

ARTIGO

**USUCAPIÃO: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE PROCEDIMENTO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

**USUCAPIÓN: ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE PROCEDIMIENTO JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL**

**USUCAPIÃO: COMPARATIVE ANALYSIS BETWEEN JUDICIAL AND EXTRAJUDICIAL**

---

Mariene Cajueiro Souza de Abreu<sup>1</sup>

**RESUMO:** O presente artigo tem por finalidade abordar uma comparação do procedimento da usucapião judicial e extrajudicial, sob a compreensão da importância ao atendimento à função social da propriedade como direito fundamental de todo cidadão e dever do Estado em assegurar que tal direito seja respeitado, arrazoar acerca da morosidade judicial e na possibilidade decorrente da celeridade de procedimentos em preconizar a mesma segurança jurídica pregada pelo judiciário, também no extrajudicial. Em relação à metodologia, esta pesquisa foi classificada como teórica, de natureza bibliográfica, acrescida da leitura de artigos publicados, visando à importância do instituto da usucapião. Salientando que, a contribuição da via extrajudicial tem, além do que pese a celeridade, o objetivo de amparar, para que a escolha da via judicial seja acionada, para a resolução de demandas que sejam impossibilitadas de serem solucionadas em vias opcionais.

**PALAVRAS-CHAVE:** usucapião; procedimento judicial; procedimento extrajudicial

**RESUMEN:** El presente artículo tiene por objeto abordar una comparación del procedimiento de la usucapión judicial y extrajudicial, bajo la comprensión de la

---

<sup>1</sup> Curso de Direito UNIFLU. E-mail: ma.jupa2014@gmail.com

importancia al servicio de la función social, al respeto de la propiedad, como derecho fundamental de todo ciudadano y obligación del Estado de garantizar el respeto de dicho derecho, de razonar sobre la morosidad judicial y sobre la posibilidad derivada de la celeridad de los procedimientos para preconizar la misma seguridad jurídica que predica el poder judicial, también en el extrajudicial. En cuanto a la metodología, esta investigación fue clasificada como teórica, de naturaleza bibliográfica, además de la lectura de artículos publicados, buscando la importancia del instituto de la usucapión. Destacando que la contribución de la vía extrajudicial tiene, además de la celeridad, el objetivo de amparar, para que la elección de la vía judicial sea activada, para la resolución de demandas que sean imposibilitadas de ser resueltas en vías opcionales.

**PALABRAS CLAVE:** usucapión; procedimiento judicial; procedimiento extrajudicial

**ABSTRACT:** This article aims to address a comparison of the judicial and extrajudicial Usucaption procedure, under the understanding of the importance to care for the social function, regarding property, as a fundamental right of every citizen and a duty of the State to ensure that this right is respected, argue about the judicial's slowness and the possibility of speeding up procedures to advocate the same legal certainty as that advocated by the judiciary, also in extrajudicial. In relation to the methodology, this research was classified as theoretical, of bibliographic nature, plus the reading of public articles, aiming at the importance of the institute of the usucaption. pointing out that the contribution of the extrajudicial route has, in addition to the speed, the objective of supporting, so that the choice of the judicial way is triggered, for the resolution of demands that are impossible to be solved in optional ways.

**KEYWORDS:** usucaption; judicial procedure; extrajudicial procedure

## 1 – INTRODUÇÃO

O presente artigo científico tem por objetivo fazer uma análise comparativa dos procedimentos de usucapião judicial e extrajudicial, demonstrando com clareza a viabilização do procedimento, das ações até a decisão de mérito e identificar a importância do procedimento extrajudicial diante à morosidade da esfera judicial. Além de abranger os requisitos necessários exigidos para cada procedimento. Sem deixar de citar o que preconiza a Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1988) referente à garantia ao direito da propriedade, a qual deverá cumprir a função social, conforme dispõe o artigo 5º, inciso XXII, que: é garantido a todos,

indistintamente, o direito de propriedade, enquanto o inciso XXIII do mesmo dispositivo constitucional prevê que a propriedade atenderá a sua função social. O que traz a reflexão de que no texto constitucional brasileiro, não há garantia todas as propriedades, mas que somente a propriedade que cumpre sua função social. O instituto da usucapião de imóveis está disciplinado no Código Civil (BRASIL, 2002), que reconhece que a propriedade deve cumprir a função social, e, por consequência, estabelece os prazos para que o interessado cumpra no intuito de adquirir o respectivo direito.

