



UniFANAP
CENTRO UNIVERSITÁRIO

CENTRO UNIVERSITÁRIO NOSSA SENHORA APARECIDA

COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO

ROSIVAN ROSA DA COSTA

USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS:

A ASSISTÊNCIA JURÍDICA GRATUITA AOS HIPOSSUFICIENTES NO
PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

APARECIDA DE GOIÂNIA
2020

ROSIVAN ROSA DA COSTA

USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS:

**A ASSISTÊNCIA JURÍDICA GRATUITA AOS HIPOSSUFICIENTES NO
PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS**

Artigo Científico apresentado à Banca Examinadora do Centro Universitário Nossa Senhora Aparecida (UniFANAP) como exigência parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.
Orientadora – Prof^a. Me. Bruna Araújo Guimarães.

APARECIDA DE GOIÂNIA
2020

ROSIVAN ROSA DA COSTA

**ESSA FOLHA É PARA SER SUBSTITUÍDA PELA ATA QUE VOCÊ RECEBEU NO
DIA DA DEFESA**

USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS
A ASSISTÊNCIA JURÍDICA GRATUÍTA AOS HIPOSSUFICIENTES NO
PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

Aparecida de Goiânia, 14 / 12 /2020.

Banca Examinadora:

.....
Orientador Prof. Me. Bruna Araújo Guimarães

.....
Prof. Me. Marcela Iossi Nogueira

APARECIDA DE GOIÂNIA

2020

USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS:

A ASSISTÊNCIA JURÍDICA GRATUÍTA AOS HIPOSSUFICIENTES NO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

RESUMO: O presente artigo trata do procedimento extrajudicial da usucapião, fundamentado no artigo 216-A da Lei 6.015/1973, bem como de outros dispositivos do ordenamento jurídico no qual regulamenta a usucapião: Código Civil, Constituição, Estatuto da Cidade, Estatuto do Índio, dentre outros, relacionado à possibilidade da assistência jurídica gratuita aos hipossuficientes. A usucapião é instituto de relevância social, econômica, pois possibilita o direito à moradia e o acesso as terras rurais que necessita ser cultivadas, de modo que é uma forma de adquirir a propriedade. O procedimento extrajudicial por sua vez é mais célere em relação a judicialização, sendo a desjudicialização um o fenômeno essencial e direcionador para o procedimento extrajudicial. O método utilizado foi o dedutivo, através da pesquisa bibliográfica, de leis, provimentos do CNJ, artigos científicos, revista eletrônica e a doutrina.

Palavras-chave: Usucapião; Extrajudicial; Desjudicialização; Celeridade; Procedimento.

ABSTRACT: This article deals with the extrajudicial procedure of usucaption, based on article 216-A of Law 6.015 / 1973, as well as other provisions of the legal system in which it regulates usucaption: Civil Code, Constitution, City Statute, Indian Statute, within others, related to the possibility of free legal assistance to underprivileged people. Usucapião is an institute of social and economic production, since it allows the right to housing and access to rural lands that need to be cultivated, so that it is a way to acquire property. The extrajudicial procedure in turn is faster in relation to judicialization, with dejudicialization being an essential and guiding phenomenon for the extrajudicial procedure. The method used was the deductive one, through bibliographic research, of laws, provisions of the CNJ, scientific articles, electronic magazine and the doctrine.

Keywords: Usucapião, Extrajudicial, Disjudicialization, Celerity, Procedure.

INTRODUÇÃO

O procedimento extrajudicial, como se é notório, busca a celeridade, uma vez que o tempo para solucionar o conflito é menor do que demanda no judiciário, enquanto este pode demorar vários anos, tendo em vista o grande número de processos, aquele pode ocorrer em período menor que um ano, ou seja, prazo aproximado de 120 dias, pois o registrador normalmente cumpri os atos em um pequeno lapso temporal.

Contudo, embora, a lei 13.465/2017 tenha influído positivamente resolvendo aspectos criticados, ainda assim, surgiu uma discussão, objeto de debate, a saber: a respeito da assistência jurídica gratuita aos hipossuficientes no procedimento extrajudicial.

A assistência jurídica aos hipossuficientes, é um direito fundamental, previsto na Constituição Federal, no artigo 5º, LXXIV, in verbis: “o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”. Trata-se, portanto, de mandamento constitucional, consubstanciado em cláusula pétrea.

Tendo em vista que a usucapião processada perante o oficial de registro de imóveis não perde o caráter jurídico, desse modo também é cabível a assistência jurídica gratuita aos hipossuficientes.

A gratuidade para os necessitados decorre do acesso à justiça, pois, sabe-se que as custas judiciárias são bastante elevadas, o que impossibilitaria a propositura de demandas pela população de baixa renda. Esse instituto processual é sacramentado no judiciário, com dispositivo no CPC/2015 artigos 98 a 102, além da lei 1.060/50.

A lei 11.441/2007 que possibilita a realização de inventário, partilha e separação consensual e divorcio consensual por via administrativa diz em seu artigo 3º § 3, “ a escritura e demais atos notariais serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei”, demonstrando assim, a possibilidade da assistência jurídica na seara administrativa.

É admitido a assistência jurídica gratuita aos hipossuficientes no procedimento de usucapião extrajudicial?

A usucapião é um instituto de relevância social, econômica, pois possibilita o direito à moradia e o acesso as terras rurais que necessita ser cultivadas, de modo

que é uma forma de adquirir a propriedade. Há também relevância econômica, pois, as propriedades rurais podem produzir renda e abastecimento, e propriedades urbanas, embora sejam utilizadas para moradia, também são utilizadas para implantações de comércio e indústria. O procedimento extrajudicial é ainda relevante socialmente, pois, é um procedimento mais célere do que o procedimento judicial, é facultativo, ou seja, o usucapiente pode escolher o procedimento adequado a sua situação de fato, observando os preceitos da lei de Registros Públicos e dos dispostos de cada modalidade de usucapião.

Este presente trabalho, tem como objetivo, analisar a usucapião em suas modalidades aplicadas ao procedimento extrajudicial, bem como suas peculiaridades. Verificar as modalidades de usucapião e seus requisitos, previsto no Código Civil, Constituição Federal e lei Especial; estudar o processo de Desjudicialização; Analisar a assistência jurídica aos hipossuficientes no procedimento extrajudicial conforme a doutrina, artigos científicos, e a lei de registro públicos 6015/73

O método utilizado para a confecção deste presente trabalho de conclusão de curso, é dedutivo, consistindo em analisar o objeto de estudo em caráter geral e abstrato, observando as premissas comuns a todos os aspectos do assunto, afim de chegar a uma conclusão que depreende dessas premissas. Para a confecção dessas premissas, também é necessário a pesquisa bibliográfica, que se tenha um embasamento teórico fundamentado, portanto, utilizando-se da lei – código civil, lei de registros públicos, provimento do CNJ e outras leis que regulamenta algum aspecto relacionado ao objeto de pesquisa, Constituição Federal, doutrina, sítios, artigos científicos e revista eletrônicas.

