

**AJES- FACULDADES DO VALE DO JURUENA
BACHARELADO EM DIREITO**

MARCIO JUNIOR TENORIO DOS SANTOS

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A RELEVÂNCIA DESSE MECANISMO PARA
A CELERIDADE DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE FRENTE A
USUCAPIÃO JUDICIAL**

Juína-MT

2020

**AJES-FACULDADE DO VALE DO JURUENA
BACHARELADO EM DIREITO**

MARCIO JUNIOR TENORIO DOS SANTOS

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A RELEVÂNCIA DESSE MECANISMO PARA
A CELERIDADE DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE FRENTE A
USUCAPIÃO JUDICIAL**

Monografia apresentada ao Curso de Bacharelado em Direito, da Ajes – Faculdade do Vale do Juruena, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito, sob a orientação do Prof. Nader Thomé Neto.

Juína –MT

2020

AJES – FACULDADE VALE DO JURUENA

BACHARELADO EM DIREITO

Linha de Pesquisa: Bibliográfica

SANTOS, Marcio Junior Tenório. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**: a relevância desse mecanismo para a celeridade de aquisição da propriedade frente a usucapião judicial. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso) – AJES – Faculdade Vale do Juruena, Juína – MT, 2020.

Data da defesa: ___/___/2020

MEMBROS COMPONENTES DA BANCA EXAMINADORA:

Presidente e Orientador: Prof. Nader Thomé Neto.

AJES

Membro Titular: Luís Fernando Moraes de Mello

AJES

Membro Titular: Douglas Willians da Silva dos Santos

AJES

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por ter me dado forças para concluir mais esta etapa de minha vida, pois sem sua misericórdia sei que não estaria aqui e pertence apenas a Ele toda a honra e toda a Glória desde agora e para todo o sempre.

Agradeço também ao meu orientador Nader Thomé Neto, por ter me ajudado na concretização do trabalho.

Agradeço ainda a todos os professores que se fizeram presente na minha graduação, pois com toda a certeza sem o conhecimento que todos me proporcionaram eu não conseguiria concretizar este trabalho.

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a toda a minha Família especialmente aos meus Pais, Marcio Aurélio Rodrigues dos Santos e Maria Lucia Tenório Santos.

O SENHOR é o meu pastor, nada me faltará.

Deitar-me faz em verdes pastos, guia-me mansamente a águas tranquilas.

Refrigera a minha alma; guia-me pelas veredas da justiça, por amor do seu nome.

Ainda que eu andasse pelo vale da sombra da morte, não temeria mal algum, porque tu estás comigo; a tua vara e o teu cajado me consolam.

Preparas uma mesa perante mim na presença dos meus inimigos, unges a minha cabeça com óleo, o meu cálice transborda.

Certamente que a bondade e a misericórdia me seguirão todos os dias da minha vida; e habitarei na casa do Senhor por longos dias.

(Bíblia Sagrada – Salmos 23)

RESUMO

Este trabalho busca analisar os benefícios da usucapião extrajudicial, com objetivo de analisar a celeridade e rapidez que esse mecanismo pode proporcionar em relação ao procedimento da usucapião judicial. A pesquisa buscará trazer o conceito de propriedade, posse, usucapião e suas modalidades. Neste sentido analisar cada uma das possibilidades que podem ser utilizadas. No entanto será também abordado a desjudicialização, que é o meio pelo qual se traz à usucapião extrajudicial, sendo está uma inovação trazida pelo novo Código de Processo Civil de 2015. A usucapião extrajudicial vem com a perspectiva de ser um procedimento mais célere em relação ao judicial, pelo fato da demora que se tem no âmbito do judiciário com o acúmulo de processos. A pesquisa também vai compreender o funcionamento da usucapião judicial, e assim comparar e analisar os benefícios ao qual a usucapião extrajudicial pode trazer na regularização das propriedades. Portanto ao final vai ser comparado as duas modalidades, com objetivo de Alencar as melhorias e avanços que o meio extrajudicial pode trazer para assim conseguir obter rapidez e celeridade nos procedimentos, com foco na regularização da propriedade rural pela esfera administrativa.

Palavras - Chave: Usucapião extrajudicial – Usucapião judicial – Desjudicialização – Celeridade - Propriedade

ABSTRACT

This work seeks to analyze the benefits of extrajudicial use, with the objective of analyzing the speed and speed that this mechanism can provide in relation to the procedure of judicial adverse possession. The research will seek to bring the concept of ownership, possession, use and its variations. In this sense, analyze each of the possibilities that can be used. However, a dejudicialization process will also be addressed, which is the means by which it generates an extrajudicial appeal, being an innovation brought by the new Civil Procedure Code of 2015. An extrajudicial process comes with a perspective of being a more popular procedure in relation to the judicial, due to the delay in the judicial process with accumulation of cases. A survey will also understand how the judicial remedy works, and thus compare and analyze the benefits of an extrajudicial remedy that can bring property regularization. Therefore, the end will be shown as two versions, with the objective of Alencar as improvements and advances that the extrajudicial means can bring to obtain the speed and speed in the procedures, focusing on the regularization of the rural property by the administrative area.

Key - Words: Extrajudicial Usucapião - Judicial Usucapião - Disjudicialization - Celerity - Ownership

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
1. DOS ASPECTOS GERAIS DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DA USUCAPIÃO	13
1.1 HISTÓRIA DA PROPRIEDADE	13
1.2 PROPRIEDADE NO BRASIL	17
1.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	20
1.4 DA USUCAPIÃO.....	23
1.5 DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO	25
1.6 DAS MODALIDADE DE USUCAPIÃO.....	27
1.6.1 Usucapião extraordinário	27
1.6.2 Usucapião ordinária	28
1.6.3 Usucapião especial Urbana	30
1.6.4 Usucapião especial Rural	31
1.6.5 Usucapião familiar.....	31
2. A DESJUDICIALIZAÇÃO	34
2.1 ACESSO À JUSTIÇA	35
2.2 OS FATORES DA DESJUDICIALIZAÇÃO	39
2.3 TIPOS DE DESJUDICIALIZAÇÃO NO BRASIL.....	44
2.4 MEIOS ALTERNATIVOS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITO: CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM	45
3. DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	51
3.1 A INFLUÊNCIA DE PORTUGAL.....	53
3.2 OS REQUISITOS E OS PROCEDIMENTOS NO NOVO CPC 2015.....	56
3.2.1 Ata notarial	57
3.2.2 Planta e memoriais descritivos	60

3.2.3 Certidões negativas.....	61
3.2.4 Justo título.....	62
3.3 PROCEDIMENTO FINAIS.....	63
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	71
REFERÊNCIAS.....	73

INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objetivo analisar e construir uma pesquisa sobre os meios de aquisição da propriedade, com relação a usucapião judicial e extrajudicial. Neste sentido será abordado a propriedade, com enfoque em todas suas características, como a econômica e, contudo, filosóficas de acordo com cada país. O direito de propriedade no Brasil foi constituído pelas Constituições Brasileiras de 1824 até 1969 como um direito inviolável. Contudo com o Código Civil de 1916 se construiu um caráter absoluto sobre a propriedade, deixando sem limitação, sobretudo podendo as pessoas exercer ou mesmo utilizar para que o bem quisesse.

