

CENTRO UNIVERSITÁRIO DE GOIÁS – UNIGOIÁS
PRÓ-REITORIA DE ENSINO PRESENCIAL – PROEP
SUPERVISÃO DA ÁREA DE PESQUISA CIENTÍFICA - SAPC
CURSO DE DIREITO

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: VANTAGENS E DESAFIOS NA
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS**

JORDANA CALAÇA RODRIGUES
ORIENTADOR: PROF. DR. CLODOALDO MOREIRA DOS SANTOS JÚNIOR

GOIÂNIA
Abril / 2023

JORDANA CALAÇA RODRIGUES

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: VANTAGENS E DESAFIOS NA REGULARIZAÇÃO
DE IMÓVEIS**

Trabalho final de curso apresentando e julgado como requisito para a obtenção do grau de bacharelado no curso de Direito do Centro Universitário de Goiás – UNIGOIÁS na data de 31/05/2023

Prof. Dr. Clodoaldo Moreira dos Santos Júnior
UNIGOIÁS – Centro Universitário de Goiás

Profa. Dra. Débora de Abreu Moreira dos Santos Martins
UNIGOIÁS – Centro Universitário de Goiás

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: vantagens e desafios na regularização de imóveis

Jordana Calaça Rodrigues¹

Prof. Dr. Clodoaldo Moreira dos Santos Júnior²

Resumo: Este estudo tem como foco analisar o instituto da Usucapião Extrajudicial, que permite a regularização de propriedades sem a necessidade de um processo judicial. A pesquisa foi conduzida com abordagem qualitativa, utilizando uma revisão bibliográfica e enfocando os requisitos legais, procedimentos e a finalidade social deste instituto. A pesquisa foi limitada ao Brasil e aos anos entre 2015 e 2022, devido às mudanças legais durante este período, especialmente a inclusão da posse adversa extrajudicial na lei brasileira por meio da Lei nº 13.465 de 2017. A metodologia incluiu a consulta a estudos acadêmicos, leis, decisões judiciais e páginas web especializadas. O estudo definirá a Usucapião Extrajudicial, seus requisitos legais, aplicabilidade a diferentes tipos de imóveis, exclusões e o processo de concessão da posse adversa. Também apresentará as vantagens e desvantagens deste instituto legal. O objetivo deste estudo é fornecer uma visão geral sobre a Usucapião extrajudicial, bem como analisar sua relevância social e implicações práticas.

Palavras-chave: Usucapião Judicial. Usucapião Extrajudicial. Direito Civil.

EXTRAJUDICIAL USUCAPION: advantages and challenges in real estate regularization

Abstract: This study focuses on analyzing the extrajudicial adverse possession institute, which allows for the regularization of properties without the need for a judicial process. The research was conducted using a qualitative approach, with a literature review focusing on legal requirements, procedures, and the social purpose of this institute. The research was limited to Brazil and the years between 2015 and 2022, due to legal changes during this period, especially the inclusion of extrajudicial adverse possession in Brazilian law through the 2017 Law No. 13.465. The methodology included consulting academic studies, laws, court decisions, and specialized web pages. The study will define extrajudicial adverse possession, its legal requirements, applicability to different types of immovable property, exclusions, and the process of granting adverse possession. It will also present the advantages and disadvantages of this legal institute. The purpose of this study is to provide an overview of the extrajudicial adverse possession institute, as well as to analyze its social relevance and practical implications.

KEYWORDS: Judicial Adverse Possession. Extrajudicial Adverse Possession. Civil Law.

¹ Discente do curso de Direito do Centro Universitário de Goiás – UNIGOIÁS. Lattes: <https://lattes.cnpq.br/3466119954080471>. E-mail: jcr2904@hotmail.com

² Professor do Centro Universitário de Goiás – UNIGOIÁS. Possui graduação em DIREITO pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás PUC-GO (1998). Pós Doutor em Direito Constitucional na University of Messina (Itália). Doutor em Ciências da Religião (PUCGO). Mestre em Direito Relações Internacionais e Desenvolvimento pela PUC-GO 2009. Especialista em Direito Penal e Processo Penal PUC-GO, Especialista em Direito pela Faculdade Damásio E de Jesus. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/7991876385886193>. E-mail: clodoaldo@smeadvogados.com.br

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	4
1. USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL.....	6
2. REQUISITOS.....	9
3. APLICABILIDADE.....	12
4. VANTAGENS.....	15
5. DIFICULDADES.....	16
6. EXCLUSÕES.....	17
CONCLUSÃO	19
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	21

INTRODUÇÃO

A usucapião de bens imóveis tem como finalidade social a regularização de situações fáticas consolidadas, ou seja, a legitimação do patrimônio dos econômicos excluídos e a promoção do equilíbrio coletivo. A usucapião é um instituto jurídico de suma importância para a sociedade, compreendendo questões que, indo além do mero direito à propriedade, buscam a função social da posse e a regularização de situações fáticas consolidadas. A usucapião pode ser utilizada para a regularização de imóveis urbanos e rurais, desde que preenchidos os requisitos legais.