1. A USUCAPIÃO E SUAS MODALIDADES

Usucapião é o modo de aquisição originária de propriedade em decorrência de posse em determinado lapso temporal, contínua, pacífica e incontestada, adicionando os requisitos particulares inerentes a cada modalidade de usucapião. Seguindo o conceito de Pereira (2017), usucapião é a aquisição tanto de propriedade quanto de outro direito real, tendo como requisito a posse prolongada no decurso do tempo além dos requisitos legais.

Segundo a definição de Habermann Junior, (2016) a usucapião é modo originário de propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidão predial), obedecidos os requisitos legais, posse prolongada.

A posse *ad usucapionem* tem como característica fundamental a intenção de dono, ou seja, *animus domini*, culminado com elementos acidentais: que ela seja contínua, pacífica e incontestada, em todo o lapso temporal de aquisição.

Segundo Pereira (2017,) a posse não pode ser intermitente, maculada com vícios ou defeito, pois o vício não se apaga com o decurso do tempo, requer, ainda, a ausência de contestação à posse.

Neste contexto, é necessário entender a diferença entre possuidor e detentor, pois enquanto o primeiro tem a intenção de dono, o segundo não tem essa intenção, pois conservar a posse em nome de outrem, conforme se depreende da codificação civil:

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

A posse é mansa e pacífica quando o proprietário não se opõe a posse, não contestando, segundo Gomes (2012) a posse deve ser mansa e pacífica, exercida sem oposição, comportando o possuidor como dono da coisa, de modo tranquilo. A posse mansa e pacífica é aquela não viciada de equívoco, aparentando a certeza de que o possuidor é o proprietário.

A posse deve ser contínua e duradoura, desse modo para configurar a posse *ad usucapioem* não pode haver interrupção, com exceção ao que dispõe o artigo 1243

do Código Civil que permite a soma de posses sucessivas e *accessio possessionis*, além disso o enunciado 497 da Jornada de Direito Civil, que dispõe a possibilidade de o prazo ser completado no curso do processo, ressalvado a má fé processual (TARTUCE, 2016).

A posse justa, ou seja, aquela que não é violenta, clandestina ou precária, está disciplinada no artigo 1200 do Código Civil, segundo Mello (2015) ao contrário, a posse violenta é quando adquirida pela violência por meio da força física ou moral, enquanto a primeira é caracterizada pela agressão e uso de armas, a segunda se dá por meio de ameaças e intimidações. A clandestinidade é aquela que ocorre às escondidas, disfarçada. A posse precária é aquela configurada pelo abuso de confiança, a exemplo o comodatário que após o término do contrato não quer entregar a coisa ao comodante. Contudo a violência e clandestinidade podem ser cessadas, o que poderá tornar a posse justa, conforme artigo 1208 do código civil,

Para o artigo 1201 do Código Civil, o possuidor de boa-fé é aquele que ignora o vício ou obstáculo que impede a aquisição, no parágrafo único do artigo 1201, o justo título pressupõe a boa-fé que é aplicado à usucapião ordinária, artigo 1242 do mesmo diploma.

Conforme o que dispõe o artigo 1243 do CC/2002, a posse pode ser acrescentada à dos antecessores, desde que seja contínua e pacífica, e no caso da usucapião ordinária o justo título e boa-fé, o artigo 1207 trata da *accessio possessionis*, que segundo Venosa, (2020) a posse pode ser transmitida por ato entre vivos ou causa morte. É faculdade do possuidor se for sucessor Inter vivos. Trata-se de acréscimo de posse do possuidor antecessor e do possuidor sucessor. Contudo, Venosa, salienta que esse acréscimo de posse pode não ser conveniente se a posse foi transmitida viciada ou insuficiente.

Contudo, conforme o disposto no enunciado da Jornada de Direito Civil 317:

O *accessio possessionis* disciplinado no artigo 1243 primeira parte, não se aplica as modalidades dos artigos 1239 e 1240, em virtude da normatização da usucapião especial urbano e rural disciplinado nos artigos 183 e 191 da Constituição Federal.

A posse está sujeita às causas que obstam, suspendem e interrompem a prescrição. Ao devedor também é aplicado ao possuidor, aplicadas as hipóteses do artigo 197 a 202 da parte geral do código civil:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Quanto à usucapião extraordinária, o seu prazo é de 15 anos, sem interrupção e oposição, além do *animus domini*, ou seja, possuir o imóvel com intenção de ser dono, não é exigido justo título e tampouco boa-fé, e deve ser requerida a sentença de natureza declaratória, afim de que esta sirva de título para registra a propriedade no cartório de imóveis.

Este prazo poderá ser reduzido para 10 anos, caso o possuidor estabeleça moradia habitual ou realize obras de caráter produtivo no imóvel, assim dispõe o código civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.
Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Para Lôbo (2018) a usucapião extraordinária inexisti o requisito da boa-fé ou de outro elemento subjetivo, portanto não há uma presunção de boa-fé, porque o possuidor poderá estar de má-fé desde o início da posse, também não é requisito o justo título. Entretanto, a posse não pode ser violenta, clandestina ou precária.

Já a usucapião ordinária, conforme o que dispõe o artigo 1242 do Código Civil de 2002, tem como requisito a pose contínua e incontestada, o justo título e a boa-fé, além do prazo da posse de 10 anos.

Se por um lado o tempo de posse é menor, por outro lado os requisitos como boa-fé e justo título onera bastante essa espécie de usucapião, pois se na usucapião extraordinária, que embora o lapso temporal seja de 15 anos, os requisitos como boa-fé e justo título são dispensáveis.

Segundo Habermann Junior (2016) o possuidor suporta maiores dificuldades para atender os requisitos: justo título e boa-fé, os quais são fundamentais para aquisição de propriedade imóvel através da usucapião ordinária; portanto e justo que

o possuidor tenha como contraprestação, em virtude dessas dificuldades, a redução do tempo de posse em 10 anos.

Para Pereira (2017) embora o título deva revestir de formalidades e estar transcrita no registro de imóveis, não é necessário levar ao extremo a exigência, pois o que título precisa é ser hábil para gerar a aquisição.

Conforme o enunciado 86 do CJF, qualquer ato jurídico é hábil a transferir propriedade, não prescindindo de registro:

A expressão "justo título" contida nos artigos. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro.