No primeiro capítulo traz-se a uma análise da propriedade e, contudo, das modalidades de usucapião. Contudo será abordado a história de propriedade, a propriedade no Brasil e a função social da propriedade, fazendo uma abordagem histórica de como a propriedade se desenvolveu e chegou a concepção de propriedade que se tem no nosso país. Também será analisado as modalidades de usucapião que se tem no ordenamento jurídico brasileiro.

No segundo capítulo será abordado a desjudicialização, que é forma de retirar algumas funções que antes eram somente de competência do judiciário para o meio extrajudicial. Sendo este meio uma solução que está em fase de adaptação, e, contudo, vai compreender no decorrer do trabalho os fatores pelo qual houve essa desjudicialização de algumas funções.

No terceiro capítulo será abordado a usucapião extrajudicial, sendo uma alteração bastante recente no nosso ordenamento jurídico. Sobretudo a questão mais elementar é construir uma análise profunda com relação à esta nova mudança, que veio como uma forma de tornar mais célere o procedimento de aquisição da propriedade. A usucapião extrajudicial traz em seu contexto uma estrutura célere do procedimento de aquisição da propriedade, e, contudo, sendo uma forma originária de se adquirir propriedade.

Esta inovação vinda com o novo CPC tem-se uma desenvoltura muito abrangente, pois antes desta mudança era somente possível adquirir a propriedade através do judiciário, onde o tramite é muito mais rigoroso e, contudo, demorado. Esse tipo de usucapião está previsto na Lei 13.105/2015, no seu artigo 216-A, sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que

estiver situado o imóvel usucapindo, a requerimento do interessado, representado por advogado.

Deste modo deve conter a ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo da posse, a planta e memorial assinado por um profissional legalmente habilitado, certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, 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.

Depois de juntado todos esses documentos serão atuados pelo registrador, e este vai acolher ou rejeitar o pedido, dependendo das documentações juntadas. Após os acolhimentos deverá o oficial do registro dar ciência União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. Depois de tudo analisado o oficial pode aceitar ou rejeitar o pedido, dependendo da circunstância, e caso for negado não impede um ajuizamento da usucapião judicial.

Esta inovação veio com o novo Código de Processo civil, com intuito de proporcionar efetividades na regularização de propriedade, que assim estiverem dentro dos parâmetros dispostos no artigo 216-A, trazendo uma mais eficácia e celeridade, sobretudo diminuindo os volumes de ações judiciais de usucapião. Diante desse preceito obsta em trazer nesse trabalho uma análise aprofundada nas melhorias obtidas por esse instrumento.

1. DOS ASPECTOS GERAIS DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DA USUCAPIÃO

Para compreender a usucapião, faz necessário trazer a noção de propriedade desde sua origem. No período pré-romano não se tinha uma noção de propriedade privada, pois nesse período, somente se tinha a finalidade de subsistência da terra de modo social. Contudo foi no período romano começou a se estabelecer a propriedade privada, num processo de individualização, onde cada coisa teria unicamente um dono, tornando-a algo particular de uma pessoa, ou várias.

Sobretudo o direito de propriedade no Brasil se deu com o Código Civil de 1916, onde constituiu o caráter absoluto da propriedade, onde não se tinha limitações sobre o uso da propriedade. Mas com a Constituição Federal de 1988, se destacou a função social da propriedade, destacado no art. 186, incisos I, II, III e IV.

Destaca-se também a usucapião, que é uma das formas de adquirir a propriedade, seja de bens moveis ou imóveis. Tendo assim o seu surgimento no Direito Romano, e tendo sua regulamentação nas leis das XII Tábuas. No Brasil se teve a primeira lei que tratava sobre esse tema foi a lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, que foi popularmente conhecida como “Lei da Terras”. E sobretudo a pesquisa busca desenvolver uma análise aprofundada do direito de propriedade e, contudo, dos tipos e formas que podem se beneficiar da usucapião.

Contudo no artigo 5º da Constituição Federal de 1988 se estabeleceu a igualdade de todos perante a lei, sem nenhuma distinção, seja qual for a natureza. Em seu inciso XXIII, trouxe a garantia do direito de propriedade, e, contudo, a função social. E, contudo, no artigo 1.228 do Código Civil traz que é facultado ao proprietário do bem o direito de usar gozar e dispor da coisa, e sobretudo reavê-la de quem injustamente a detenha.

1.1 HISTÓRIA DA PROPRIEDADE

Na idade antiga e media, o ser humano não possuía valores e nem se tinha alguma representatividade fora da comunidade, sendo somente prestigiado dentro de uma posição social. Neste período não se tinha a liberdade individual, pois ninguém era oponente ao estado, sendo que as pessoas não poderiam valorizar a liberdade individual, onde somente

se constituía a liberdade da comunidade. Desta forma todo patrimônio do indivíduo estava vinculado ao estado.¹

Assim traz-se uma análise da propriedade no Direito Romano:

A propriedade no Direito Romano é freqüentemente apontada como direito absoluto, exclusivo e perpétuo, que permite ao proprietário utilizar a coisa como bem entender, inclusive destruí-la. Este posicionamento, entretanto, é questionado por parte da doutrina, ressaltando que os textos romanos não exprimem literalmente estes elementos. No Direito Romano, a concepção de propriedade não se conservou estática, ao contrário, modificou-se em acompanhando a evolução política, cultural e social, refletindo sobre as normas jurídicas, dando-lhes um sentido mais social.²

A propriedade é muitas vezes apontada como direito absoluto no período do Direito Romano, sendo ela caracterizada como exclusiva e perpetua, permitindo se utilizar da forma que se achasse melhor, até mesmo podendo destruí-la. Mas há divergência na doutrina, pois uma parte defende que neste período a propriedade teve modificações, seguindo a evolução cultural, política e social. Contudo traz em citação abaixo uma compreensão de alguns acontecimentos no sistema feudal:

Com as invasões dos povos bárbaros nas províncias romanas e o conseqüente declínio deste Império, instituiu-se um sistema senhorial que representava a essência do feudalismo. No Estado feudal, o poder concentrava-se na mão do monarca, o Estado era o rei e este estava vinculado ao Papa. Ou seja, Estado e religião seguiam juntos, impondo a separação entre suserano e vassalo. O vassalo era responsável por cultivar as terras e, em contrapartida, poderia utilizá-las para moradia e subsistência, recebendo proteção do senhor feudal, não sendo possível vendê-las ou transmiti-las aos descendentes.³

Na invasão dos povos bárbaros as províncias romanas, e sobretudo com o declínio do império romano, começou a se instaurar um sistema senhorial, que conseqüentemente transia consigo o sistema Feudal. Neste sistema tinha como monarca o Estado, em que em seu comando estava o Rei, ora vinculado ao Papa. No entanto destaca-se que a relação do Rei com o Papa, construiu a separação entre suserano e vassalos. Neste período aos

¹BRAGA, Roberta Chaves. **Direito de Propriedade e a Constituição Federal de 1988**.p. 09. Disponível em: <<http://esmec.tjce.jus.br/wp-content/uploads/2014/12/Roberta-Chaves-Braga.pdf>> Acesso em 26 nov. 2019, às 17:00 horas.

² CASTRO, Mariângela Conceição Vicente Bergamini de Castro. **O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: EMPRESA**. p. 19. Disponível em: <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp071563.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2019, às 17:00 horas.

³ BRAGA, Roberta Chaves. **Direito de Propriedade e a Constituição Federal de 1988**. P. 09. Disponível em: <<http://esmec.tjce.jus.br/wp-content/uploads/2014/12/Roberta-Chaves-Braga.pdf>> Acesso em 26 nov. 2019, às 17:00 horas.

vassalos era dado o direito de produzir, ao mesmo tempo poderia utilizar da propriedade para sua moradia e para a sua sobrevivência.

Como exposto na citação acima, a propriedade pertencia aos senhores Feudais, ao qual detinham o poder sobre a terra. Contudo os vassalos não poderiam vender e nem mesmo passar a terra a outra pessoa. Desta forma se valiam dos vassalos para produzir. Portanto em troca da mão de obra os vassalos recebiam proteção, e também garantia a sua subsistência.

Assim destaca-se o direito de propriedade na idade moderna:

À margem da sociedade feudalista voltada à subsistência, desenvolveu-se um processo de produção de riquezas, voltado para o mercado, impulsionando, inicialmente, pelas relações de troca e, posteriormente, pela compra e venda de bens, que proporcionaram a acumulação de riquezas pela burguesia.

Os laços de dependência típicos do medievo, que constituíam o principal instrumento de manutenção da sociedade estamental, retiravam do indivíduo a autonomia, não permitindo, destarte, a expansão da economia de mercado, em razão da limitação dos agentes econômicos.

O desmembramento do direito de propriedade e a hierarquização dos direitos sobre a terra impediam a consolidação dos poderes proprietários nas mãos do indivíduo, excluindo ou, ao menos, dificultando a circulação dos bens imóveis, por meio da venda e compra.⁴

Sobretudo com a sociedade feudalista que se começa o processo de produção e acumulação de riquezas, que se volta ao meio de mercado, como a compra e venda. Assim a dependência típica do medievo, retira do indivíduo a autonomia, fazendo com que limite os meios econômicos. Contudo a hierarquização da terra, dificultavam a consolidação dos poderes da propriedade, e também a circulação através da compra e venda. Assim traz-se em citação abaixo algumas considerações sobre a Reforma Protestante e o Iluminismo:

Foi no século XVI, com o advento do mercantilismo, que o Renascimento e a Reforma Protestante contribuíram para a queda dos valores medievais e, conseqüentemente, para o fim do feudalismo e a criação do Estado Nacional. Esses movimentos valorizavam a razão humana e a ciência, dando origem ao Iluminismo, surgido a partir do século XVII e com apogeu no século XVIII, o Século das Luzes. Os iluministas defendiam uma visão antropocêntrica dos acontecimentos, em contraposição à teocêntrica medieval, encarando o homem como um ser livre e dotado de direitos. Contudo, esse antropocentrismo não significava a total negação de Deus, posto que os iluministas, de maneira geral, acreditavam Nele e em suas leis naturais.

John Locke, pensador do Iluminismo, defendia o jusnaturalismo abstrato, ou seja, racionalista, para o qual existia uma lei natural imposta a todos. O jusnaturalismo teve inúmeros defensores, que compartilhavam o entendimento

⁴ZAKKA, Rogério Marcus. **O Direito de Propriedade** (Análise sob a ótica de sua convivência com a função social). p. 37. Disponível em: <<https://sapientia.pucsp.br/bitstream/handle/7814/1/Rogério%20Marcus%20Zakka.pdf>> Acesso em: 18 out. 2019, às 18:00 horas.

de que os princípios fundamentais do direito são imutáveis e aplicáveis a todos os indivíduos, independente de lugar ou época.

Foi com a Reforma protestante que se colaborou para que houvesse uma queda nos valores medievais, e sobretudo a queda do feudalismo, e do mesmo modo contribuiu para a criação do Estado Nacional. Essa nova etapa possibilitou a ampliação e a criação de novas formas de como se compreendia o ser humano, dando assim mais valor à ciência e ampliando a razão humana, conseqüentemente dando origem ao iluminismo.

Os iluministas ao contrário da teocêntrica medieval, olhavam o homem como um ser livre, onde detinha direitos. Contudo o antropocentrismo ao qual defendiam, não necessariamente contradiziam a negação à Deus, pois também acreditavam nele. O pensador John Locke foi um iluminista que defendia a ideia do jusnaturalismo, que no qual pregava a ideia de que o direito é imutável, e sobretudo se aplica a todo ser humano.

Assim traz-se uma noção do declínio do absolutismo para o liberalismo:

O Absolutismo passou assim por desgastes, fortalecendo o Liberalismo, corrente econômica do Iluminismo, que se deu em conjunto ao processo de produção capitalista. No período liberal, notadamente no século XVIII, fazia-se a distinção entre Estado, sociedade e indivíduo, materializando a liberdade através da contemplação dos direitos individuais e da abstenção do poder estatal. Nasceram os direitos de primeira dimensão, com a positivação dos direitos civis e políticos. Eram os direitos advindos da valorização da liberdade do ser humano.⁵

Sobretudo após os desgastes do absolutismo, o liberalismo passou a ganhar força, com a crescente força econômica. Assim passou a separar sociedade, indivíduo e Estado, construindo a liberdade individual. Diante passou a se criar os primeiros direitos civis e políticos, na forma de construir direitos e proteções as pessoas, no intuito de dar valor a liberdade, que é um dos pilares do iluminismo. Acerca de propriedade traz-se:

A propriedade foi um dos núcleos essenciais das reformas trazidas pela Revolução Francesa, sendo profundamente marcada pela ideologia liberal disseminada pela Revolução. Dois traços do regime de propriedade pós-Revolução são marcantes: a extinção do regime feudal e dos encargos sobre a terra e a exaltação da concepção individualista da propriedade. Erige-se o direito de propriedade como bastião político ladeado pela igualdade e pela liberdade contra a opressão, enquanto manifestações da própria liberdade. Essa concepção individualista do direito de propriedade tem a sua fundamentação nos ideais burgueses marcados pela idéia da prioridade da liberdade individual e sua proteção contra intervenção arbitrária do Estado, que formaram a base

⁵BRAGA, Roberta Chaves. **Direito De Propriedade e a Constituição Federal De 1988**. P. 13. Disponível em: <<http://esmec.tjce.jus.br/wp-content/uploads/2014/12/Roberta-Chaves-Braga.pdf>> Acesso em 26 nov. 2019, às 23:00 horas.

ideológica da Revolução Francesa. Conclui-se que a propriedade é considerada como categoria nuclear do novo contexto jurídico e político da época moderna, que surgiu com a Revolução Francesa, e da Ideologia burguesa de caráter individualista e liberal.⁶

A propriedade foi umas das grandes modificações que a Revolução Francesa introduziu, sendo a ideologia do lema que utilizavam, a liberdade. Neste novo período se deu duas grandes evoluções em relação a propriedade, como a extinção do regime feudalista, sobretudo se estabeleceu um novo conceito individualista, onde a terra não se vinculava mais somente aos senhores feudais. Essa concepção de liberdade individual da propriedade ganhou força com as ideias dos burgueses, se estabelecendo assim uma proteção contra as intervenções que o Estado fazia com relação a terra.

1.2 PROPRIEDADE NO BRASIL

O direito de propriedade possui características econômicas e, contudo, filosóficas de acordo com cada país, sendo que o direito de propriedade já se estabeleceu desde as Constituições Brasileiras de 1824 até 1969 como um direito inviolável.⁷ No Brasil com o Código Civil de 1916 se construiu um caráter absoluto sobre a propriedade, deixando-a sem limitação, principalmente podendo exercer ou mesmo utilizar para que o bem quisesse.⁸

Com o tempo foi se mudando o caráter de limitação da propriedade, como o Código Civil de 2002, que traz em seu artigo 1228, §1, a definição e como se deve utilizar a propriedade, como se traz em citação abaixo:

Art. 1.228. 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.

§ 1o O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas

⁶SOARES, Vivian Bacaro Nunes Soares. **O Direito de Propriedade: Caracterização na Concepção de Autores Clássicos e Contemporâneos e Breves Comentários acerca da Função Social.** p. 2 e 3. Disponível em: https://www.diritto.it/pdf_archive/21748.pdf. Acesso em: 18 nov. 2019, às 14:00 horas.

⁷CASTRO, Mariângela Conceição Vicente Bergamini de Castro. **O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: EMPRESA.** p. 76. Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp071563.pdf>. Acesso em: 18 out. 2019, às 17:00 horas.

⁸PINTO, Luiz Fernando de Andrade. **Direito De Propriedade.** p. 75. Disponível em: http://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_75.pdf. Acesso em: 18 out. 2019, às 17:00 horas.

naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Neste sentido quem detém a posse de uma propriedade tem o direito de usufruir de tal, podendo usar, gozar e vendê-la e reaver de quem por meio ilícito tenha injustamente se apropriado do bem. A propriedade tem efeito *erga omnes*⁹, mas deve ser cumpridos alguns requisitos, sendo estas o dever de manter um equilíbrio entre atividade econômica em consonância com o meio ecológico, patrimônio histórico e artístico, mantendo assim à conservação da propriedade e a produtividade econômica, como estabelecido no § 1, do artigo 1228 do Código Civil de 2002.

Assim o art. 5, inciso XXI e XXII da Constituição Federal de 88, traz a garantia do direito à propriedade, como exposto abaixo:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Neste sentido a Constituição estabelece que todas as pessoas devem ser tratadas em igualdade e direitos perante a lei, não havendo nenhuma distinção que possa trazer algum prejuízo a este direito resguardado pela Constituição Federal, como também resguarda o direito à vida, à liberdade, à igualdade, segurança e propriedade. A propriedade é um direito previsto no art. 5º, e garantido no inciso XXII, da Constituição, sendo que todos podem usufruir de garantia, mas que, contudo, atenda a função social, prevista no inciso XXIII.

A propriedade possui um caráter exclusivo e pleno, como disposto no artigo 1.231 do código civil, que traz o seguinte: “A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”. Sobretudo até que se prove o contrário a propriedade possui um caráter absoluto. Contudo aduz também o usufruto, conforme citação abaixo:

Quando todos os aludidos elementos constitutivos estiverem reunidos em uma só pessoa, será ela titular da propriedade plena. Se, entretanto, ocorrer o fenômeno do desmembramento, passando um ou alguns deles a ser exercidos por outra pessoa, diz-se que a propriedade é limitada. É o que sucede, verbi

⁹ Erga omnes é uma expressão em latim que significa "contra todos", "frente a todos" ou "relativamente a". Costuma ser usada no âmbito jurídico para se referir a uma lei ou norma que vale para todos os indivíduos (efeito vinculante). Disponível em: <<https://www.significados.com.br/erga-omnes/>>. Acesso em 10 out. 2019, às 19:00 horas.

gratia, no caso do direito real de usufruto, em que os direitos de usar e gozar da coisa passam para o usufrutuário, permanecendo o nuproprietário somente com os de dispor e de reivindicá-la.¹⁰

Portanto quanto a pessoa reunir todos os requisitos constituídos no art. 1228 do Código Civil está terá a propriedade plena, contudo a pessoa pode passar a outra alguns dos elementos disposto neste artigo, como é o caso do usufruto. No entanto um terceiro passa a possuir o direito de usar e gozar do bem, mas não retira o direito do proprietário de reaver ou reivindicar o bem. Contudo traz o conceito absoluto da propriedade:

Portanto, diz-se que, como todo direito real, o direito de propriedade é absoluto, não no sentido de que seja ilimitado, mas sim porque as prerrogativas do proprietário, gera em relação a todos os membros da coletividade, um correlato dever de abstenção, ou, em outras palavras, o direito de propriedade tem eficácia e validade é oponível a todos (*erga omnes*).¹¹

Como exposto acima, a relação da propriedade ter um caráter absolutório não se abrange na perspectiva de ser ilimitada, pois deve ser cumpridas as limitações impostas por lei, e contudo o cumprimento da função social. Neste sentido se estabelece algumas limitações referentes aos minérios, como aduz o artigo 1230, do Código Civil: “A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais”. Sobretudo as jazidas, minas, e como vários outros elencados neste artigo não fazer parte da propriedade.