Além disso, é necessário conhecer os conceitos de posse e propriedade com base nas compreensões do Direito utilizado no sistema judiciário brasileiro para que se tenha uma noção acerca da responsabilidade civil que os profissionais da atividade dos serviços notariais e de registro têm com a sociedade, como também sua importância para o setor público como um colaborador do Estado.

Esse trabalho foi desenvolvido através de metodologias baseadas em pesquisa bibliográfica tendo como referencial teórico o Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), Código Civil (BRASIL, 2002), Lei 13.465/17 (BRASIL, 2017), Lei 6.015 (BRASIL, 1973) e a Constituição Federativa do Brasil (BRASIL, 1988).

## **2 – USUCAPIÃO**

A usucapião é um direito real assegurado ao indivíduo que utiliza de um bem móvel ou imóvel por um período prolongado e ininterrupto, que de acordo com os requisitos legais e em consonância com as espécies discriminadas em lei, quando recair sobre bens imóveis, manifesta a prescrição aquisitiva do bem, em respeito ao seu direito de propriedade. As modalidades de reconhecimento desse instituto nos remetem ao estudo dos princípios da posse e da propriedade, tendo em vista a recorrente confusão que se faz destes institutos, por não entenderem que a posse tem relação com o início e a propriedade tem relação com o resultado, referente à usucapião, sendo necessária a compreensão, desta distinção, com a premissa da função social, fundamentada no art 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, em ser garantia o

direito de propriedade, encetando, ao mesmo tempo, direito e uma garantia fundamental. (BRASIL, 1988)

O conceito de posse, no direito positivo brasileiro, indiretamente nos é dado pelo art.1.196 do Código Civil, ao considerar possuidor “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

A usucapião é um dos principais efeitos decorrentes da posse, sendo a posse fundamental para a caracterização da prescrição aquisitiva. No entanto, não é qualquer posse que a configura, pois a lei, nos artigos 1.238 a 1.242 do CC, exige que a mesma seja revestida com o ânimo de dono, ser mansa e pacífica, isto é sem oposição, cabendo ressaltar que a defesa desta posse em juízo contra terceiros não retira essa característica, desde que fique configurado o ânimo de dono e, por fim, deverá ser contínua, sem interrupção, ficando proibida a posse em intervalos, sendo que ela deve estar conservada durante todo o tempo que antecede o ajuizamento da ação de usucapião. (Tartuce, 2017, p.44)

O justo título é aquele que seria hábil para transmitir o domínio e a posse, se não existir nenhum vício que impeça tal transmissão e a boa-fé, que ocorre quando o possuidor não tem conhecimento de que a coisa é viciada, ou seja, possui obstáculo que impede a sua aquisição, devendo a mesma existir desde o começo da posse até o fim do decurso do prazo prescricional aquisitivo, respeitando as causas impeditivas. (TARTUCE, 2017, p.49)

De outro lado, no inciso XXIII da Constituição Federal, afirma que a propriedade atenderá a sua função social, criando claramente uma limitação aquele direito. A partir disso, a Carta traz institutos que regulam a utilização da propriedade e que possibilitam a intervenção do Estado neste domínio privado, permitindo, ainda ao ordenamento inferior a criação de outras formas de ingerência. De acordo com Carlos Roberto Gonçalves (2017, p.240): “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Em sequência a esse entendimento Carlos Roberto Gonçalves (2017, p.242), prossegue explicando os elementos constitutivos da propriedade:

O constitutivo direito de *usar* (*jus utendi*), consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais

conveniente, sem, no entanto alterar a substância, podendo excluir terceiros de igual uso. A utilização deve ser feita, porém, dentro dos limites legais e de acordo com a função social da propriedade. Preceitua a propósito o § 1º do mesmo art. 1.228 do Código Civil que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais...”. A faculdade em apreço permite também que o *dominus* deixe de usar a coisa, mantendo a simplesmente inerte em seu poder, em condições de servi-lo quando lhe convier. O direito de *gozar* ou *usufruir* (*jus fruendi*) compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos. O direito de *dispor* da coisa (*jus abutendi*) consiste no poder de transferir a coisa, de gravá-la de ônus e de aliená-la a outrem a qualquer título. Não significa, todavia, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social. Nem sempre, portanto, é lícito ao *dominus* destruir a coisa que lhe pertence, mas somente quando não caracterizar um ato antissocial. Tal direito é considerado o mais importante dos três já enunciados, porque mais se revela dono quem dispõe da coisa do que aquele que a usa ou frui. O quarto elemento constitutivo é o direito de *reaver* a coisa (*rei vindicatio*), de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possui ou detenha, como corolário de seu direito de seqüela, que é uma das características do direito real. Envolve a proteção específica da propriedade, que se perfaz pela ação reivindicatória.

Importante ressaltar que a função social da propriedade, da qual tem seu direito fundamentado na Constituição Federal, tem o viés de incentivar condutas que sejam coletivamente úteis, não encontrando legitimidade na satisfação de interesses particulares, não condizendo, assim, com práticas que frustrem a cooperação de uma sociedade solidária. Desse modo, seguindo a reflexão em conformidade ao atendimento da função social, revela-se imprudente a não observação no que se refere o abuso do direito à propriedade, devendo ser analisada no que traduz e resulta o atingimento de terceiros, considerando que o próprio significado do termo função social, amplia sua abrangência à sociedade, pluralizando seus reflexos de forma que, não significa limitar, restringir, seus efeitos, mas conciliar os interesses ao bem comum, em que a propriedade seja solidária e conformadora de garantias fundamentais. O que nos conduz a consciência relacionada às mudanças necessárias que as sociedades foram sofrendo ao longo dos anos, em decorrência da conversão do convívio solitário em sociedade, que encontra nas necessidades dos outros um claro limite à sua atuação, no cumprimento do compromisso com a tutela da dignidade humana. (FARIAS; RONSENVALD, 2017, p.306)

Neste mesmo contexto Fabricio Veiga Costa e Denise Maria Borges (2019, p.15-50) defenderam em seu artigo, que a função social tem

encargo muito mais abrangente, decorrentes das mudanças temporais, no que diz respeito ao atendimento à função social. Nesses termos:

A função social da propriedade privada constitui uma construção jurídica da idade moderna que visa desconstruir o caráter absoluto da titularidade que as pessoas têm sobre determinados bens imóveis. [...] a destinação dada a um bem imóvel não visa atender exclusivamente aos interesses dos seus respectivos proprietários e possuidores.

A legitimidade jurídica para o uso, gozo e disposição pressupõe a observância de determinações legais que ultrapassam a esfera estritamente individual, já que o cumprimento da função social se condiciona ao atendimento de obrigações voltadas ao interesse público e coletivo. Dentre as situações que ilustram o cumprimento da função social da propriedade destaca-se a obrigatoriedade de tornar a propriedade produtiva para movimentar a economia, gerar empregos e estimular a arrecadação de tributos; observância das normas de proteção ambiental, já que o meio ambiente é considerado um direito difuso; vedação de trabalho escravo, pois a dignidade da pessoa humana é fundamento da república federativa do Brasil; utilização da propriedade para fins de moradia, subsistência ou fonte de renda, dentre outros exemplos que priorizam o uso, gozo da propriedade para fins de implementação dos direitos fundamentais expressamente previstos no plano constituinte e instituinte.

“Quem não cumpre a função social da propriedade perde as garantias, judiciais e extrajudiciais, de proteção da posse, inerentes à propriedade, como o desforço privado imediato [...] e as ações possessórias” (COMPARATO, 1997 *apud* COSTA; BORGES, 2019, p.15-50).