É importante ressaltar que a usucapião é um processo que pode ser moroso e complexo, mas que tem como finalidade a promoção da justiça social e a garantia do direito à propriedade. Nesse contexto, este capítulo tem como objetivo apresentar os requisitos legais para a concessão da usucapião de bens imóveis, bem como as modalidades existentes e a finalidade social desse instituto. (VIEIRA, 2018, OLIVEIRA, 2018, FACHINI, 2022)

A usucapião extrajudicial é um procedimento que permite a regularização de imóveis sem a necessidade de um processo judicial. Ela é uma forma de aquisição originária da propriedade de bens móveis ou imóveis em decorrência da utilização do bem por determinado tempo, contínua e incontestavelmente. (DIAS, 2023).

A usucapião é um importante instrumento para a regularização de imóveis, pois permite que o possuidor adquira a propriedade do bem, desde que preenchidos os requisitos legais. O Código de Processo Civil, em seu artigo 1.071, acrescentou o artigo 216-A à Lei 6.015 (Lei de Registros Públicos), disciplinando a possibilidade da Usucapião Extrajudicial. Esse procedimento é realizado em cartório, com um tabelião, e exige a presença de um advogado. (BRASIL, 2015)

Inicialmente foi realizada a definição do que é a Usucapião extrajudicial e sua relação com a usucapião judicial. Depois iremos apresentar os requisitos legais exigidos para a sua concessão, incluindo o período de posse pacífica, contínua e ininterrupta do imóvel. Discutiremos a aplicabilidade da usucapião a diferentes tipos de imóveis, incluindo os urbanos e rurais.

Serão apresentadas as exclusões, ou seja, os imóveis que estão excluídos deste procedimento, após, descreveremos o processo de concessão, incluindo a apresentação de documentos necessários. Por último foi apresentado às possíveis vantagens e desvantagens da usucapião extrajudicial e outras questões complexas que podem afetar a efetividade do novo procedimento Segundo Corrêa e Batista (2016).

MATERIAIS E MÉTODOS

Para a realização deste estudo de caso sobre a Usucapião Extrajudicial, foi utilizada a abordagem da pesquisa qualitativa com revisão bibliográfica. O recorte temporal e espacial desta pesquisa se limitou aos anos de 2015 a 2022 e ao Brasil, em razão das alterações legislativas que ocorreram nesse período, em especial a Lei nº 13.465/2017, que inseriu a usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro.

Para fundamentar a metodologia, foi utilizado o estudo de Corrêa e Batista (2016), que aborda as expectativas teóricas e possibilidades empíricas da usucapião extrajudicial, além de Ferreira (2017), Neumann (2021), Sanchez (2022), que analisa a efetividade da usucapião extrajudicial a partir da Lei nº 13.465/2017. Também foram utilizados os estudos de Paiva (2015, 2017), Limongi (2018), Ribeiro (2017), e Sarmiento (2013) para embasar a análise do instituto da usucapião extrajudicial no Brasil.

Além disso, foram consultados os Recursos Especiais nº 1796394 - RJ e nº 1.824.133 - RJ do Superior Tribunal de Justiça, que tratam sobre a usucapião extrajudicial, bem como a Lei nº 13.105/2015 - Código de Processo Civil. Para esclarecer os requisitos da usucapião extrajudicial, foi consultado o estudo de Freitas (2022) e a página do site Carreira do Advogado (2022).

Portanto, a metodologia utilizada para este estudo de caso foi à abordagem da pesquisa qualitativa com revisão bibliográfica (LAKATOS, 1995) que é um importante passo no processo de construção do conhecimento científico, e os materiais consultados foram estudos acadêmicos, leis, decisões judiciais e páginas especializadas além das orientações do manual de elaboração de trabalhos acadêmicos do Centro Universitário de Goiás (2019) para a elaboração deste trabalho.

1 USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Segundo Sarmiento (2013), A usucapião é um instituto jurídico que permite a aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse, nos prazos previamente mantidos em lei. Existem diferentes tipos de usucapião, que variam de acordo com as características do bem e com o tempo de posse.

Entre as modalidades de usucapião, destacam-se a usucapião extraordinária, que permite a aquisição da propriedade de uma coisa móvel ou imóvel pela posse contínua e incontestada por cinco anos, independentemente de boa-fé ou título justo; a usucapião ordinária, que exige a posse contínua e incontestada por 10 anos, com justo título e boa-fé; e usucapião especial urbana, que permite a aquisição da propriedade de imóveis urbanos com área de até 250 m², desde que o possuidor tenha posse contínua e incontestada por cinco anos, com justo título e boa-fé.

Segundo Paiva (2017)

A usucapião judicial é a forma mais conhecida de se alcançar o direito, podendo ser aplicado a todas as espécies de usucapiões, com exceção da Lei nº 11.977/09, hoje Lei nº 13.465/17. Está prevista no Código Civil, a partir dos artigos 1.238ss.” Possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi subtraído na Lei nº 13.105/15. Agora, segue o rito ordinário comum, com as observações dos artigos 246, §3º e 259, I do CPC. A usucapião administrativa foi instaurada pela Lei nº 11.977/09, hoje Lei nº 13.465/17, aplicável a REURB-S: Regularização Fundiária de Interesse Social. A usucapião extrajudicial é o destaque da matéria na nova lei processual (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73), tendo em vista a novidade do instrumento e a ausência de capítulo específico para a usucapião na nova Lei.(PAIVA, 2017)

Para Ferreira (2017) a Usucapião é um fenômeno da desjudicialização no Brasil, que consiste na transferência de algumas atividades tradicionalmente realizadas pelo judiciário para outros órgãos administrativos, como cartórios e registradores. No caso da usucapião, permite o reconhecimento de direitos de propriedade por meio de um pedido ao cartório, em vez de passar pelo processo judicial.

