao se optar pela adoção da usucapião extrajudicial, além de mais célere, verifica-se algo mais barato. Enquanto judicialmente a parte interessada ou seu representante judicial deve diligenciar na busca de todos os confinantes do imóvel bem como dos próprios antigos proprietários, a Lei nº 13.465/2017 mostrou-se flexível, de modo que o § 2º do art. 216-A da LRP passou a vigorar com a seguinte redação:

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

Assim, denota-se maior celeridade e menor onerosidade financeira no procedimento, eis que os efeitos da não manifestação das partes contrárias operam-se, grosso modo, automaticamente.

Ademais, o *caput* do artigo supracitado exige a presença do advogado, mas apenas para referendar a situação, assim, o cliente pode - e deve - oferecer um menor valor para o causídico atuar, de forma a não afrontar a liberdade e valorização profissional, eis que, algum ganho a classe já terá, pois obrigatória sua atuação nos termos da lei.

Como sabido, muitas vezes a parte não consegue obter as benesses da justiça gratuita, e um processo de usucapião, assim como demais litígios possessórios costumam ser oneroso sob o ponto de vista financeiro. Ao se permitir a alguém se valer da via extrajudicial, está-se, em verdade, fomentando o acesso à justiça.

6. Das vantagens em relação à usucapião tradicional judicial

Os efeitos auferidos com o término da usucapião extrajudicial são os mesmos da

pleiteada judicialmente: consolidar a propriedade.

Todavia, conforme consignado em sede de introdução e no desenvolvimento de tópicos acima, a usucapião extrajudicial mostra-se mais benéfica em relação à tradicional. Isto porque, - repita-se- conforme elencado, a novidade trazida pelo Novo Código mostra-se mais célere e menos onerosa, na medida que, no âmbito judicial, uma ação possessória desta natureza (usucapião) pode perdurar anos, aliás, não só "pode" como de fato ocorre em concreto.

Assim, a adoção da modalidade extrajudicial mostra-se muito mais vantajosa, eis que dispensa muitas formalidades exigidas na forma tradicional e no fim fornece o mesmo efeito prático, que, como consignado no início deste tópico, é consolidar a propriedade.

Pois bem.

Com o fito de evitar divagações e repetição do que já foi dito alhures, trazemos excerto de trabalho intitulado "Breve exposição sobre a usucapião judicial e a usucapião extrajudicial", de autoria da advogada Elines Alves Borges (2016), que, em linhas gerais enfatiza que:

Após a apresentação de todos os documentos [...] mencionados, incumbirá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis proceder à intimação dos confinantes, das pessoas em cujo nome estiver registrado, das Fazendas Públicas para se manifestarem no prazo de 15 dias.

Havendo a concordância ou não havendo manifestação dos interessados quanto ao pedido de usucapião e estando em ordem toda a documentação apresentada, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis efetuará o registro da aquisição do imóvel em sua matrícula de conformidade com as descrições apresentadas ou abertura de uma nova matrícula, se for o caso.

Ressalte-se que o novo Código de Processo Civil ao dar ao cidadão uma segunda opção para atingir objetivo no que tange a aquisição da propriedade imóvel por meio da usucapião extrajudicial, não retirou o direito do interessado em se valer do Poder Judiciário caso seja necessário, mesmo que o pedido inicial de usucapião tenha ocorrido pelas vias administrativas.

Se verificarmos os parágrafos 9º e 10º do artigo 1071 do novo CPC, veremos que o novo instituto legal permite ao interessado procurar o Poder Judiciário caso o pedido de usucapião seja negado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e/ou ainda, caso haja impugnação por algum dos interessados intimados ao pedido de usucapião, que haja a remessa do procedimento ao Poder Judiciário a fim de que haja a conversão do procedimento administrativo em judicial.

Com isso, terá o interessado o seu direito de acesso à Justiça protegido constitucionalmente, ainda que tenha inicialmente optado em requerer a usucapião pela via extrajudicial.

Um dos principais benefícios de requerer a usucapião pela via extrajudicial é a celeridade do procedimento, bem como o baixo custo se comparado com a usucapião judicial.

As vantagens do pedido extrajudicial de usucapião é o fator tempo/custo, ou seja, para àqueles que possuem toda a documentação em ordem, bastará apresentá-la no Cartório de Registro de Imóveis competente e realizar o pagamento de uma taxa única ao Cartório a fim de que haja todo o trâmite interno para obtenção da propriedade de bem imóvel pela via de usucapião, o que não ocorre perante o

Poder Judiciário diante do imenso número de processos que tramitam nos Fóruns, além do alto custo da ação de usucapião, em especial quando há a necessidade de realização de perícia para apuração de medidas do bem imóvel e estabelecimento das limitações com apontamento dos confinantes.

Trata-se de uma inovação do novo Código de Processo Civil que tem como uma de suas premissas a celeridade dos atos processuais.

O requerimento de reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial é uma grande novidade do Novo Código de Processo Civil nessa temática e tendo por objetivo desafogar o judiciário além de facilitar a declaração de aquisição da propriedade pela usucapião em qualquer das modalidades previstas na legislação civil, inclusive as leis especiais, independentemente da intervenção do Poder Judiciário.

O reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial é uma forma desjudicialização, principalmente no que diz respeito às posses com ânimo de proprietário inequivocamente consolidadas, bem como aos possuidores detentores de justo título que por algum motivo estão impedidos de levá-lo a registro, seja por algum vício formal no título, pela falta de registro dos negócios jurídicos anteriores feitos por compromisso particular ou pela ausência/recusa do proprietário ou titular de outro direito real sobre o imóvel em outorgar a escritura pública definitiva para transcrição no competente registro de imóveis.

Assim, face a todo o exposto, mormente neste pequeno e último tópico, entendemos ser a usucapião extrajudicial inserida no Ordenamento pela nova Sistemática Processual Civil, mais benéfica que todas as modalidades de usucapião tradicionais, na medida em que é mais célere, beneficiando o jurisdicionado imediato, assim entendido aquele que busca resposta em juízo, e o mediato, assim entendida a coletividade, pois, havendo possibilidade de resolver os problemas cotidianos fora dos tribunais, o Poder Judiciário mostra-se mais célere e apto a dar a resposta adequada em tempo adequado, sem contar que, na medida do que foi pesquisado na elaboração do presente trabalho, chegou-se à conclusão de ser referida forma de aquisição da propriedade, mais barata e dotada de mesma eficácia da forma tradicional, sem, contudo, privar o cidadão de seu direito de ação caso entenda necessário.

CONCLUSÃO

De forma bastante diminuta reiteramos em sede de conclusão os aspectos gerais daquilo que foi (ou ao menos tentou-se) ser esposado ao longo do trabalho.

Como sabido, o Brasil, país continental que é, vive assolado por litígios possessórios de todas as classes, muitos dos quais, relativos às ações de usucapião.

Como referidas ações não gozam de prioridade perante nossos tribunais, demoram determinado tempo para serem devidamente apreciadas e resolvidas.

Sensível a isto, o Legislador, ao implantar a nova Sistemática Processual Civil optou por inserir no novo Código a figura da “Usucapião extrajudicial”. Trata-se de uma forma originária de aquisição de propriedade, que além de gozar dos mesmos aspectos positivos das modalidades convencionais (segurança jurídica p. ex), nos traz outros, a exemplo da menor onerosidade temporal e financeira (menor custo), permanência da assistência de advogado devidamente habilitado (o que não prejudica a classe profissional), e, sobretudo, celeridade processual, haja vista que, ao se permitir ao jurisdicionado a possibilidade de solucionar suas questões fora de um fórum, estar-se-á a reduzir o número de litígios e assim agilizando o trabalho dos tribunais, o que de imediato gera benefícios ao titular do suposto direito e a posteriori à toda coletividade.

Assim, em termos gerais, buscou-se traçar um panorama a respeito das formas de aquisição e perda de propriedade imóvel, para, por fim, dar-se breve destaque à usucapião extrajudicial como fator de celeridade processual no ordenamento jurídico, e acima de todos os aspectos tratados, referido instituto fomenta a noção de acesso à justiça em seu aspecto amplo, pois possibilita à parte obter a solução de seu litígio de forma mais rápida e aos demais jurisdicionados, beneficia de forma mediata ou reflexa, pois, retirando das costas do Poder Judiciário a grande quantidade de litígios possessórios existentes, possibilita-se o julgamento mais célere e eficaz de outros casos, proporcionando a todos que estão em litígio a melhor justiça.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVIM, José Eduardo Carreira. *Lei dos juizados especiais cíveis e criminais comentada e anotada*. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2002.

BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Efetividade do processo e técnica processual*. São Paulo: Malheiros, 2006.

BORGES, Elines Alves. *Breve exposição sobre a usucapião judicial e a usucapião extrajudicial*. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XIX, n. 151, ago 2016. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17749&revista_caderno=7>. Acesso em setembro de 2018.

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, 1988.

BRASIL, Código de Processo Civil – Lei 13.105, de 16 de março de 2015. In: Novo Código de Processo Civil: comparado — Lei 13.105/2015 / coordenação Luiz Fux; organização Daniel Amorim Assumpção Neves. — 2. Ed. revista — Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015;

BRASIL. Colégio Notarial do Brasil. Seção São Paulo: *Usucapião extrajudicial*. Disponível em: <<http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X19wYWdpbmFz&idPagina=61478>>. Acessado em: 31 de agosto de 2018.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. *Acesso à justiça*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 1988. Reimpresso 2002.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. Direito, justiça e sociedade. Revista da EMERJ, v.5, n.18, 2002.

CINTRA, Antonio Carlos de Araujo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. *Teoria geral do processo*. 26. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto. *Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária*. Belo Horizonte: D'Plácido Editora, 2016

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro 4. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Novo Curso de direito processual civil. Volume 1: teoria geral e processo de conhecimento*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. *Manual do processo de conhecimento*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

MORAES, Alexandre de. *Constituição do Brasil interpretada*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

NICOLITT, André Luiz. *A duração razoável do processo*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Volume IV, Direitos reais. 21a edição. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de Usucapião*. 7a edição. Volumes 1 e 2. São Paulo: Saraiva, 2010.

SALLES, Jose Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e moveis*. 7a edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

WATANABE, Kazuo et al. *Juizado especial de pequenas causas: Lei 7.244, de 07 de novembro de 1984*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985.