“Atender à função social, para a propriedade urbana, significa estar em consonância com as diretrizes e exigências do plano diretor da cidade”, enquanto que “a função social da propriedade rural é facilmente verificável pela ocorrência simultânea de seus requisitos legais claramente elencados no art. 2., parágrafo 1., da Lei 4.504/64 e reafirmados no art. 186 e incisos da constituição brasileira de 1988” (BARCELLOS, 2004, p. 138 *apud* COSTA e BORGES, 2019, p.15-50), que inclui, assim, a obrigatoriedade de tornar a propriedade rural produtiva e hábil a gerar renda, empregos, arrecadação de tributos e utilização para fins de subsistência. (COSTA; BORGES, 2019, p. 26-27)

O cumprimento da função social da propriedade é fator imprescindível para demonstrar que quem detém melhor posse com intuito de ser dono, demonstra a possibilidade, entre outros requisitos, do reconhecimento do direito fundamental de propriedade.

O que conseqüentemente levou à necessidade ao atendimento em solucionar a regularização dessas propriedades, e o movimento em descentralizar a tarefa como sendo unicamente do judiciário e abrir a possibilidade de ativar o extrajudicial e utilizar como alavanca para impulsionar o progresso regular desses imóveis, de forma simples, com segurança jurídica, como explica Leonardo Brandelli (2016, p.13).

Cabe ressaltar aqui, que mesmo tendo o processo tramitado no judicial, culminaria no extrajudicial, com o registro, além disso, vale explicar que a diferença entre os dois procedimentos é que no extrajudicial todo o processo tramitaria do início ao fim e na finalização sairá registrado, obedecendo ao artigo 1.245, §1º do Código Civil.

### **3 – USUCAPIÃO PELA VIA JUDICIAL**

Usucapião é um modo de aquisição de propriedade ou de qualquer direito real que se dá pela posse prolongada da coisa exercida por prazo fixado em lei que se constitui através de procedimento judicial ou extrajudicial. A escolha da via a ser processado o procedimento fica a escolha do usucapiendo, que vai precisar cumprir requisitos que comprovem o direito de aquisição do direito real.

Os requisitos necessários para consumação à usucapião para todas as espécies estão elencados a partir do artigo 1.238 do Código Civil, que precisarão estar revestidas das características, que a configuram.

Carlos Roberto Gonçalves (2017, p.240) esclarece de forma direta que após demonstrados esses requisitos na ação de usucapião, conforme dispõe o art. 1.241 do Código Civil: “Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel”.

Assim, poderá o possuidor ajuizar ação declaratória no foro da situação do imóvel, que será clara e precisamente individuado na inicial, uma vez que é reivindicado o domínio sobre determinado imóvel. O novo Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015), diferentemente do anterior, não prevê um procedimento especial para a ação de usucapião, embora a ela se refira nos arts. 246, § 3º, e 259, I. Devendo o requerente cumprir todas as exigências descritas nos mencionados artigos, principalmente para atender aos pressupostos registrais. Atendendo as necessidades inerentes às citações e no que concerne a publicação de editais, respeitando os terceiros interessados, sendo indispensável, ainda, a intimação, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou por via postal, para que manifestem interesse na causa os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, conforme LRP, art. 216-A, § 3º.

Apesar de tal dispositivo constar apenas na Lei dos Registros Públicos, que foi introduzido pelo art. 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que trata da usucapião extrajudicial, sua aplicação é relevante e obrigatória na ação de usucapião. Não podendo deixar de observar o que dispõe § 1º do art. 73 do Código de Processo Civil de 2015, “ambos os cônjuges serão necessariamente citados para a ação: I – que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens”.

E prossegue informando que intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público, sob pena de nulidade e que “Não há regra específica sobre” a fixação do valor da causa nas ações de usucapião, deve-se adotar o critério estabelecido para a ação reivindicatória no art. 292, IV, do Código de Processo Civil de 2015, que corresponde ao “valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido”. Se assim é no juízo petitório, em que se busca a restituição do imóvel, pela mesma razão será na ação de usucapião, cujo objetivo é o reconhecimento do domínio.