Porém, argumenta que a desjudicialização não é uma solução completa para as ineficiências do sistema judicial, mas sim uma abordagem complementar que pode coexistir com os métodos tradicionais de resolução de conflitos, como também a importância da regularização da propriedade e a necessidade de garantir o acesso à justiça gratuita para o processo de usucapião extrajudicial. (FERREIRA, 2017)

A usucapião extrajudicial é um procedimento administrativo que permite a regularização da propriedade de um imóvel por meio de um pedido feito diretamente ao cartório de registro de imóveis, sem a necessidade de um processo judicial. Esse

procedimento foi criado pelo Novo Código de Processo Civil de 2015 e incorporado à Lei de Registros Públicos.

Para que a usucapião extrajudicial seja concedida, é necessário que o interessado preencha alguns requisitos, como a posse mansa e pacífica do imóvel por um determinado período de tempo e a inexistência de contestação por parte de terceiros. A usucapião extrajudicial é uma forma mais rápida e menos burocrática de regularizar a propriedade de um imóvel, mas é importante garantir que o processo seja justo e acessível a todos, inclusive por meio da gratuidade de justiça. (FERREIRA, 2017)

A introdução da usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil brasileiro é um processo simplificado para adquirir direitos de propriedade por meio de posse prolongada. O processo é iniciado por um notário público e processado através do registro de terras, sem a necessidade de intervenção judicial ou homologação.

O processo é esperado para facilitar a regularização fundiária, especialmente em casos em que houve um acordo prévio entre o possuidor e o proprietário do imóvel. No entanto, pode haver dificuldades em casos em que o proprietário não responde ao pedido de consentimento. (PAIVA, 2015)

O novo instituto da usucapião extrajudicial, ao contrário da usucapião também de índole administrativa que contemplou procedimento previsto apenas para o reconhecimento da usucapião especial urbana (art. 183 da Constituição), terá amplo espectro de abrangência, contemplando procedimento aplicável à concessão das diversas espécies de usucapião de direito material previstas na legislação brasileira (PAIVA, 2015)

Segundo Paiva (2015) A usucapião extrajudicial pode ser um bom instrumento de regularização fundiária, especialmente dirigido àqueles casos em que houve um prévio negócio entre o usucapiente e o titular do domínio do imóvel.

O novo procedimento foi estabelecido no sistema legal brasileiro através da aplicação do artigo 1.071 do Código de Processo Civil atual (Lei nº 13.105/2015). Este artigo incluiu o artigo 216-A na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que contém as disposições específicas para a implementação do procedimento em questão.

Artigo 216-A (BRASIL, 2015), que estabelece que o pedido deva ser feito diretamente perante o cartório de registro de imóveis da comarca em que o imóvel está localizado, e deve ser instruído com ata notarial que ateste o tempo de posse do requerente e seus antecessores, planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado, certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, além de justo

título ou outros documentos que comprovem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse.

O pedido será autuado pelo registrador e o prazo de prenotação será prorrogado até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Caso a planta não contenha a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente para manifestar seu consentimento expresso em 15 dias.

O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município para que se manifestem em 15 dias sobre o pedido. Além disso, o oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 dias. (BRASIL, 2015)

Para esclarecer dúvidas, o oficial de registro de imóveis poderá solicitar ou realizar diligências. Caso a documentação esteja em ordem, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas.