Segundo Tempedino, Monteiro Filho, Renteria, (2020) a boa-fé é subjetiva e se descreve pela ignorância de vicia o ato jurídico, ou seja, o desconhecimento de vício possessório; a boa-fé deve subsistir por todo lapso temporal da posse. A boa fé não é fácil de demonstração por ser tratar de elemento subjetivo, o legislador utiliza da ausência de má-fé afim de justificar a boa-fé, portanto se o possuidor não demonstrar a má-fé, então se presume a boa-fé.

É conhecido como usucapião tabular o que dispõe o parágrafo único do 1242 do Código Civil/2002, vez que o prazo para adquirir a propriedade é reduzido para cinco anos, se for adquirido onerosamente, registrado e cancelado posteriormente no cartório, e se houver o possuído estabelecido moradia ou feito investimentos de interesse social e econômico.

Para Mello (2017) a usucapião tabular tem como objetivo proteger o adquirente que se utilizou de negócio jurídico confiando no título de domínio registrado do alienante. Nesse caso o legislador considerando a função social da posse e a boa-fé nas relações jurídicas prestigia reduzindo o prazo para 5 anos.

Já a usucapião especial rural, também é conhecida como usucapião constitucional e ainda *pro labor*, é disciplinada na Constituição Federal no artigo 191 e reproduzido no Código Civil, que dispõe:

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

É requisito essencial não possuir qualquer tipo de imóvel, seja urbano ou rural, também verifica-se que a área máxima a ser usucapida é de 50 hectares, além disso

é necessário o *animus domini*, ou seja, possuir como se fosse dono; a produtividade da terra pelo próprio trabalho ou da família e ter moradia nela, pelo lapso temporal de cinco anos sem interrupção e oposição. Mello (2017) destaca que não há adição de posse na usucapião especial rural, *accessio possessionis*, e assenta seu posicionamento no Conselho da Justiça Federal:

CJF- Enunciado 317 - A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente.

Ressalta Tartuce (2017, p. 120) “a usucapião especial não prevê o requisito justo título e boa-fé, pois trata-se de presunção *iure et de iure*, ou seja, presunção absoluta, porque a destinação do imóvel cumpre a função social”.

Ademais, o caráter social é característica fundamental, pois não basta somente a posse somada ao lapso temporal, mas também é necessário a moradia na gleba, tornando a produtiva pelo seu trabalho, servindo de subsistência a família do possuidor, caracterizando o progresso social e econômico (PEREIRA, 2017).

É importante destacar que a Lei 6.969/81 dispõe sobre questões processuais além de particularidades acerca da usucapião especial rural. Em seu artigo 3º Proíbe a usucapião de áreas indispensáveis à segurança nacional, habitadas por silvícolas, interesse ecológico, reservas biológicas ou florestais, parques nacionais, estaduais, municipais.

O enunciado em Direito Civil do Conselho da justiça Federal número 313 impossibilita a aquisição de área superior aos limites legais por meio de usucapião especial rural; já o enunciado 594 dispõe sobre a possibilidade de usucapir imóvel rural de área menor que o modulo rural. *in verbis*:

CJF- Enunciado 313 - Arts. 1239 e 1240: Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.

CJF- Enunciado 594 - É possível adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região, por meio da usucapião especial rural

Há ainda a usucapião especial urbana ou pro moradia prevista no texto Constitucional no artigo 183, reproduzido no artigo 1240 do Código Civil, além do artigo 9º do Estatuto da Cidade lei 10.257/2002.

Conforme o artigo 1240 do Código Civil, são requisitos essenciais a posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados pelo lapso temporal de cinco anos, utilizando para moradia própria ou de sua família, também não poderá ser dono de outro imóvel urbano ou rural.

O parágrafo primeiro expressa que o domínio será concedido ao homem ou a mulher, ou ainda, a ambos. Independente do estado civil. E o parágrafo segundo, diz que não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez o direito descrito no parágrafo primeiro.

Preleciona Mello (2017) a desnecessidade de justo título e boa-fé; a posse deve ser pessoal ou para moradia própria ou de sua família, desse modo não se pode alegar a posse por meio de terceiro ou preposto, é necessário a moradia do possuidor ou sua família, caso não more no imóvel e utilize para fins industriais, comerciais ou prestação de serviços, não estará configurada *ad usucapionem*. Ainda destaca que não há *accessio possessionis* referente a sucessor singular, pois a posse é pessoal e com finalidade de moradia.

Inclusive, quanto à *accessio possessionis* a título universal, o Estatuto da Cidade § 3º da Lei 10.257/2001, dispõe que o herdeiro legítimo continua a posse, mas deve residir no imóvel, desde a abertura da sucessão.

Não há aplicabilidade da *accessio possessionis*, ou seja, o acréscimo de posse dos possuidores antecessores a posse do possuidor atual em se tratando do usucapião especial urbana e rural, previsto nos artigos 1239 e 1240 do Código civil, em virtude da normatização da usucapião urbano e rural previsto na Constituição nos artigos 183 e 191.

Conforme o enunciado do CJF:

CJF- Enunciado 317 - A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade da usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente.

Para Tartuce (2017) é evidente a não aplicabilidade da primeira parte do artigo 1243 do Código Civil para a usucapião especial urbana, a *accessio possessionis* referente a *mortis causa*, mas não é aceita a *inter vivos*.

A usucapião familiar, também conhecida como usucapião especial familiar por abandono de lar, é disciplinado pelo artigo 1240-A, *in verbis*:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

É uma espécie bem peculiar, pois o prazo de dois anos, é relativamente pequeno se comparado com as outras modalidades de usucapião, a área máxima é de 250 metros quadrados, a posse deve ser ininterrupta e sem oposição, além de não poder possuir outro imóvel urbano ou rural. O abandono do lar pelo ex cônjuge ou companheiro em que dividia a propriedade é o fator que gera a prescrição aquisitiva.

Segundo Tartuce (2017) baseando no enunciado do CJF 499 - os atos violentos pelo cônjuge ou companheiro para retirar o outro do lar, não pode ser entendida como abandono, pois este deve ser voluntário.

Ainda há a usucapião especial urbana coletiva é disciplinada no Estatuto da Cidade, lei 10.257/2001, *in verbis*:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Primeiramente trata-se de vários imóveis urbanos com os seguintes requisitos: não oposição por mais de cinco anos de lapso temporal, ao dividir a área não pode ser menor do que duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, além disso os possuidores não podem ter qualquer outro imóvel, seja urbano ou rural.

Segundo Venosa, (2020) preleciona que é possível o sucessor somar a posse, *accessio possessionis*, porém deve ser posses contínuas e pacíficas, inclusive por se tratar de intuito familiar, deveria ser admitida a sucessão causa mortis, e justifica a sucessão causa mortis, indicando o artigo 9º § 3º do Estatuto da Cidade.