É importante ressaltar que no caso de procedência do pedido, esta sentença é meramente declaratória, sendo extremamente necessário que o mandado seja encaminhado logo que possível ao registro de imóveis competente, como explica o autor: “A sentença que julgar procedente aludida ação será registrada, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais”. (GONÇALVES, 2017, p.323)

### **3.1. Morosidade processual**

Um dos grandes desafios do sistema judicial, com exacerbada pertinência é a questão da morosidade em que os processos são analisados e finalizados, para enfim chegarem ao status de arquivados. Muitos são os questionamentos, com retorno de respostas que não suprem o entendimento e muito menos as necessidades, que envolvem a importância de se resolver a diversas angustias que são regidas, pelo não atendimento das satisfações pretendidas pelas partes, debilitado assim por outros direitos, que também são afastados ao cumprimento do artigo 5º, XXXV da Constituição Federal de 1988, que reza “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciária lesão ou ameaça a direito”, não só a deficiência ao acesso à justiça, mas o direito à tempestividade



de prestação a tutela jurisdicional, embasado pelo Princípio da razoável duração do processo. No livro acesso à justiça, Cappelletti e Garth, refletem acerca do tempo que (1988, p. 20-21): “[...] uma justiça que não cumpre suas funções de um prazo razoável é, para muitas pessoas, uma Justiça inacessível.” Criando uma enorme frustração, naqueles que acreditam ser amparados pelo Estado de Direito, quando na verdade, se tornam reféns de um tempo que se tornam impossível de ser calculado.

A Lei do processo eletrônico de nº 11.419/2006, veio reforçada por princípios gerais do direito processual, que se aplicam a essa espécie, destacando aqui três desses Princípios, que em coerência com o tema, eles se auto complementam, no sentido de absorver a pretensão da justiça em atender o dispositivo constitucional, mencionado anteriormente, no cumprimento de direitos estabelecidos, que são: 1) Princípio da duração razoável do processo, que significa que o processo precisa ser concluído em prazo razoável sem dilações necessárias para alcançar o seu resultado útil e produzir justiça; 2) acesso à justiça, que significa em sua plenitude assegurar ao indivíduo o direito ao acesso ao Poder Judiciário, seja na propositura de ações, seja ao exercer sua defesa em ações contra si propostas; 3) Princípio da celeridade em compatibilidade com o processo eletrônico (art.4º do CPC/2015), para com o uso da tecnologia sanar a morosidade dos atos processuais.

É inegável que com o advento dessa lei e certamente com a constatação do aumento de demandas, o tempo da realização de alguns atos, foram significativamente reduzidos, mas é inegável também afirmar que se chegou ao ideal, quando os direitos continuam sendo desrespeitados, no que tange as questões que envolvem os três princípios em destaque, haja vista, que o acesso à justiça continua não atingindo a todos em sua plenitude, pois mesmo que na maior parte do território brasileiro, já exista o acesso à internet, ainda há muitos brasileiros que não dispõe nem de equipamentos e nem de conhecimento para acesso mínimo a essas informações contidas nos processos, o que recai, no que se refere à falta de equipamentos à advogados e defensores públicos alocados em comunidades de baixa renda.

E para complementar, sabe-se que as serventias operam com baixa quantidade de servidores em confronto com o número de demandas, que só crescem e conseqüentemente os prazos não são cumpridos devidamente.

Ressaltando aqui, que alguns sequer apresentam sanções aos seus descumprimentos. Citando como exemplo, o prazo atribuído aos juízes que define o tempo para despachos e sentenças, os quais não propõe nenhum tipo de punição quando não respeitados. O que fere em consequência a segurança de cumprimento pelo Estado em obediência à Constituição Federal em detrimento aos litigantes.

Nessa consciência inadmitida pelo próprio Estado é que houve e cada vez mais há o movimento no sentido de impulsionar atos extrajudiciais, como foi feito com outros institutos, para que o fenômeno da des-judicialização consiga enfim minimizar a demanda dos processos judiciais e desafogar o sistema.