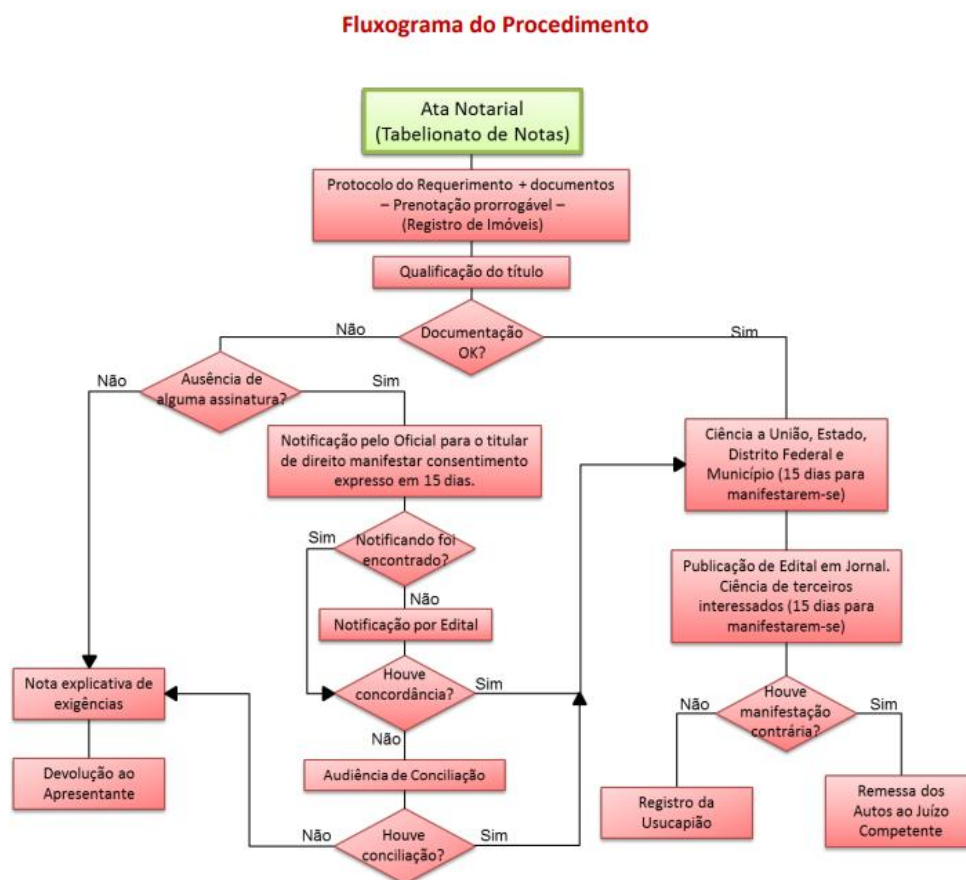
Em caso de impugnação do pedido, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. (BRASIL, 2015)

2 REQUISITOS

A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada conforme nos explica Paiva (2015). O início do procedimento é feito com base em uma ata notarial lavrada por Tabelião de Notas que esteja sediado na circunscrição em que localizado o imóvel. O oficial de registro de imóveis pode solicitar ou realizar diligências para elucidação de qualquer ponto de dúvida.

Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel. (PAIVA, 2015)

Figura I - Fluxograma do Procedimento



Fonte: (PAIVA, 2017)

Segundo Oliveira (2018) e Ribeiro (2017), a usucapião extrajudicial é uma forma de reconhecimento da posse e aquisição da propriedade, que pode ser aplicada a diferentes tipos de imóveis. De acordo com Oliveira (2018), a usucapião extrajudicial pode ser utilizada em imóveis urbanos ou rurais, desde que preenchidos os requisitos legais.

Os requisitos para a usucapião extrajudicial são os seguintes: posse mansa e sofrido, sem oposição; período temporal de 5 anos (ou 3 anos se o possuidor estiver de boa-fé); que o possuidor aja como dono do imóvel; que o imóvel não seja público; que o imóvel não seja objeto de discussão; que o imóvel tenha até 250 m² (para imóveis urbanos) ou até 50 hectares (para imóveis rurais); que o possuidor apresentou todos os documentos necessários para comprovar a posse e a propriedade do imóvel. (FACHINI, 2022)

Conforme o trecho do Artigo que enumera tais documentos, segue as exigências.

- I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
- II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (BRASIL, 2015)

De acordo com Fachini (2022), existem diversas modalidades de usucapião. A usucapião ordinária, regulamentada pelo antigo Código Civil, permitia que possuidores de boa-fé, com justo título e posse contínua e incontestada, usucapirassem um imóvel em 10 anos (ou 15 anos entre ausentes), conforme o Art. 551 do CC de 1916. O novo Código Civil reduziu esse prazo para 10 anos, desde que o imóvel tenha sido adquirido onerosamente e o possuidor tenha estabelecido sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico (FACHINI, 2022).

Já a usucapião extraordinária não exige justo título nem boa-fé, e pode ser adquirida após um prazo de 15 anos. Se o possuidor utilizou o imóvel para moradia ou realizou investimentos produtivos, o prazo pode ser reduzido para 10 anos (FACHINI, 2022).

A usucapião rural é uma modalidade especial trazida pela Constituição Federal, que exige posse mansa e pacífica sem oposição, período temporal de 5 anos, tornar a propriedade produtiva e um imóvel rural de até 50 hectares (FACHINI, 2022).

A usucapião especial urbana é regulamentada pelo art. 183 da Constituição Federal e estabelece que aquele que possuir como sua área urbana até 250 m², por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para moradia própria ou de sua família, adquiri-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (FACHINI, 2022).

O Novo Código de Processo Civil trouxe a possibilidade de processar a usucapião de forma extrajudicial, seguindo a tendência de desjudicialização presente no direito brasileiro. Segundo Fachini (2022), o Art. 1.071 do Novo CPC adicionou à Lei de Registros Públicos o artigo que regulamenta o procedimento extrajudicial de usucapião.

3 APLICABILIDADE

A usucapião administrativa, que é uma modalidade de usucapião extrajudicial, pode ser aplicada a imóveis particulares, desde que atendidos os requisitos legais. Possuindo aplicabilidade a imóveis urbanos ou rurais, bem como a bens móveis ou imóveis. Ela pode ser aplicada a diferentes tipos de imóveis, desde que preenchidos os requisitos legais.