Por sua vez, o direito à livre iniciativa e ao exercício da atividade econômica é limitado no interesse da coletividade, de forma tal que, por força das normas constitucionais e legais, tanto o exercício do direito de propriedade como o exercício do direito da livre iniciativa econômica se condicionam às limitações constitucionais e legais vigentes.

No exercício do direito de propriedade, não se conciliar as vantagens individuais do proprietário e benefícios sociais, sem o que tal direito não recebe proteção constitucional. Em decorrência da previsão constitucional contida no Art. 170, a produção privada de riqueza está associada ao proveito coletivo. Para garantir a realização dos valores inseridos no texto constitucional é que se faz presente o Estado Social.¹²

¹⁰GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 5º ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 242.

¹¹ZAKKA, Rogério Marcus. **O DIREITO DE PROPRIEDADE** (Análise sob a ótica de sua convivência com a função social). p. 125. Disponível em: <<https://sapientia.pucsp.br/bitstream/handle/7814/1/Rogério%20Marcus%20Zakka.pdf>> Acesso em: 18 out.. 2019, às 22:00 horas.

¹² CASTRO, Mariângela Conceição Vicente Bergamini de Castro. **O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: EMPRESA**. p. 66 e 67. Disponível em: <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp071563.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2019, às 17:00 horas.

Sobretudo a livre iniciática de atividade econômica através da propriedade deve estar limitado ao interesse da coletividade, por regulamentação das normas constitucionais e legais. As vantagens econômicas devem estar em consonância com os benefícios sociais, em que se constata no artigo 170 da Constituição Federal de 1988, que os valores econômicos obtidos da propriedade devem estar associados de certa forma a proveito coletivo.

1.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A função social é um dos fatores mais importante a ser cumprido por quem detém uma propriedade, sendo um princípio estabelecido na Constituição Federal de 1988, que assim traz uma segurança ao direito de propriedade. Assim traz se um conceito de dignidade da pessoa humana:

A dignidade é valor próprio da pessoa humana em seu convívio em sociedade. Todos os interesses têm como centro a pessoa humana, foco principal de qualquer política pública ou pensamento, sendo imperioso harmonizar a dignidade da pessoa humana ao desenvolvimento da sociedade.

No entanto, a tarefa de estabelecer o âmbito da proteção constitucional da dignidade da pessoa humana não é tarefa fácil, uma vez que se trata de conceito caracterizado pela diversidade de sentidos que lhe é atribuída. Contudo, a dignidade pode ser considerada como algo real, pois é perfeitamente possível identificá-la nos casos em que é violada ou ameaçada de lesão.

A noção de vida digna está intimamente relacionada à conceituação da dignidade da pessoa humana. Nas sociedades democráticas contemporâneas não há uma conceituação rígida a respeito da dignidade da pessoa humana, uma vez que pluralismo e diversidades de valores são próprios destes regimes.¹³

A dignidade da pessoa humana está ligada no convívio em sociedade, sendo que todas as ações e melhorias devem estar focadas na melhoria de vidas das pessoas. Mas como exposto acima, não é uma tarefa fácil conseguir aplicar essas melhorias, pela diversidade de sentidos ao qual tem esse contexto. A dignidade é considerada um direito real, pois a sua violação ou mesmo ameaça pode ser facilmente vislumbrada. Portanto nas sociedades que adotam o sistema democrático, não se tem uma conceituação regida para esse instrumento, por se tratar de um regime de pluralidade e diversidade de valores.

¹³CASTRO, Mariângela Conceição Vicente Bergamini de Castro. **O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: EMPRESA**. p. 76. Disponível em: <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp071563.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2019, às 17:00 horas.

Traz-se assim uma análise dos princípios da função social:

Os princípios da solidariedade ou socialidade e da dignidade humana constituem os fundamentos da função social da propriedade. O primeiro, por constituir-se elemento essencial de interpretação constitucional, em uma democracia social e econômica e o segundo, porque a proteção plena do direito de propriedade só se concretiza com as garantias dos princípios da isonomia, razoabilidade e solidariedade, todos eles inerentes à figura da dignidade humana.

Quando o direito de propriedade passa a compreender objetivos de ordem social, transpõe-se a concepção individualista da propriedade. Passa-se a conciliar as vantagens individuais do proprietário no exercício deste direito, com os interesses maiores da sociedade. À medida que se acentua a função social, o uso da propriedade fica condicionado a parâmetros condizentes com os direitos alheios e às limitações em benefício da coletividade.

Esta concepção de propriedade tem reflexos também sobre o direito empresarial. Não é permitido ao proprietário de empresa, sócio ou acionista, exercer o direito de propriedade assegurado constitucionalmente de maneira abusiva. A função social estendida à atividade econômica exige que o exercício da empresa, a liberdade de iniciativa e a livre concorrência estejam em conformidade com os valores fundamentais da dignidade da pessoa humana, do trabalho e da solidariedade.¹⁴

Os princípios da dignidade da pessoa humana em consonância dos princípios da solidariedade constituem os fundamentos do que se estabelece a função social da propriedade. No primeiro momento se analisa a democracia social e econômica, e num segundo momento podemos analisar que só pode se concretizar a função social se estiver presente os princípios da isonomia, razoabilidade e solidariedade.

Assim quando o direito de propriedade passa a se ter como objetivo a ordem social, ela se distancia do individualismo, passa assim a ter um papel de prestação individual com foco de interesse superveniente da sociedade.

Neste sentido destaca-se o artigo 186, incisos I, II, III, IV da Constituição Federal que traz o seguinte:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

¹⁴CASTRO, Mariângela Conceição Vicente Bergamini de Castro. **O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: EMPRESA**. p. 76. Disponível em: <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp071563.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2019, às 17:00 horas.

Portanto a Constituição Federal prevê que para se cumprir a função de uma propriedade rural é necessário que à área tenha um aproveitamento racional, assim de forma que suas produções respeitem o meio ambiente e as demais leis referentes ao meio de produção. A preservação do meio ambiente é um dos fatores mais importantes de uma propriedade rural, pois sem esta acaba se tornando ilegal o meio produtivo.

Também deve se priorizar o bem-estar, tanto do proprietário quanto dos trabalhadores, que tais são um dos mecanismos mais importantes para se produzir e assim tornar um imóvel rentável, tanto para o meio econômico quanto o social.