### 3.1.1. A prestação jurisdicional do juiz

Quando se trata da via judicial, automaticamente se pensa na figura do juiz, que são investidos de regras constitucionais, após aprovação em concurso público, que os legitimam como instrumentos para a garantia da independência e imparcialidade, para representarem o Estado, dotados de poderes de caráter jurisdicional, desempenhados por meio de atividades decisórias, destacando os poderes de direção do processo, instrutórios e de coerção, apesar de revestidos pela inércia, sempre atuará de forma que a tutela seja prestada efetivamente e tempestivamente, observando sempre não eximir-se de decidir em caso de lacuna ou obscuridade da lei, o que produz segurança jurídica em suas sentenças. Entendendo “jurisdição” como poder, função e atividade do Estado de interpretar e aplicar o direito, de modo autorizativo por meio de um órgão imparcial — mais precisamente um terceiro —, com irreversibilidade externa de seus provimentos. (PINHO, 2017, p.313).

O que significa esse autoritarismo, quando não há contenções como o que ocorre dentro do processo de usucapião, em que o juiz atua administrativamente? Consagra o caput do art. 1.241 do CC que “Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel”. Ou seja, está estipulado pelo código civil que a sentença seja declaratória, o que confirma a constituição de uma atividade meramente administrativa que configura o juiz como administrador público de interesses

privados, que analisa o cumprimento dos requisitos, já impostos na lei e declara, como o caput do art. 1.241 do CC dispõe, a procedência ou não do pedido, tendo em vista que os sujeitos necessitam da intervenção do Estado, para fazer prevalecer seus direitos. Mas, nessa entoada, somos naturalmente levados ao entendimento de que não se restringe essa atividade exclusivamente ao juiz, não sendo por outra razão que o Código de Processo Civil de 2015 instituiu a usucapião extrajudicial, delegando ao oficial do registro de imóveis a função de presidir o processo, tal como o juiz, inclusive promovendo diligências probatórias.

#### **4 – USUCAPIÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL**

A usucapião é um instituto muito antigo, que veio acompanhando as evoluções sofridas pela sociedade, até que acerca da morosidade judicial e buscando atender aos reclamos da sociedade, objetivando ajudar a sanar a questão do tráfico intenso no judiciário e com a finalidade de desburocratização e simplificação, foi permitido ao Estado brasileiro conferir tratamento ao instituto da usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil, que entrou em vigor no ano de 2015, atribuindo então ao Oficial de Registro de Imóveis como o profissional adequado a missão de depurar juridicamente o direito real, tendo em vista proporcionarmos o descongestionamento do sistema judiciário.

Nessa condição, o art. 1.071 do Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) modificou a redação do art. 216-A da Lei de Registros Públicos para abranger todas as modalidades de direito material prevista pela legislação brasileira. Foi acolhido também os procedimentos especiais da usucapião abrangidos pela Lei nº6.969, de 10 de dezembro de 1981 que refere-se às modalidades de usucapião especial de imóveis rurais e pela Lei nº10.257, de 10 de julho de 2001 que se refere a imóveis urbanos, estes serão mantidos em vigor e também se aplicarão o novo procedimento extrajudicial para reconhecimento.

Basicamente toda a forma de comprovação documental, acompanhou o procedimento judicial, trazendo como diferencial o que dispõe o inciso I, do art. 1071 do código de processo civil, a obrigatoriedade da ata notarial, sendo este o instrumento que compreenderá o procedimento extrajudicial, o qual simboliza

o marco inicial do procedimento que será processado perante o Registro de imóveis em circunscrição territorial onde se localize o imóvel usucapiendo, sendo presidido e decidido pelo Oficial de Registro de Imóveis, por si ou por seus prepostos autorizados.

Sendo finalizado pelo ato do registro, que reverte o imóvel em propriedade, igualmente é feito, após o processamento na via judicial. Importante ressaltar que, conforme esclarece os parágrafos 8º e 9º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, caso a impossibilidade de usucapir pela via extrajudicial, surja pelo caminho, as portas do judiciário não serão fechadas para aqueles que de início optaram pela via extrajudicial — tendo em vista que só pela via judicial é possível dirimir conflitos —, já que pela via extrajudicial é obrigatória a concordância de todas as partes possivelmente envolvidas, como as que compreendem a ciência dos confrontantes, dos terceiros interessados, dos titulares de domínio e da Fazenda Pública, como exigência insubstituível. Cabendo a União, aos estados, ao Distrito Federal e aos municípios se pronunciarem se o imóvel em questão é um bem público ou não.