De acordo com Neumann (p. 12, 2021), “Para que se utilize alguma das modalidades de usucapião, é necessário observar alguns requisitos mínimos, os quais se pode classificar como pessoais, reais e formais”. Os requisitos pessoais referem-se à pessoa que detém a posse e quer adquirir o móvel ou imóvel através da usucapião, assim como também do proprietário que irá perdê-lo.

Os requisitos reais dizem respeito à coisa móvel ou imóvel que são suscetíveis de serem usucapidas. Os requisitos formais compreendem alguns elementos característicos de cada modalidade, entre eles a posse, o lapso temporal e o ânimo de dono, que são condições comuns a todas as modalidades de usucapião.

Além disso, há o justo título e a boa-fé, que são condições especiais de algumas modalidades específicas, como a usucapião ordinária (GOMES, 2012 apud NEUMANN, 2021). A posse é o principal elemento da usucapião e tudo o que pode ser objeto de posse, não estando fora do comércio, é suscetível de prescrição aquisitiva. Os bens fora de comércio, que não podem ser objeto de posse, não poderão ser adquiridos por usucapião. Os bens públicos, como regra geral e por mando de legislação, também não podem ser passíveis de usucapião (VENOSA, 2014 apud NEUMANN, 2021).

De acordo com Neumann (2021), a usucapião extrajudicial exige a posse pacífica, contínua e ininterrupta do imóvel, que pode ser somada à posse dos antecessores desde que as posses sejam contínuas, sem oposição e pacíficas, com animus domini. Para a usucapião ordinária, é necessário o justo título e a boa-fé, o que não é exigido para a usucapião extraordinária.

A justa causa para obter usucapião de propriedade é amplamente discutida no contexto legal. A interpretação de um justo título é controversa segundo Oliveira, com alguns doutrinadores restringindo o conceito a um instrumento escrito capaz de transmitir o domínio, enquanto outros defendem que ele deve incluir todo ato translativo, independente de estar ou não documentado. A tendência atual dos tribunais é ampliar o conceito de justo título, que está intimamente ligado à possibilidade do título produzir seus efeitos, ainda que em tese.

Embora alguns tribunais exijam registro de título para que seja considerado justo, isso não é um requisito legal, e muitos argumentam que o compromisso de compra e venda pode

ser um justo título, mesmo que não registrado, especialmente se atender aos princípios da função social dos contratos, boa-fé e outras leis relevantes do Código Civil. (OLIVEIRA)

Para Oliveira a ampliação do conceito de justo título é importante para atender às necessidades da população, que muitas vezes não registra seus negócios por razões financeiras e de desconhecimento, e a exigência de registro sem base legal pode violar a função social da propriedade. As decisões mais recentes dos tribunais têm considerado o compromisso de compra e venda como justo título, mesmo que não registrado, em linha com os princípios legais relevantes.

O Conselho Nacional de Justiça Federal (2014, apud NEUMANN, 2021) define que o justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor é o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse. Exemplos de justo título são apresentados pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (2017, apud NEUMANN, 2021).

A boa-fé é um princípio fundamental do direito público que estabelece um padrão ético de conduta para as partes (NEUMANN, 2021). A boa-fé é a convicção do possuidor de que não está ofendendo um direito alheio, e a menor dúvida exclui a boa-fé para usucapião (DINIZ, 2010, apud NEUMANN, 2021). A boa-fé pode ser dividida em boa-fé objetiva e subjetiva, e é presumida (ASSIS NETO, 2014, apud NEUMANN, 2021).

Existem diferentes tipos de usucapião, e sua aplicabilidade depende do tipo de imóvel e das circunstâncias específicas do caso. Alguns dos tipos de usucapião são:

Usucapião ordinária: é o tipo mais comum de usucapião e pode ser aplicada a qualquer tipo de imóvel, desde que todos os requisitos legais sejam atendidos. Geralmente, é necessário que a posse seja exercida por pelo menos 10 anos, de forma contínua, mansa e pacífica, sem oposição do proprietário. (NEUMANN, 2021)

Usucapião especial urbana: pode ser aplicada a imóveis urbanos de até 250 m² que sejam utilizados para moradia própria ou de sua família, desde que a posse seja exercida por pelo menos 5 anos, de forma ininterrupta, mansa e pacífica, sem oposição do proprietário. (NEUMANN, 2021)

Usucapião especial rural: pode ser aplicada a imóveis rurais de até 50 hectares que sejam utilizados para a exploração agrícola, pecuária, extrativa ou mista, desde que a posse seja exercida por pelo menos 5 anos, de forma ininterrupta, mansa e pacífica, sem oposição do proprietário. (NEUMANN, 2021)

Usucapião especial coletiva: pode ser aplicada a imóveis urbanos ou rurais ocupados por famílias de baixa renda, desde que a posse seja exercida por pelo menos 5 anos, de forma ininterrupta, mansa e pacífica, sem oposição do proprietário. A usucapião especial coletiva

pode ser utilizada para regularizar a propriedade de assentamentos informais. (NEUMANN, 2021)

A usucapião extrajudicial é um procedimento que permite a regularização da propriedade por meio de escritura pública, sem a necessidade de se recorrer ao Poder Judiciário. Esse tipo de usucapião pode ser aplicado a qualquer tipo de imóvel, desde que todos os requisitos legais sejam atendidos, e é regulamentado pela Lei nº 13.465/2017. (NEUMANN, 2021)

A jurisprudência tem se consolidado no sentido de que é possível a realização da usucapião extrajudicial sem a necessidade de prévio pedido na esfera judicial. O entendimento foi reafirmado no STJ, por exemplo, no julgamento do REsp 1.824.133 – RJ recentemente. Nesse caso, o acórdão impugnado havia baseado sua decisão na necessidade de prévio pedido de usucapião na justiça para posterior instrução do pedido extrajudicial (BRASIL, 2022), mas essa decisão foi reformada pelo STJ. É importante ressaltar que os requisitos para a usucapião extrajudicial continuam os mesmos.