E por fim há a usucapião Indígena, disciplinada no Estatuto do Índio lei 6.001/73, que assim preleciona:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

O possuidor neste caso é o índio, integrado ou não, o lapso temporal é de 10 anos consecutivos, e tem como área limite trecho menor que cinquenta hectares, *animus domini*, posse mansa e pacífica.

As terras da união não poderão ser adquiridas por usucapião, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 191 da Constituição Federal. Portanto, o índio não poderá adquirir por usucapião terras do domínio da União ocupadas por grupos tribais, tampouco as reservas indígenas e terras tribais de propriedade coletiva. Conforme o parágrafo único do artigo 33 do Estatuto do Índio, lei 6.001/73.

Conforme Habermann Junior (2016) tanto o índio silvícola quanto o índio integrado a civilização podem usucapir terras particulares, sem a necessidade de justo título e boa-fé. Também salienta que as terras públicas não podem ser usucapidas nem mesmo por indígenas, de acordo com o parágrafo único do artigo 33 da lei 6.001/73 e artigo 191 parágrafo único da Constituição Federal.

A usucapião é um instituto fundamental afim de tutelar o direito de posse tanto da propriedade quanto de outro direito real, seguindo requisitos de lapso temporal inerente a cada espécie, continuidade da posse e a intenção de ser dono, além de outros requisitos específicos de cada modalidade.

Por um lado, o instituto visa assegurar o direito daqueles que possui a propriedade ou outro direito real por lapso temporal adequado, observando outros requisitos, por outro, estes mesmos requisitos, quando não supridos, são suficientemente necessários afim de obstar a aquisição da posse, de modo que o ordenamento jurídico impõe tempo suficiente e exigências para que os interessados se oponha a posse de outrem afim de evitar a usucapião. Portanto os requisitos da usucapião servem tanto para os possuidores com intenção de usucapir, quanto para os interessados em opor se a posse destes.

2. DESJUDICIALIZAÇÃO

Desjudicialização é o fenômeno ocorrido no âmbito das relações jurídicas em que o Estado faculta as partes conflitantes a solução das controvérsias através de métodos de solução de conflitos, desde que as partes sejam juridicamente capazes e os direitos discutidos sejam disponíveis

Nesse sentido, MARQUES (2014, p. 1):

O termo desjudicialização diz respeito à propriedade de facultar às partes comporem seus conflitos fora da esfera judicial, desde que sejam juridicamente capazes e que tenham por objeto direitos disponíveis, na busca de soluções sem a tramitação habitual dos tribunais, considerada morosa.

A sociedade é dinâmica e se modifica através dos tempos influenciando as relações humanas, as leis e suas aplicações, inclusive o modo de se alcançar a solução de conflitos. Ribeiro aduz que “as transformações da sociedade são – verdadeiramente – o motor da evolução dos sistemas sociais. Mas as transformações sociais precedem, não aguardam” (2013, p. 29).

A desjudicialização é o fenômeno dessa dinamicidade comum nessas últimas décadas no âmbito do ordenamento jurídico brasileiro, tendo em vista principalmente o desejo social de soluções mais céleres e efetivas do direito material, o que encontrou amparo em um ordenamento jurídico que socorre o jurisdicionado com a finalidade de entregar a prestação jurisdicional efetiva e justa.

Desse modo o poder legislativo com sua função originária de legislar, imprime o anseio dos seus representados, editando leis que faculta ao cidadão a opção por meios não judicializados de resolverem suas lides.

Nesse sentido foram editados as seguintes leis: Lei 8.560/92 que trata do reconhecimento de paternidade em cartório; a Lei 10.931/04 que modificou a lei de registro públicos em seu artigo 213 possibilitando a retificação do registro imobiliário por meio de procedimento administrativo e a Lei 11.481/07 que dispõe de medidas de regularização fundiária de interesse social em imóveis da união.

A desjudicialização é de primordial ajuda a todos aqueles que buscam a satisfação do seu direito em tempo razoável, que conseqüentemente para isso dependeria de um procedimento célere. Segundo Ribeiro “a desjudicialização, tem como causa, especialmente, a insuficiência do Judiciário, em descompasso com a velocidade das transformações sociais” (2013, p. 32).

Porquanto é evidente que o processo judicial é demorado e que por algumas vezes as partes demoram para se beneficia da prestação jurisdicional, tendo em vista que a apreciação do mérito, os julgamentos de recursos e atividade satisfativa leva bastante tempo, embora o art. 4º do Código de Processo Civil preceitua como fundamento o princípio a duração razoável do processo incluindo a atividade satisfativa e o princípio da celeridade processual consubstanciado no art. 5º inciso LXXVIII da CF: “ a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.”

Segundo CNJ (2019) a média de tempo do processo desde a data da propositura da petição até a sentença é de 1 ano e 6 meses, contudo o tempo para satisfazer o direito leva em média 4 anos e 9 meses.

Nesse sentido a Lei 11.441/07 alterou o Código de Processo Civil de 1973 e, conseqüentemente, essa mudança se manteve no novo diploma processual de 2015, no qual possibilita a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual - desde de que as partes sejam maiores de idade e capazes e o direito seja disponível - por procedimento administrativo.

Tal modificação tem grande importância para o judiciário e os jurisdicionado, pois, primeiramente porque desafoga o sistema judiciário, que já é cheio de ações, e principalmente porque os procedimentos extrajudiciais são mais céleres do que o procedimento judicial (MARQUES, 2014).

O inventário, partilha, separação consensual e divorcio consensual em procedimento extrajudicial são considerados mais céleres e os custos são considerado menores em relação ao procedimento judicial, em virtude da Lei 11.441/07 que atenuou a carga do judiciário, deixando para os cartórios extrajudiciais as situações em que não há lide, desse modo a jurisdição se preocupa com a resolução de processos litigiosos (MARQUES, 2014).

A desjudicialização é um consectário da terceira onda de acesso à justiça, isto porque, o processo judiciário é insuficiente para solução de alguns litígios, conseqüentemente foram criados mecanismos alternativos de solução de conflitos (OLIVEIRA, 2013).

O acesso à justiça possibilita a solução de controvérsias por meio de outros mecanismos extrajudiciais, nesse sentido preleciona Panutto e Ramalho:

O conceito do direito de acesso à Justiça, bem como o próprio conceito de jurisdição, não mais se limita à ideia do Estado como responsável único e exclusivo pela solução das controvérsias instauradas no seio da sociedade, posto que a tutela jurisdicional não é a única tutela jurídica existente no direito interno (2018, p. 490).

Evidentemente que o poder judiciário continuará a apreciar as demandas em que o direito seja indisponível e que haja litigiosidade entre as partes, porquanto é o poder-dever dirimir conflitos conforme os ditames da Constituição Federal em seu artigo 5º inciso XXXV “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.