#### **4.1. Celeridade do procedimento**

O ponto chave do procedimento extrajudicial foi trabalhado em favor da des-judicialização do judiciário, para que houvesse a desburocratização do instituto da usucapião, tendo em vista que as provas apresentadas ao Registro de Imóveis, é analisada apenas pelo Oficial de registro ou preposto, como já mencionado e dispensa participação do Ministério Público e homologação judicial, contribuindo, assim, para celeridade efetiva do procedimento, com evidente preocupação em manter a segurança jurídica, sabendo que o direito de propriedade é possibilidade de exercício contra todos, devendo assim, acompanhar a publicidade da propriedade. Prática que faz parte dos ofícios de registro garantido, por definição legal, a publicidade, autenticidade, a eficácia e a segurança de todos os atos submetidos ao registro. Como confere à atribuição dos tabeliães, a Lei nº 8.935/1994 dispõe: Art. 6º e seus incisos.

Mostrando-se ser mais um instrumento para efetivar o direito fundamental à propriedade, constitucionalmente agasalhado no artigo 5º, inciso XXII, acrescentado pela celeridade do procedimento, que tem uma duração

aproximada de 90 a 120 dias, à semelhança do que ocorre na retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), versando assim um caminho inverso do procedimento judicial, considerando atendimento ao princípio da razoável duração do processo na garantia de uma maior celeridade às demandas consensuais, como já se tem feito em relação aos inventários e divórcios extrajudiciais.

#### 4.1.1. Prestação do oficial de cartório

Como o juiz o Oficial Registrador ou Tabelião também precisa ser aprovado por concurso público, tendo como requisito ser bacharel em direito, que uma vez aprovado recebe do tribunal de justiça do Estado competente título de outorga, e empossado como Titular de Serventia, mas diferente do juiz, conforme Constituição Federal de 1988, em seu art. 236, que “Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”. Logo, os Oficiais Registradores e Tabeliães são profissionais do Direito, dotados de fé pública, os quais, com os seus livres convencimentos, interpretam e aplicam as leis.

Importante ressaltar que os Serviços Extrajudiciais são fiscalizados pelo Tribunal de Justiça, ordinariamente por meio das Corregedorias Permanentes locais, ou seja, sob a fiscalização de um Juiz Corregedor Permanente, tendo em vista a natureza pública do serviço. E, por se tratar de serviço público, deve estar agasalhado pelos Princípios da Administração Pública (legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência). Como previsto no §1º do mesmo art. 236 da Constituição Federal de 1988: “disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário”.

Nota-se, portanto, que os Serviços Extrajudiciais embora prestados em caráter privado, sua razão de ser, a necessidade de existirem seus titulares e funcionários, é o atendimento à população, ao público e nunca em detrimento destes aos interesses particulares, visando sempre pela segurança jurídica de todos os atos, haja vista que os notários e oficiais de registro estão sujeitos a

responder administrativamente caso cometam infrações disciplinares. As penalidades previstas são diversas, o descumprimento de quaisquer deveres, violação do sigilo profissional, cobrança indevida ou excessiva, mesmo sobre alegação de urgência, conduta atentatória e inobservância das prescrições legais e normativas.

Sendo assim, as práticas revestidas de toda segurança de que necessitam os negócios jurídicos defende Brandelli (2016, p.63): o Registrador é o profissional a quem cabe, na esfera de desenvolvimento voluntário do direito, a depuração jurídica dos direitos reais e obrigacionais com eficácia real imobiliária, com intuito de divulga-los, com efeito constitutivo ou declarativo. Levando-nos a acreditar que foi muito acertada a escolha do legislador brasileiro de submeter ao Registro imobiliário o processo de usucapião extraordinário, não havendo qualquer óbice constitucional em ser praticado por outro órgão que traga segurança jurídica para o ato, de modo que permite sempre e qualquer tempo, a revisão judicial.