4 VANTAGENS

A usucapião é um instituto que permite a aquisição da propriedade imobiliária por meio da posse prolongada, sem a necessidade de intervenção judicial ou homologação. Com a introdução da usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil brasileiro, espera-se que o processo seja simplificado e facilite a regularização fundiária, especialmente em casos em que houve um acordo prévio entre o possuidor e o proprietário do imóvel.

Além disso, a usucapião pode ser um bom instrumento para resolver conflitos de propriedade e garantir a segurança jurídica dos possuidores de imóveis. No entanto, pode haver dificuldades em casos em que o proprietário não responde ao pedido de consentimento. (PAIVA, 2015)

Em discussão sobre as possibilidades empíricas que permiti a aquisição de propriedade por meio da posse adversa extrajudicial, incluem a agilidade e efetividade do registro de propriedade por meio de cartórios, a presunção de informalidade em um dos espaços institucionais mais burocratizados da sociedade brasileira: os cartórios, a cultura jurídica e sua relação com a implementação da nova lei, e a possibilidade de discordância do titular do direito real, caso haja silêncio, o que pode prejudicar o legítimo possuidor e levar a uma necessidade de recorrer à esfera judicial. (CORRÊA, BATISTA, 2016)

O texto também destaca a importância de considerar as práticas cartoriais como um mecanismo de controle de aquisição de direitos e como isso pode afetar a implementação da nova lei. Em resumo, as possibilidades empíricas da proposta de mudança na lei de posse adversa extrajudicial são complexas e envolvem questões culturais, burocráticas e jurídicas que podem afetar a efetividade do novo procedimento. (CORRÊA, BATISTA, 2016)

5 DIFICULDADES

A usucapião é um instituto que permite a aquisição da propriedade imobiliária por meio da posse prolongada, sem a necessidade de intervenção judicial ou homologação. Com a introdução da usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil brasileiro, espera-se que o processo seja simplificado e facilite a regularização fundiária, especialmente em casos em que houve um acordo prévio entre o possuidor e o proprietário do imóvel.

Ademais, a usucapião pode ser um bom instrumento para resolver conflitos de propriedade e garantir a segurança jurídica dos possuidores de imóveis. No entanto, pode haver dificuldades em casos em que o proprietário não responde ao pedido de consentimento. (PAIVA, 2015)

Segundo Corrêa e Batista (2016) apesar das importantes mudanças na declaração do direito de propriedade decorrente desse modo de prescrição aquisitiva, mas, de forma nenhuma, podemos perder de vista o fato de que a simples mudança na Lei não é capaz de representar este avanço, pois a cultura influencia sobremaneira na forma como os institutos são (ou não são) recepcionados. (CORRÊA, BATISTA, 2016)

Alguns apontamentos que Corrêa e Batista (2016) nos traz a respeito deste tema da aquisição de propriedade por meio da posse adversa extrajudicial:

- A proposta de mudança na lei de posse adversa extrajudicial traz à tona o conflito entre princípios constitucionais alçados à categoria de garantias, como o direito de ação e a celeridade judicial.

- As práticas cartoriais estabelecem um poderoso mecanismo de controle de aquisição de direitos, o que pode afetar a implementação da nova lei.

- A mudança na lei de posse adversa extrajudicial pode trazer vantagens substanciais, mas a cultura jurídica e cartorial pode afetar a efetividade do novo procedimento.

- A presunção do legislador é de que, tudo funcionando, todos concordando e estabelecido o consenso, o registro será ágil e efetivo, mas nem sempre tudo funciona, nem todos concordam, nem tampouco se estabelecem consensos e, muito menos, não há impugnações.

- A desjudicialização pode ser uma alternativa para descongestionar o Poder Judiciário, mas é importante considerar as possibilidades empíricas e as peculiaridades do instituto da usucapião extrajudicial. - A mudança na lei não é capaz de representar um avanço se não houver uma mudança cultural na sociedade e nos cartórios. (CORRÊA, BATISTA, 2016)

6 EXCLUSÕES

Os imóveis que estão excluídos da usucapião extrajudicial são aqueles que são públicos ou de uso comum do povo, bem como os imóveis tombados ou protegidos por lei. Além disso, a lei não permite o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos ou de propriedade de autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista ou fundações públicas. (LIMONGI, 2018).