Portanto a finalidade da desjudicialização é solucionar conflitos no qual os direitos são disponíveis, consensualidade entre as partes, vontade das partes da relação jurídica em compor acordo, ou seja, a efetivação do direito por meio de um processo administrativo célere e eficaz. Não podendo haver qualquer imposição de uma parte para com a outra para a solução do conflito por meio administrativo.

O que se observa o ordenamento jurídico se alterando para melhor atender o interesse social, alcançando a paz social almejada por uma sociedade que tanto litiga em tribunais, mas que atualmente encontra resguardo além da jurisdição estatal.

3. ANALISE DA USUCAPIAO EXTRAJUDICIAL SEGUNDO A LEI 6.015/73 E O PROVIMENTO Nº 65 DO CNJ.

O procedimento da usucapião extrajudicial é fruto do fenômeno da desjudicialização, e consiste no reconhecimento da usucapião por meio de particulares em colaboração: registradores públicos e notários, objetivando a eficácia do princípio da celeridade artigo 5º inciso, LXXVIII da Constituição Federal: “*a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação*”.

O Código de Processo Civil de 2015 em suas disposições transitórias no artigo 1.071 acrescenta o artigo 216-A a lei de Registros Públicos, disciplinando a usucapião extrajudicial, desjudicializando com finalidade de celeridade e concretização dos direitos do cidadão, trazendo benefícios da celeridade, baixo custo e segurança jurídica (OLIVEIRA DE PAULA, 2018).

Segundo o artigo 216-A caput, “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião”, explicitando que o procedimento é uma faculdade, uma alternativa para solucionar a usucapião por meios das serventias.

As serventias extrajudiciais são necessárias afim de proporcionar o acesso à justiça de modo célere, efetivo e econômico. Isto porque, os atos notariais são cumpridos brevemente, o atendimento é eficiente e facilidade de localização. Nesse sentido Silva:

Neste processo brasileiro de desjudicialização, as serventias extrajudiciais é o *locus* adequado para proporcionar, além da celeridade procedimental, a redução dos custos da máquina judiciária e maior acesso à justiça. Acesso, inclusive, no sentido de proximidade, isto é, de facilidade de localização, acessibilidade física, porta de entrada. Mas, que conseqüentemente se refletirá, no acesso à justiça esculpido na Constituição, de atendimento e satisfação de uma demanda por uma decisão estatal eficaz dentro de um prazo razoável, devido ao próprio *caráter privado* na prestação dos *serviços públicos* notariais e registrais (2016, p. 839).

A competência para processar o reconhecimento da usucapião extrajudicial é no cartório de registro de imóveis da comarca, onde se situa o imóvel usucapiendo. O interessado deverá estar acompanhado por advogado Artigo 216-A “caput”.

Segundo Paiva (2016), o procedimento extrajudicial é inviabilizado em virtude do silencio ser interpretado como discordância, obviamente porque a não

manifestação de qualquer dos notificando obsta o procedimento e conseqüentemente a maioria da usucapião iniciada na serventia extrajudicial acabariam no judiciário.

A interpretação do silêncio enquanto discordância foi um grande entrave a efetivação do procedimento, isto por que o § 2º da do artigo 216-A preconizava a necessidade de que a planta fosse assinada por todos os titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes. Se por acaso faltasse qualquer dessas assinaturas então o registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, notificá-los-ia para que cada um deles manifestassem seus consentimentos no prazo de 15 dias, contudo o silêncio era interpretado como discordância.

Portanto a desjudicialização da usucapião era inócua e poderia não alcançar o objetivo de retirar do judiciário a ações de usucapião pelo fato da interpretação do silêncio. O provimento nº 65 do CNJ e a lei 13.465 de 2017 tiveram fundamental importância para o procedimento.

O Conselho Nacional de Justiça no ano de 2017 por meio do Provimento nº 65 estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial e interpreta a silêncio dos notificados como concordância. Provimento nº 65 artigo 10 in verbis:

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

A Lei 13.465 de 2017 trouxe modificações ao artigo 216-A da lei de registro público alterando o parágrafo 2º interpretando o silêncio como concordância, para Assumpção (2017), a presunção de discordância dos notificados expresso na antiga redação do artigo 216-A gerava estranheza.

A assistência jurídica integral e gratuita decorre das ondas renovatórias do acesso à justiça é um direito fundamental previsto na Constituição Federal no artigo 5º, inciso LXXIV “o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”.

Contudo alguns entendem que a assistência jurídica gratuita não se restringe apenas ao âmbito judicial, mas também deve ser concretizada no âmbito extrajudicial, ou seja, aqueles que comprovarem a insuficiência em arcar com os custos do processo extrajudicial também deveria se beneficiar da assistência.

Embora haja divergência se a assistência jurídica se aplica ao processo extrajudicial, Canova (2017) defende que o princípio da igualdade não tutela a discriminação aos mais pobres, pois somente os mais abastados se beneficiaria da extrajudicialização.

Para Panutto e Ramalho (2018) não basta a isenção de custas no processo judicial, mas também estender-se ao âmbito extraprocessual alcançando os serviços de caráter forense. As serventias extrajudiciais assumi o ônus e devem arcar com o ônus, porquanto passa a auferir uma nova fonte de renda também deveria assumir o ônus da gratuidade.

Segundo Canova, “não pode haver transposição apenas da parte *saudável* às serventias extrajudiciais. Se a atribuição foi delegada, transferiram-se vantagens e desvantagens, ônus e ônus” (2017, p. 1)

A ata notarial é dotada de fé pública cuja competência é exclusiva do tabelião, conforme o que preceitua o artigo 7º, III, da lei 8.935/94. A lavratura da ata notarial é documento necessário para o processamento da usucapião na esfera extrajudicial, tem força de prova pré-constituída, os fatos ocorridos são relatados conforme a percepção do tabelião. A ata também atestará o tempo da posse do usucapiente e dos outros possuidores anteriores (EICHELBERGER, 2018).

Dispõe o artigo 216-A, inciso I, da lei de registros públicos que a “ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”.

O notário deverá ser imparcial narrando o fato não conforme a vontade do requerente, mas sim de acordo com a fidedignidade ao que está presenciando por meio dos seus sentidos (ASSUMPÇÃO, 2017).

A ata notarial além de atestar o tempo da posse também terá como fonte a base geodésica da propriedade, cabendo ao tabelião se necessário fazer diligências no imóvel. Além disso pode ser apresentada, de acordo com o caso concreto, de três formas (COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL, CARTILHA DE PROCEDIMENTO 2016, p. 8, 10, 12):

Ata simples, na qual o tabelião constata – em diligência ou não – a existência e características do bem usucapiendo, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos etc.), que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houve a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título.