Assim traz se uma análise da função social:

A função social é intrínseca à propriedade privada. As concepções individualistas sucumbiram ante à força das pressões sociais em prol de sua democratização. Pode-se dizer que não basta apenas o título aquisitivo para conferir-lhe legitimidade: é preciso que o seu titular, ao utilizar o feixe dos poderes - absolutos, amplos ou restringidos - integrantes do direito de propriedade, esteja sensibilizado com o dever social imposto pela Constituição Federal. Quando se fala em função social da propriedade não se indicam as restrições ao uso e gozo dos bens próprios. Tais restrições seriam limites negativos aos direitos do proprietário. A noção de função social da propriedade relaciona-se com a capacidade produtiva da propriedade, ou seja, trata-se do poder de dar ao objeto da propriedade destino determinado, de vinculá-lo a certo objetivo.¹⁵

Como exposto acima a função social é intrínseca a propriedade, e desta não basta apenas o título da propriedade para que seja titular, mas sempre devendo utilizar meios para que possa tornar tal área produtiva, como traz a Constituição Federal de 1988. Sobretudo quando fala na função social, deve se atentar em utilizar os meios legais para tornar produtiva.

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, ao promover à alteração da propriedade a essência do imóvel está no direito como uma substância da coisa, que pode ser destacado em favor de terceiro sem atingir a condição jurídica do proprietário, porém o proprietário deixa de ser dono a partir do momento em que a outrem passa a substância.¹⁶

Neste sentido pode se dizer que o Homem como sujeito da relação jurídica tem toda denominação sobre todas as coisas relacionadas com a propriedade dentro dos limites e restrições da Lei. Neste aspecto o indivíduo passou a apropriar das terras para

¹⁵ MELO, José Mário Delaiti. **A função social da propriedade**. Acesso em 16, out. 2018.

¹⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. Ed. 25, Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 97.

darem utilidades a ela como possuidor então a partir daí se prolatou a individualização de propriedade.

Os direitos de propriedade surgem no instante em que os recursos se tornam escassos. Desde os primórdios, o indivíduo sempre procurou satisfazer as suas necessidades vitais por intermédio da apropriação de bens. Inicialmente, o homem pertencia à terra; com o tempo a terra passou a pertencer ao homem, em um processo que inicia com a busca por bens de consumo imediato; com o tempo, o domínio de coisas móveis, até perfazer-se a noção de propriedade, progressivamente complexa e plural. O verbo *ter* marca indelevelmente o direito subjetivo de propriedade, sendo inerente a qualquer ser humano o anseio pela segurança propiciada pela aquisição de bens.¹⁷

O direito de propriedade na atualidade leva ao proprietário atender a sua função social. Como citado nos parágrafos acima, percebe-se que no ordenamento jurídico contém detalhadamente os requisitos essenciais que o dono do imóvel tem de atender. Todavia a propriedade presume-se plena no sentido de impor todos os poderes a ela associado no patrimônio do proprietário.

1.4 DA USUCAPIÃO

A usucapião é uma forma de se adquirir a propriedade de bens móveis e imóveis, sobretudo pela posse e nos termos lei. Está surgiu no Direito Romano, como forma de regularização de propriedade. E assim tal medida foi regulamentada pela primeira vez com a lei das XII Tábuas, que especificava 1 ano para bens móveis e 2 anos para bens imóveis.¹⁸ Assim se analisa a primeira proteção de propriedade imobiliária no Brasil:

A proteção jurídica da posse preexiste à da propriedade. No Brasil, a primeira lei que dispôs sobre propriedade imobiliária foi a de nº. 601, de 18 de setembro de 1850, popularmente conhecida como “Lei de Terras”, aprovada durante o reinado de D. Pedro II, duas semanas depois da Lei Eusébio de Queiroz, que abolia o tráfico negro no Brasil.¹⁹

¹⁷ ROSENVALD, Cristiano Chaves de Faria Nelson. **Curso de Direito Civil 5**. Ed.11, São Paulo: Atlas, 2015. p. 212.

¹⁸BRAGA, Roberta Chaves. **Direito de Propriedade e a Constituição Federal de 1988**. P. 09. Disponível em: <<http://esmec.tjce.jus.br/wp-content/uploads/2014/12/Roberta-Chaves-Braga.pdf>> Acesso em 26 nov. 2019, às 17:00 horas.

¹⁹SARMENTO, Débora Maria Barbosa. **Usucapião e suas modalidades**. p. 51. Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_51.pdf>. Acesso em: 10 out, às 17:00 horas.

Sobretudo com a lei nº 601 passou a ter a primeira proteção de posse imobiliária no Brasil, no ano de 1950, em que trouxe uma proteção de extrema relevância para quem detinha o direito de posse sobre um bem, sendo esta lei mais conhecida como “Lei de Terras”, onde foi aprovado no reinado de D. Pedro II, logo após a lei que aboliu a escravidão no Brasil.

Assim traz uma contextualização de posse:

A posse. No primeiro plano está, pois, a posse. Não é qualquer posse, repetimos; não basta o comportamento exterior do agente em face da coisa, em atitude análoga à do proprietário; não é suficiente a gerar aquisição, que se patenteie a visibilidade do domínio. A posse ad usucapionem, assim nas fontes como no direito moderno, há de ser rodeada de elementos, que nem por serem acidentais, deixam de ter a mais profunda significação, pois a lei a requer contínua, pacífica ou incontestada, por todo o tempo estipulado, e com intenção de dono. O possuidor não pode possuir a coisa a intervalos, intermitentemente, nem tê-la maculada de vícios ou defeitos (vi, clam aut precario), ainda que depois de iniciada venha a perder a falha de origem, pois é certo que o vício não se apaga pelo decurso do tempo: quod ab initio vitiosum est non potest tractu temporis convallescere. Requerse, ainda, a ausência de contestação à posse, não para significar que ninguém possa ter dúvida sobre a conditio do possuidor, ou ninguém possa pô-la em dúvida, mas para assentar que a contestação a que se alude é a de quem tenha legítimo.²⁰

Como exposto acima à de ter alguns fatores para que se caracterize a posse, como determinado por lei, tendo assim um caráter pacífico, contínuo e incontestada. Assim também não pode o possuidor obter a posse em intervalos, ou mesmo ter vícios ou defeitos, que deste fato resulte alguma ilegalidade. Pois se houver algum vício na posse, esta pode ser contestada, e sobretudo venha a ser ilegal. Assim traz-se uma análise de *posse ad usucapionem*:

A posse ad usucapionem é aquela que se exerce com intenção de dono – cum animo domini. Este requisito psíquico de tal maneira se integra na posse, que adquire tónus de essencialidade. De início, afastasse a mera detenção, pois, conforme visto acima (nº 285, supra) não se confunde ela com a posse, uma vez que lhe falta a vontade de tê-la. E exclui, igualmente, toda posse que não se faça acompanhar da intenção de ter a coisa para si – animus rem sibi habendi, como por exemplo a posse direta do locatário, do usufrutuário, do credor pignoratício, 139 que, tendo embora o ius possidendi, que os habilita a invocar os interditos para defesa de sua situação de possuidores contra terceiros e até contra o possuidor indireto (proprietário), não têm nem podem ter a faculdade de usucapir. E é óbvio, pois aquele que possui com base num título que o obriga a restituir desfruta de uma situação incompatível com a aquisição da coisa para si mesmo. Completando-lhe a qualificação é que se impõe o requisito anímico, que reside na intenção de dono: possuir cum animo domini.