A usucapião extrajudicial é uma forma rápida e simplificada de adquirir a propriedade de um imóvel por meio da posse prolongada e ininterrupta do bem. No entanto, nem todos os imóveis podem ser objeto de usucapião extrajudicial, especialmente aqueles que estão excluídos por lei.

De acordo com o artigo 216-A da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), são considerados imóveis excluídos da usucapião extrajudicial;

Imóveis públicos ou de uso comum do povo: Os bens de uso público, como praças, parques, ruas, entre outros, são inalienáveis e imprescritíveis, ou seja, não podem ser objeto de usucapião.

Imóveis tombados ou protegidos por lei: Os bens culturais, como monumentos, edifícios históricos, sítios arqueológicos, entre outros, são protegidos por leis de preservação do patrimônio cultural e não podem ser objeto de usucapião.

Imóveis de propriedade de pessoas jurídicas de direito público interno: São bens pertencentes a entidades governamentais, como União, Estados, Municípios, Autarquias, Fundações Públicas, entre outros.

Essas exclusões têm como objetivo preservar o patrimônio público e cultural do país, além de garantir a proteção dos direitos coletivos. Já houve julgados nesse sentido. Em que no caso, foi discutido se seria possível a usucapião extrajudicial de um imóvel de propriedade da União que estava ocupado por particulares há mais de 20 anos. O STJ entendeu que não seria possível, pois o imóvel pertencia a uma pessoa jurídica de direito público interno, uma das exclusões previstas na Lei de Registros Públicos.

Também no STJ, foi discutido se seria possível a usucapião extrajudicial de um imóvel tombado pelo patrimônio cultural. O STJ entendeu que não seria possível, pois o bem estava protegido por lei de preservação do patrimônio cultural.

Essas decisões jurisprudenciais demonstram a importância de se observar as exclusões previstas em lei para a usucapião extrajudicial, pois elas podem impedir a aquisição da propriedade de um imóvel por meio da posse prolongada.

CONCLUSÃO

A usucapião é um instituto jurídico que permite a aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse, nos prazos previamente mantidos em lei. Existem diferentes tipos de usucapião, que variam de acordo com as características do bem e com o tempo de posse. Destacam-se a usucapião extraordinária, a usucapião ordinária e a usucapião especial urbana. A usucapião extrajudicial é um procedimento administrativo que permite a regularização da propriedade de um imóvel por meio de um pedido feito diretamente ao cartório de registro de imóveis, sem a necessidade de um processo judicial. Essa modalidade foi criada pelo Novo Código de Processo Civil de 2015 e incorporada à Lei de Registros Públicos. (Sarmiento, 2013; Paiva, 2017; Ferreira, 2017)

Segundo Paiva (2015), o procedimento é iniciado com uma ata notarial lavrada por um tabelião de notas e pode ser impugnado pelos titulares de direitos reais e outros direitos registrados na matrícula do imóvel. A posse prolongada e sem oposição é um dos requisitos para a usucapião extrajudicial, que pode ser utilizada em imóveis urbanos ou rurais, desde que preenchidos os requisitos legais (Oliveira, 2018; Ribeiro, 2017; Fachini, 2022).

Os documentos necessários para comprovar a posse e a propriedade do imóvel são enumerados pelo artigo que regulamenta a usucapião extrajudicial (Brasil, 2015). Existem outras modalidades de usucapião, como a ordinária, extraordinária, rural e especial urbana, cada uma com seus próprios requisitos e prazos (Fachini, 2022).

De acordo com Neumann (2021), a usucapião pode ser aplicada a imóveis particulares, desde que atendidos os requisitos legais. Os requisitos para usucapião podem ser classificados como pessoais, reais e formais, e incluem elementos como a posse pacífica, contínua e ininterrupta do imóvel, o lapso temporal e o ânimo de dono.

Alguns tipos de usucapião incluem a usucapião ordinária, usucapião especial urbana e usucapião especial rural, cada uma com suas especificidades e requisitos legais. O justo título e a boa-fé são condições especiais para algumas modalidades específicas, como a usucapião ordinária. A boa-fé é a convicção do possuidor de que não está ofendendo um direito alheio, e a menor dúvida exclui a boa-fé para usucapião.

No entanto, segundo os autores Paiva (2015), Corrêa e Batista (2016), pode haver dificuldades em casos em que o proprietário não responde ao pedido de consentimento. Corrêa e Batista (2016) destacam que a mudança na lei não é capaz de representar um avanço se não houver uma mudança cultural na sociedade e nos cartórios, uma vez que as práticas cartoriais estabelecem um poderoso mecanismo de controle de aquisição de direitos, o que pode afetar a implementação da nova lei. Além disso, a cultura jurídica e sua relação com a

implementação da nova lei, bem como a possibilidade de discordância do titular do direito real, caso haja silêncio, são questões complexas que podem afetar a efetividade do novo procedimento (CORRÊA, 2016).

A Lei de Registros Públicos exclui imóveis públicos ou de uso comum do povo, imóveis tombados ou protegidos por lei, e imóveis de propriedade de pessoas jurídicas de direito público interno. Essas exclusões têm como objetivo preservar o patrimônio público e cultural do país e proteger os direitos coletivos. As decisões jurisprudenciais enfatizam a importância de observar essas exclusões, pois elas podem impedir a aquisição da propriedade de um imóvel por meio da posse prolongada.