## **6 - CONCLUSÃO**

O presente artigo apresentou como objetivo geral uma comparação referente aos procedimentos da usucapião na via judicial e extrajudicial na observação de que a usucapião em suas modalidades assume sua importância, enquanto ferramenta na regularização do direito real, beneficiando, inclusive, a efetivação do princípio constitucional da função social da propriedade, além disso, trazer a compreensão que a usucapião judicial consiste em um procedimento demorado, e por vezes de elevado custo, no que tange as formalidades inerentes à referida ação, e que nem sempre atende as pretensões dos requerentes, devido à falta de condições relativas à demanda da sociedade, uma vez que o fato de dar entrada em uma ação não garante acessibilidade judicial, quando não se atinge uma solução em tempo razoável.

Por outro lado, correspondendo aos anseios da sociedade — em razão das constantes mudanças que ocorrem nela de maneira que estimula a adequação da legislação para suprir a essas necessidades —, o procedimento da usucapião, na modalidade extrajudicial se constitui em uma opção, que

contribui efetivamente na desburocratização dos atos e conseqüentemente com a des-judicialização do instituto da usucapião, que demonstra a mesma eficácia e segurança jurídica, assim como no procedimento judicial, trazendo benefícios e diminuindo eventuais prejuízos, no que diz respeito ao tempo e atendimento ao direito fundamental, preconizado pela Constituição Federal.

Por fim, entende-se que, assim como outros institutos, que também sofreram o processo de des-judicialização e migraram para a via extrajudicial, e que por consequência causaram estranheza e desconfiança, despertando compreensível sentimento perante o desconhecido, não encontraram bases para fortalecer suas raízes, tendo em vista, que a usucapião extrajudicial atingiu o objetivo principal de transmutar o entoar negativo em respostas positivas, principalmente no que se refere o respeito ao requerente que não teve sua liberdade restringida em buscar o judiciário no caso de impossibilidade de solucionar seu interesse no âmbito extrajudicial, o que demonstra um compromisso do legislador em favor da sociedade em garantir o atendimento a um direito fundamental, no que pese o cumprimento do direito à propriedade.

## REFERÊNCIAS

BARCELLOS, Luiz Fernando Pinto. Planejamento urbano sob perspectiva sistêmica: considerações sobre função social da propriedade e a preocupação ambiental. Revista da FAE, v.7, n.1, 2004, p.138 *apud* COSTA, Fabricio V., BORGES, Denise M. A natureza jurídica da usucapião administrativa: meio de aquisição originário ou derivado da propriedade?. **Argumenta Journal Law**, Jacarezinho, n. 30, 2019, p. 15-50. Disponível em: <http://seer.uenp.edu.br/index.php/argumenta/article/view/1406/pdf>. Acesso em: 29 jul. 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. *Constituição da República Federativa de 1988*. 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) . Acesso em: 04 de jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. [Atualizada a partir da republicação. Vide Lei nº 10.150, de 2000]. 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 29 jul. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 29 jul. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 04 de jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis [...]. 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 29 jul. 2021.

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

COMPARATO, Fábio Konder. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. Revista CEJ, v.1, n.3, set.-dez., 1997 *apud* COSTA, Fabricio V., BORGES, Denise M. A natureza jurídica da usucapião administrativa: meio de aquisição originário ou derivado da propriedade?. **Argumenta Journal Law**, n. 30, 2019, p. 15-50. Disponível em: <http://seer.uenp.edu.br/index.php/argumenta/article/view/1406/pdf>. Acesso em: 29 jul. 2021.

COSTA, Fabricio V., BORGES, Denise M. A natureza jurídica da usucapião administrativa: meio de aquisição originário ou derivado da propriedade?. **Argumenta Journal Law**, n. 30, 2019, p. 15-50. Disponível em: <http://seer.uenp.edu.br/index.php/argumenta/article/view/1406/pdf>. Acesso em: 29 jul. 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro.** v. 5. 12. Ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas.** 9. ed. Rio de Janeiro: GEN/Ed. Forense, 2017.