Ata de verificação em cartório, na qual o tabelião constata – em cartório – com fulcro na base geodésica certa decorrente do memorial descritivo e da planta assinada pelos confrontantes, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos, etc.) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título.

Ata de verificação em diligência, na qual o tabelião constata – em diligência – a existência e características do bem usucapiendo, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos, etc.) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título.

É conveniente a apresentação perante o tabelião de documentos pessoais do possuidor e do cônjuge, certidão de casamento, pacto antenupcial, se viúvo for a certidão de óbito, planta e memorial descritivo, certidões negativas dos distribuidores afins de provar que não há ações reais ou pessoais. (COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL, CARTILHA DE PROCEDIMENTO 2016).

É fundamental a apresentação de planta e memorial descritivo, De acordo com o artigo 216-A, inciso, II: a planta e o memorial descritivo deve ser assinado pelo profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, além disso deverá constar a assinatura dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes.

A planta e memorial descritivo é dispensável caso trate de unidade autônoma de condomínio edilício, ou loteamento regularmente instituído (CNJ, provimento nº 65).

O requerimento da usucapião extrajudicial necessariamente será instruído com as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente artigo 216-A , inciso III, da lei 6.015/73

Segundo o provimento nº 65 do CNJ artigo 4º, IV, as certidões negativas devem ser tanto da Justiça Estadual quanto da Justiça Federal do local da situação do imóvel dos últimos trinta dias. Essas certidões e apta a demonstra a inexistência de ações opostas contra a posse do imóvel usucapiendo, seja a ação em face do requerente, cônjuge ou companheiro do requerente se houver; proprietário do imóvel se cônjuge

ou companheiro, se houver; no caso de soma de posses, de outros possuidores, cônjuges ou companheiro, se houver.

O justo título também deverá ser instruído no requerimento da usucapião extrajudicial, ou qualquer documento que demonstre a origem, a continuidade a natureza e o tempo da posse, artigo 216-A, inciso IV da lei 6.015/73.

O provimento nº 65 do CNJ, artigo 13, § 1º exemplifica alguns títulos ou instrumentos: compromisso de compra e venda; cessão de direito e promessa de cessão; pré-contrato; proposta de compra; reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação de fração ideal, do lote ou da unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar; procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem especificando o imóvel; documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Se por acaso faltar ou for insuficiente algum documento reativo a posse e demais dados, poderá utilizar-se da justificativa administrativa perante o oficial de registro de imóveis (CNJ, provimento nº 65).

O registrador autuara o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, prorrogando o prazo da prenotação até o seu acolhimento ou rejeição, conforme artigo 216-A, § 1º da Lei 6.015/1973.

O CNJ dispõe por meio do provimento nº 65, que o requerimento de reconhecimento da usucapião extrajudicial atenderá o disposto no artigo 319 do CPC, referente aos requisitos da petição inicial, indicando: a modalidade de usucapião e sua base legal ou constitucional; a origem a característica da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência as respectivas datas de ocorrência; o nome e o estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo; o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

O requerimento deverá ser assinado por advogado ou defensor público no qual deverá esta instruída com a ata notarial com todas informações do requerente do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, titular do imóvel lançado na matrícula do objeto da usucapião atestando:

A descrição do imóvel; o tempo e as características da posse do requerente e seus antecessores; a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo por parte do requerente; a modalidade do usucapião e seu fundamento legal ou constitucional; o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização; valor do imóvel, outras informações relevantes consideradas pelo tabelião.

Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado com prova de anotação da responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e assinados pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título.

Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse.

Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedido nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizam oposição à posse do imóvel, em nome dos requerentes; do proprietário do imóvel usucapiendo; em caso de sucessão de posse, dos demais possuidores. Também são necessárias as certidões negativas dos distribuidores em nome dos respectivos cônjuges ou companheiros, se quaisquer um deste, tiver.

Descrição do georreferenciada nas hipóteses previstas na lei 10.267/2001; instrumento de mandato com poderes especiais e com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente ou companheiro; ou a declaração do requerente e do seu cônjuge ou companheiro que outorgue capacidade postulatória da usucapião ao defensor público. (CNJ, provimento nº 65).

Afim de demonstrar a natureza urbana ou rural do imóvel deverá apresentar também certidões de órgão municipais e/ou federais que demonstre tal natureza, expedido até trinta dias antes do requerimento (CNJ, provimento nº 65).

Segundo o artigo 216-A, § 2º da lei 6015/73, a planta que faltar a assinatura dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel objeto da usucapião ou dos imóveis confinantes, deverá ser notificada pelo oficial de registro, os notificados que se manterem inertes a notificação terá o seu silêncio interpretado como concordância. A notificação será pessoalmente ou pelos correios com aviso recebimento, o prazo para que os notificados se manifestem será de 15 dias.

Segundo o artigo 216-A, § 13 da lei 6015/73, haverá notificação por edital, publicado em jornal de grande circulação por duas vezes no prazo de quinze dias, quando o notificando não for encontrado ou esteja em lugar incerto ou não sabido. Se da publicação do edital não houver manifestação do notificado, então o silêncio será interpretado como concordância.

Segundo o artigo 216-A, § 3º da lei 6015/73 União, Estado, Distrito Federal e o Município deverá ser notificada para se manifestarem no prazo de 15 dias a respeito da usucapião extrajudicial. A notificação poderá ser feita pelo oficial de registro de

imóveis pessoalmente, pelo oficial de registro de títulos e documentos ou ainda pelos correios com aviso de recebimento.

Segundo o artigo 216-A, § 4º da lei 6015/73, os terceiros interessados serão cientificados por meio de edital publicado em jornal de grande circulação, e terão o prazo de quinze dias para se manifestarem.

Segundo o artigo 216-A, § 6º da lei 6015/73, o oficial de registro de imóveis poderá fazer diligências ou solicita-las afim de sanar qualquer dúvida. Não havendo pendência de diligência, cumprindo o prazo da publicação do edital regularmente sem pendências, o oficial de registro de imóveis observando que a documentação está em ordem, registrará a aquisição do imóvel, permitindo a abertura de matrícula.

Contudo, se ao final das diligências o oficial de registro de imóveis verificar que a documentação não está em ordem, então rejeitará o pedido, o que, no entanto, não impede o ajuizamento da ação de usucapião.

Ademais, a rejeição do pedido pelo oficial de registro poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, o oficial de registro poderá então reanalisar o pedido e reconsiderar no mesmo prazo ou suscitar dúvida registral (CNJ, provimento nº 65).