Em conclusão, embora a usucapião extrajudicial possa trazer vantagens, é importante considerar as possibilidades empíricas e as peculiaridades do instituto, bem como as questões culturais, burocráticas e jurídicas envolvidas para avaliar sua efetividade.

REFERÊNCIAS

BRASIL, Leis. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, v. 152, n. 51, p. 2-11, 2015.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1796394 – RJ. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=154698255®istro_numero=201900375273&peticao_numero=&publicacao_data=20220530&formato=PDF. Acesso em: 13 de abril de 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Nº 1.824.133 - RJ Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1910388&num_registro=201800663793&data=20200214&formato=PDF. Acesso em: 13 de abril de 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. Ação de usucapião não depende de procedimento extrajudicial prévio. 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalt/Paginas/Comunicacao/Noticias/21062022-Acao-de-usucapiao-nao-depender-de-procedimento-extrajudicial-previo-.aspx>. Acesso em: 18 abr. 2023.

CARREIRA DO ADVOGADO. 7 requisitos para a Usucapião Extrajudicial. Disponível em: <https://carreiradoadvogado.com.br/2022/11/10/7-requisitos-para-usucapiao-extrajudicial/>. Acesso em: 13 abr. 2023.

CENTRO UNIVERSITÁRIO DE GOIÁS. Manual de Elaboração de Trabalhos de Conclusão de Curso: Projetos de Pesquisa, Monografias e Artigos Científicos. 2019. Cristiane Rachel de Paiva Felipe (org.). Disponível em: https://anhanguera.edu.br/wpcontent/uploads/manual_unificado_tcc_2019.pdf. Acesso em: 20 out. 2019.

CORRÊA, Cláudia Franco; BATISTA, Bárbara Gomes Lupetti. A usucapião extrajudicial: entre expectativas teóricas e possibilidades empíricas. Revista Interdisciplinar do Direito-Faculdade de Direito de Valença, v. 13, n. 1, 2016. Corrêa (2016)

DIAS, 7º Tabelionato de Notas de Goiânia Cartório Fernando. Usucapião. [2023]. Disponível em: <https://www.setimonotas.com.br/usucapiao>. Acesso em: 13 abr. 2023.

FACHINI, Tiago. Usucapião Extrajudicial Novo CPC: Funcionamento e requisitos. 2022. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/blog/usucapiao-extra-judicial/>. Acesso em: 13 abr. 2022.

FERREIRA, Gismar João Gomes. Uma análise pormenorizada da Usucapião Extrajudicial. Universidade Federal de Juiz de Fora, 2017.

FREITAS, Regina Márcia de. Quais os requisitos da usucapião extrajudicial? 2022. Disponível em: <https://investorcp.com/consultoria-imobiliaria/usucapiao/>. Acesso em: 13 abr. 2023.

LAKATOS, Eva Maria. Metodologia do trabalho científico. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1995.

LIMONGI, Scheila Ferrari D.. A usucapião extrajudicial: quais documentos são necessários, de acordo com o CPC atualizado pela Lei nº 13.465/2017 e Provimento 65 do CNJ? 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/68230/a-usucapiao-extrajudicial-quais-documentos-sao-necessarios-de-acordo-com-o-cpc-atualizado-pela-lei-n-13-465-2017-e-provimento-65-do-cnj>. Acesso em: 13 abr. 2023.

NEUMANN, Betina Luana. A usucapião extrajudicial: todas as modalidades de usucapião são possíveis de serem declaradas pelo procedimento extrajudicial?. 2021.

OLIVEIRA, Yuri Shimada. Usucapião extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da lei nº 13.465/2017. 2018.

OLIVEIRA, Júlio Moraes. Usucapião: a ampliação do conceito de justo título. Jus Navigandi, Teresina, ano, v. 16.

PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país. Boletim Eletrônico do IRIB. Ano XIV. São Paulo, v. 17, n. 03, 2015.

PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião Extrajudicial Porto Alegre/setembro/2017. 2017. Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. Disponível em: http://registroimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2017/09/ACFrOgBT9VK2NDRd4_PAg9YVnlQM8Mrg0RX17ZOshpnJcAI_PiU2_C4JMPyJo4D7ls9Wn-BTwA87b8Ms2GeI1HlubUAS-SysPAxRSjoKaWcjENcB64Dq1X5DwT-wR4ow.pdf. Acesso em: 13 abr. 2023.

RIBEIRO, Nei José, 2017. As Novas Perspectivas da Usucapião Administrativa a Partir de 2009 / Nei José Ribeiro – Patrocínio – MG – Centro Universitário do Cerrado.

SANCHEZ, Julio Cesar. Usucapião Extrajudicial - Prática na Regularização Extrajudicial de Imóveis (2022). [S. L.]: Editora Mizuno, 2022. 320 p.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas Modalidades. Curso de Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013.

VIEIRA, Renan Leite. A usucapião de bens imóveis e a sua finalidade social e jurídica no mundo moderno. 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/60376/a-usucapiao-de->

bens-imoveis-e-a-sua-finalidade-social-e-juridica-no-mundo-moderno. Acesso em: 13 abr. 2023.