²⁰PEREIRA, Caio Mário da Silva. **INSTITUIÇÕES DE DIREITO CIVIL**. 25ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 139.

Destaca-se também que a posse ad usucapionem é aquela que a pessoa age como dono, tendo assim a posse do bem, sendo afastado desta a mera detenção. Deve o possuidor se utilizar e assim demonstrar que é o dono do bem. Contudo se diferencia o locatário, em que somente se utilizara do que for estabelecido no contrato, e assim não tendo direito de exercer todas as funções da propriedade. Sendo assim o locador pode se valer do ius possidendi, que possibilita o possuidor se valer dos interditos para que defenda a posse, que pode ser contra terceiros e até mesmo o possuidor indireto, que se refere ao proprietário.

1.5 DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO

A usucapião para que possa ser efetivada e, contudo, para que venha a ser constituída, deve o possuidor comprovar alguns requisitos, assim traz alguns desses em citação abaixo:

Entre estes, há os requisitos comuns a todas as espécies e os exigidos apenas para algumas. A fim de racionalizar a exposição, evitando repetições desnecessárias, neste primeiro momento vamos nos ater tão somente aos requisitos comuns, cuidando dos demais quando da abordagem das diferentes espécies. O preenchimento dos requisitos deve ser comprovado pelo usucapiente e por todos os meios disponíveis. O conjunto das provas é que gera o convencimento de que ocorreu a aquisição do imóvel pela usucapião. Relativamente à prova testemunhal, em geral a mais convincente é a produzida com o depoimento de antigos moradores da localidade onde o imóvel encontra-se situado, especialmente pelos vizinhos que, no dia a dia, acompanham a movimentação que ocorre em seu derredor. A prova documental se consubstancia, às vezes, em instrumento particular de compra e venda ou em recibos de pagamento, que não foram suficientes para a aquisição mediante registro público. É comum os requerentes anexarem, aos seus pedidos, comprovantes da quitação do imposto territorial urbano ou rural.

Para obter a propriedade por intermédio da usucapião, o interessado há de satisfazer os seguintes requisitos, que se apresentam em três categorias: a) requisitos pessoais – dizem respeito à capacidade do possuidor; b) requisitos reais – referem-se à coisa e aos direitos suscetíveis de usucapião; c) requisitos formais – guardam pertinência com a posse e seus predicados.²¹

Neste sentido o conjunto de provas é que vai ser essencial para a comprovação da posse, que neste sentido será de suma importância para a usucapião. A prova

²¹NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 7º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 157 e 158.

testemunhal é a mais convincente, pois nesta se colhe o depoimento dos vizinhos, que vão expor os fatos ao qual eles conhecem sobre o determinado fato.

Também é de suma importância a prova documental, que desta pode se comprovar de qual forma foi adquirido o bem, e sobretudo se a compra ou venda é lícita. Também é muito utilizado os requerentes juntarem ao processo os documentos que comprovem que os impostos e taxas estão quitados, seja de um imóvel rural ou mesmo de um imóvel urbano.

Assim para se conseguir usucapir o bem deve comprova os requisitos do autor, como a sua capacidade, assim também os requisitos reais, que se referem aos direitos de usucapir, e por último os formais, que estão em consonância com a pertinência da posse, e sobretudo os seus aspectos. Traz se em citação abaixo o contexto dos valores básicos do *Jus Positum*:

Os dois valores básicos do Jus Positum – segurança jurídica e justiça – se conjugam na fundamentação ora considerada. A organização da sociedade exige o bom ordenamento dos registros de propriedade e que estes expressem a realidade. Se uma propriedade encontra-se em nome de “A”, mas é “B” quem se apresenta e age como dominus, exercitando continuamente a posse, tem-se uma situação prejudicial ao comércio jurídico. Há localidades que apresentam elevado número de imóveis nesta situação. O quadro de incertezas gera instabilidade econômica. A regularização, mediante a unificação da posse e domínio, interessa diretamente ao possuidor e, indiretamente, à própria sociedade.²²

Neste sentido para que uma sociedade possa estar organizada e bem estruturada, exige-se que as propriedades estejam de acordo com a regularização prevista na lei. Como exposto acima tem muitas localidades que possui muitas propriedades que não estão registradas, e isso acaba se tornando um empecilho para uma boa organização social. Neste sentido a pessoa que detém a posse de um imóvel, acaba se valendo da usucapião para regularizar a sua posse.

Com a regularização da sua posse, a possuidor passa a ser proprietário, assim acaba se livrando de muitos problemas, e sobretudo passa a ter uma maior segurança jurídica. Assim vale destacar que os bens da união não podem ser usucapidos, como traz o artigo 183, § 3º da Constituição Federal, que traz o seguinte: “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”.

²²NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 7º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 162.

1.6 DAS MODALIDADES DE USUCAPIÃO

Neste momento busca trazer os tipos de usucapião que são tipificados pelo ordenamento jurídico brasileiro, construindo assim uma análise aprofundada, em doutrinas e na própria legislação. Vai ser abordado neste momento a usucapião, extraordinário, ordinária, especial urbana, especial rural e familiar. Trazendo como se procede cada uma, e quais são as formas que podem ser utilizadas.

1.6.1 Usucapião extraordinário

Trata-se de uma modalidade de aquisição de propriedade, sendo considerada a forma tradicional, e sendo, contudo, a forma que necessita de mais tempo para que possa a pessoa se utilizar, mas por outro lado a que menos necessita de premissa.²³

Portanto traz se os requisitos da usucapião, disposto no art. 1.238, do 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.

Portanto para ter direito a usucapião deve se atentar ao disposto neste artigo, em que deve o possuidor ter mais de quinze anos de posse sobre o imóvel, e que não haja má fé sobre a posse. No parágrafo único traz uma redução no prazo do caput, onde é reduzível de quinze anos para dez anos, caso prove que no imóvel é moradia habitual, ou que do imóvel a pessoa exerça alguma atividade de realização de obras ou qualquer meio econômico legal.