O conselho Nacional de Justiça, no artigo 18 do provimento nº 65, possibilita a utilização da mediação e conciliação quando houver a impugnação da usucapião extrajudicial por qualquer titular de direitos reais ou outros direitos registrados ou averbados relacionado ao imóvel usucapiendo ou aos imóveis confinantes. Também é possível a mediação e conciliação se a impugnação for de terceiro interessado ou de ente político, União, Estado, DF e município.

Conforme o § 1º, 2º e 3º do artigo 18 do provimento nº 65 do CNJ, se a mediação e conciliação lograrem infrutíferas, será lavrado e entregue ao requerente relatório do processamento da usucapião. O requerente poderá emendar a petição afim de ajuizar a ação no juízo competente.

Estando em ordem a documentação e não havendo qualquer impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

CONCLUSÃO

A propriedade não é um direito absoluto, portanto, quando a função social não é cumprida, o possuidor atentando-se aos requisitos, poderá adquirir a propriedade, tendo em vista a inércia do proprietário.

É um instituto relevante social, econômica, fundamental ao direito à moradia e o acesso as terras rurais que necessitam ser cultivadas, uma vez que o procedimento extrajudicial é mais célere do que o procedimento judicial.

O procedimento extrajudicial da usucapião, disciplinado no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, n. 6.015/73 é uma inovação legislativa, acrescida pelo Código de Processo Civil de 2015, nas Disposições Finais e Transitórias.

Desse modo a usucapião poderá ser processada administrativamente, perante a serventia extrajudicial, obedecendo os requisitos específicos de cada modalidade de usucapião, além dos requisitos da Lei de Registro Público e do Provimento nº 65 do CNJ.

O procedimento extrajudicial é consequência da desjudicialização, fenômeno cada vez mais comum, que consiste na solução de controvérsias através de métodos de solução de conflitos, as partes sejam juridicamente capazes e os direitos disponíveis.

Ademais, a interpretação do silêncio como concordância foi salutar para a viabilidade do procedimento, a Lei 13.465 de 2017 e o Provimento nº 65 do CNJ, passaram a interpretá-lo como concordância, pois antes obstavam o prosseguimento do procedimento administrativo que conseqüentemente terminariam no judiciário.

A assistência jurídica integral e gratuita decorre das ondas renovatórias, e é fundamento Constitucional que não se restringe ao âmbito judicial, mas também deve ser concretizada no âmbito extrajudicial, desse modo aqueles que comprovarem a insuficiência em arcar com os custos do processo extrajudicial também deveria ser beneficiar da assistência.

O procedimento administrativo é uma faculdade, e o pedido deve conter, ata notarial lavrada pelo tabelião, planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, instruído com certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicilio do requerente, justo título. Além disso é indispensável a presença de advogado.

Desse modo a usucapião que antes somente poderia ser processada perante o poder judiciário, atualmente pode ser processada perante a serventia extrajudicial, tal possibilidade tornou a solução do conflito mais célere, mais econômico. Assim o ordenamento jurídico ampara o jurisdicionado, entregando a prestação jurisdicional efetiva e justa, além de desafogar o sistema judiciário.

REFERÊNCIAS

ANGHER, Anne Joyce. *Vade mecum acadêmico de direito Rideel*. 30ª ed. - São Paulo: Rideel, 2020.

ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. A usucapião extrajudicial após a lei 13465/2017 e a escritura de justificação notarial. 2017. Disponível em <<http://cnbmg.org.br/wp-content/uploads/2017/10/ARTIGO-A-USUCAPI%C3%83O-EXTRAJUDICIAL-AP%C3%93S-A-LEI-13465-2017-1-1.pdf>> Acesso em: 11 maio 2020.

CANOVA, Jeferson Luciano. *A gratuidade dos serviços forenses prestados pelos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis*. 2017. Disponível em:<<https://migalhas.uol.com.br/depeso/260465/a-gratuidade-dos-servicos-forenses-prestados-pelos-cartorios-de-notas-e-de-registro-de-imoveis>>. Acesso em: 10 outubro 2020.

Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo. *Cartilha de procedimento ata notarial para usucapião extrajudicial*. 2016. Disponível em:<<http://www.cnbsp.org.br/Documentos/Uploads/Cartilha%20usucapiao%20final.pdf>> Acesso em 26 maio 2020.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf>. Acesso em 05 maio de 2020.

EICHELBERGER, Marilia Roberta. *Usucapião extrajudicial: possibilidades e implicações*. 2018. Disponível em:<<https://repositorio.unisc.br/jspui/bitstream/11624/2195/1/Marilia%20Roberta%20Eichelberger.pdf>>. Acesso em: 30 setembro 2020.

GOMES, Orlando; atualizador: FACHIN, Luiz Edson; coordenador: BRITO, Edvaldo. *Direitos Reais*. 21ª edição. rev e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

HABERMANN JUNIOR, Cláudio. *Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC*. 1ª ed. Leme/ São Paulo: Habermann Editora, 2016.

LÔBO, Paulo. *Direito civil: coisas*. 3ª ed. vol. 4 – São Paulo: Saraiva, 2018.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. *A desjudicialização como forma de acesso à justiça*. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/40301/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica>>. Acesso em: 30 agosto 2020.

MELLO, Cleyson de Moraes. *Direito civil: direito das coisas*. 2ª ed. - Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2017.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison; RENTERIA, Pablo; organização: TEMPEDINO, Gustavo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*. 1ª ed. vol. 5 – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

OLIVEIRA, Daniela Olímpio. *Uma releitura do princípio do acesso à justiça e a ideia da desjudicialização*. 2013. Disponível em: < <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/view/18064/13318>>. Acesso em: 15 outubro 2020.

PAIVA, João Pedro Lamana, *o procedimento da usucapião extrajudicial*. 2016. Disponível em: < <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>> Acesso em 12 maio 2020.

PANUTTO, Peter; RAMALHO, Hugo Wingeter. *A gratuidade no procedimento da usucapião extrajudicial como forma de acesso à justiça*. vol. 6, n. 2, 2018. Disponível em: < <http://www.unifafibe.com.br/revista/index.php/direitos-sociais-politicas-pub/article/view/351/pdf>>. Acesso em: 05 maio 2020.

PAULA, Saulo Luiz Oliveira de. *Usucapião extrajudicial: alternativa para a desjudicialização da aquisição da propriedade imóvel*. 2018. Disponível em: <<https://monografias.ufma.br/jspui/bitstream/123456789/2586/1/SaulodePaula.pdf>> Acesso em 25 setembro 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil – Vol. IV / Atual*. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RIBEIRO, Diógenes V. Hassan. *Judicialização e desjudicialização: Entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do judiciário*. 2013. Disponível em: < <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/502916/000991396.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 30 agosto 2020.

SILVA, Marcelo Lessa. *A usucapião extrajudicial: a contradição do silêncio como discordância*. 2016. Disponível em: < https://www.indexlaw.org/index.php/acessoajustica/article/view/1498/pdf_1>. Acesso em: 28 abril 2020.

TARTUCE, Flavio. *Direito civil: direito das coisas*. 9ª ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. 20ª ed. – São Paulo: Editora Atlas, 2020.

APÊNDICES/ANEXOS

Requisitos necessários, assim conforme a jurisprudência do TJ-GO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. PROVAS FRÁGEIS. DESPROVIMENTO 1.A usucapião como forma de aquisição do imóvel exige comprovação da posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o bem, com animus domini pelo prazo de 15 anos, conforme art. 1238 do CPC. 2. Não cumprido os requisitos de tempo e posse, impossível reconhecer o direito a usucapião urbano. 3. Diante da fragilidade das provas produzidas pelo autor, a quem tem o ônus, imperioso manter a sentença objurgada. Recurso de apelação conhecido e desprovido. (TJGO, APELACAO 0402015-27.2014.8.09.0011, Rel. GILBERTO MARQUES FILHO, 3ª Câmara Cível, julgado em 26/06/2019, DJe de 26/06/2019)

Quanto ao justo título e a boa-fé assim entende o TJ-GO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL ADQUIRIDO POR CONTRATO DE COMPRA E VENDA QUITADO. NOVA ALIENAÇÃO A TERCEIROS, APÓS IMPLEMENTADO O PRAZO DE USUCAPIÃO. 1 - O contrato de compra e venda de imóvel, devidamente quitado, serve como justo título para comprovar a ocorrência de usucapião, quando o bem é novamente alienado pelo vendedor a terceiro, não possuindo tal dimensão probatória somente se estiver eivado de vício, como por exemplo, ausência de sua quitação, ou alienação do bem por pessoa que não seja o seu proprietário. 2- Implementado o prazo previsto no Código Civil de 1916 para o reconhecimento do usucapião extraordinário, o respectivo direito exsurge, independentemente de existência de justo título e boa fé, presentes apenas os requisitos de posse mansa e pacífica, com animus domini. APELO DESPROVIDO. (TJGO, Apelação (CPC) 0267002-61.2007.8.09.0024, Rel. CARLOS HIPOLITO ESCHER, 4ª Câmara Cível, julgado em 16/08/2019, DJe de 16/08/2019)

Conforme a jurisprudência do TJ-GO é necessário provar por meio do justo título:

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. REQUISITOS DO ARTIGO 1.242 DO CC/2002 NÃO PREENCHIDOS. ÔNUS PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. JUSTO TÍTULO. INEXISTÊNCIA. HONORÁRIOS. MAJORAÇÃO EM GRAU RECURSAL. 2ª APELAÇÃO CÍVEL. DESERÇÃO. 1. Nos termos do artigo 1.242 e parágrafo único do Código Civil, para se adquirir o imóvel pelo usucapião ordinário, além dos requisitos posse mansa, pacífica, contínua e duradoura e boa-fé, deve estar comprovado o justo título. 2. Sendo deficitária a prova em relação à posse e o justo título exigido em lei, a improcedência do pedido inicial é correta, já que o ônus da prova dos requisitos da usucapião compete à parte autora. 3. Verba honorária recursal fixada, conforme dispõe o artigo 85, § 11, do CPC/15. 1ª

APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. 2ª APELAÇÃO NÃO CONHECIDA. SENTENÇA MANTIDA.
(TJGO, APELACAO 0139179-51.2010.8.09.0137, Rel. SÉRGIO MENDONÇA DE ARAÚJO, 4ª Câmara Cível, julgado em 19/08/2019, DJe de 19/08/2019)

Jurisprudência do TJDFT:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CONSTITUCIONAL E CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO RURAL. ART. 191 CF/88. AUSÊNCIA DE PROPRIEDADE DE OUTRO IMÓVEL URBANO OU RURAL. POSSE MANSO E PACÍFICA POR CINCO ANOS. IMÓVEL UTILIZADO COMO MORADIA. REQUISITOS PREENCHIDOS. ÁREA NÃO SUPERIOR A 50 HECTARES. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL. POSSIBILIDADE. PRODUTIVIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. SENTENÇA REFORMADA.

1. A usucapião especial rural encontra fundamento no artigo 191 da Constituição Federal de 1988, reproduzido no artigo 1.239 do Código Civil de 2002, que exige o cumprimento de cinco requisitos, quais sejam: a ausência de propriedade de outro imóvel, seja urbano ou rural; a posse mansa e pacífica, ou seja, sem oposição, por 5 anos ininterruptos; que o imóvel rural não seja superior a 50 hectares; que a terra seja produtiva, por seu trabalho e/ou de sua família; e, que tenham nela sua moradia.

2. O fato de a área do imóvel ser inferior ao módulo rural estabelecido para a região não configura impedimento à aquisição da propriedade por usucapião, uma vez que a Constituição, bem como a legislação infraconstitucional, delimitam a extensão máxima do imóvel, sem qualquer ressalva a área mínima. (REsp 1040296/ES, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Rel. p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2015, DJe 14/08/2015).

3. A produtividade do imóvel deve ser aferida pelo cumprimento de sua função social, não constituindo elemento indispensável a exploração econômica da terra, sobretudo quando suas dimensões limitam tal destinação. Se há a utilização racional e adequada da terra, dos recursos naturais e hídricos da propriedade, bem como o cultivo de plantas frutíferas e animais para consumo próprio, cumprida está a sua função social.

4. Apelação Cível conhecida e provida. Sentença reformada.

(Acórdão 992269, 20140110381830APC, Relator: SIMONE LUCINDO, 1ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 1/2/2017, publicado no DJE: 7/3/2017. Pág.: 333-368)

Quanto a *accession possessionis* a título universal, é interessante observar a Jurisprudência do tribunal de Minas Gerais

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. ACCESSIO POSSESSIONIS. REQUISITOS. COMPROVAÇÃO. DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

-A acessão da posse exige a comprovação dos requisitos da continuidade, homogeneidade e vínculo jurídico.

- Para que a posse dos antecessores seja somada à atual para fins de usucapião, imprescindível que a sucessão tenha ocorrido de forma pacífica e contínua. Do contrário, a interrupção da posse anterior enseja sua desconsideração para fins de declaração da usucapião (art. 1.243, CC).

- Comprovado, de forma robusta, o preenchimento dos requisitos legalmente exigidos para a usucapião extraordinária, a declaração de domínio em favor

dos Autores é medida que se impõe. (TJMG - Apelação Cível 1.0348.15.001029-9/001, Relator(a): Des.(a) José Marcos Vieira , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/03/2020, publicação da súmula em 20/03/2020)