Esta modalidade, convém ressaltar, que afez os mesmos requisitos legais da Usucapião Extraordinária Tradicional (posse ad usucapionem, sem justo-título

²³FENTZLAFF, Francine Rodrigues. **Usucapião Extrajudicial**: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro. p. 11. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/193013/TCC%20Francine%20Rodrigues%20Fentzloff%20pronto.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 20:00 horas.

e boa-fé), contudo, tem a vantagem da redução do prazo, desde que comprovada a moradia no imóvel ou seu caráter produtivo.²⁴

Como exposto acima, os requisitos que são utilizados para a diminuição do prazo, são o mesmo da Usucapião Extraordinário tradicional. Sobretudo para que possa se valer dessa prerrogativa, a pessoa que no qual quer utilizar essa ferramenta, deve comprovar os requisitos previsto no *caput* do artigo 1238.

Como trata-se de um requisito subjetivo, uma vez que o legislador não deixou claro o que seriam obras ou serviços de caráter produtivo, competirá ao possuidor provar tal fato, bem como ao Registrador de Imóveis analisar pontualmente o caso concreto, para verificar o preenchimento de tal pressuposto.

Em relação ao que pode se considerar caráter produtivo, o legislador não determinou funções que poderiam caracterizar tal requisito, deixou tal ponto subjetivo, em que cabe a pessoa que pretende utilizar tal medida demonstrar e provar que exerce uma atividade produtiva no imóvel.

1.6.2 Usucapião ordinária

Nesta modalidade se tem um tempo menor que na extraordinária, perfazendo o tempo de dez anos, e sendo reduzível a cinco anos. Este instrumento está previsto no artigo 1.242 do código civil, que traz o seguinte:

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.

Como exposto acima, pode ser adquirida a propriedade aquele que por tempo ininterrupto da posse tendo, contudo, tendo algum título de boa fé no prazo de 10 anos,

²⁴FENTZLAFF, Francine Rodrigues. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro. p. 32. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/193013/TCC%20Francine%20Rodrigues%20Fentzloff%20pronto.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

poderá assim buscar através do instrumento usucapião a propriedade. Esse prazo pode ser reduzido em cinco anos, caso no imóvel tenha configurado moradia da pessoa que está usucapindo, ou também exerça alguma atividade no local. Desta forma traz se um conceito de justo título:

Denomina-se título o alicerce sobre o qual se apoia determinada prerrogativa. Caracteriza-se como o fato ou ato decorrente de um direito ou obrigação. Trazendo esse conceito para aplicação no âmbito do instituto da propriedade, podemos defini-lo como o fato jurídico hábil a permitir a transferência da propriedade.²⁵

Como exposto justo título é o mecanismo utilizado para se comprovar uma determinada prerrogativa, que pode ser entendido como um fato que pode vir a ocorrer de um direito ou obrigação. Correlacionando com a propriedade, pode ser entendido como uma forma de tornar concreto a transferência da terra.

Outro requisito imprescindível para o alcance da usucapião nesta modalidade é a boa-fé, que pode ser considerada como a certeza achada pelo possuidor, de que a coisa realmente lhe pertence. A boa-fé pode ser compreendida em sentido duplo, sob o aspecto positivo e negativo. A positividade é expressa pela definição de boa-fé como sendo a segurança ou certeza acerca da ausência de mácula em relação ao título ou à posse. Sob a feição negativa a boa-fé é considerada como a ausência de conhecimento, a ignorância de tais defeitos.²⁶

Vale destacar que outro requisito importante é o da boa-fé, onde pode ser interpretado como certeza da pessoa se considerar possuidor. Contudo pode se fazer uma análise duplica, de um lado a positiva, que se refere a boa-fé como uma espécie de segurança ou como também uma certeza que a posse é correta. Do outro lado pode se concluir que a uma parte negativa, considerada como uma ignorância da pessoa ou mesmo ausência de conhecimento sobre a propriedade que venha a se considerar possuidor.

²⁵SÁ, Rodrigues Moraes. **Usucapião Ordinária**. p. 8. Disponível em: https://semanaacademica.org.br/system/files/artigos/artigo_cientifico_usucapiao_ordinaria_enviar_oficial_2014.pdf>. Acesso em: 26 de nov. de 2019, às 17:00 horas.

²⁶SÁ, Rodrigues Moraes. **Usucapião Ordinária**. p. 11. Disponível em: https://semanaacademica.org.br/system/files/artigos/artigo_cientifico_usucapiao_ordinaria_enviar_oficial_2014.pdf>. Acesso em: 26 de nov. de 2019, às 17:00 horas.

1.6.3 usucapião especial urbana

Esta modalidade de usucapião está prevista na Constituição Federal de 1988, e, contudo, no Código Civil no Artigo 1.240, e também no artigo 9 da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade). Neste aspecto traz se o artigo 183 da Constituição Federal de 1988, que dispõem o seguinte:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião

Sobretudo o direito de usucapião especial urbana é um direito constitucional, permitindo assim pessoas que não tenham condições financeiras altas, conseguirem regular um imóvel que tenha a posse, e que esteja de acordo com o previsto neste artigo. Assim traz o artigo 1240, e §1 do Código Civil:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Como previsto neste artigo o possuidor do bem deve exercer a posse durante dois anos, sendo ininterrupto, devendo ser a uma posse direta e sobretudo sendo o imóvel de até 250 metro quadrados. Deve ser comprovado que o imóvel é de sua moradia ou de sua família, e não podendo também ser proprietário de outro imóvel., seja urbano ou rural. Assim o título de domínio pode ser conferido tanto ao homem ou a mulher, podendo ser também constituído a ambos os dois, e tal direito só pode ser concedido uma vez, sendo impossibilitado uma pessoa se beneficiar de tal instrumento por mais de uma vez.

1.6.4 usucapião especial rural

A usucapião especial rural teve a seu surgimento com a Constituição Federal de 1934, onde constitui o direito do possuidor que não tenha o justo título regularizar o seu imóvel. Contudo também se estabeleceu alguns requisitos, por ser um procedimento especial. Contudo essa modalidade se encontra atualmente estipulada na Constituição Federal de 1988, no artigo 191, que traz o seguinte:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, 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. Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Como exposto acima, mesmo a pessoa não sendo proprietária de um imóvel, seja este rural ou urbano, detenha a posse por cinco anos, e não sendo que o imóvel rural superior a cinquenta hectares, comprovando que utilize a área para sua subsistência, poderá adquirir pela modalidade de usucapião.

Também está disposto esse instrumento no Código Civil, que traz o seguinte contexto:

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.

Portanto, para que possa a se beneficiar desse mecanismo jurídico, deve o possuidor ter um imóvel não superior a cinquenta hectares, e que de uma função econômica a tal. Deve se levar em conta que, que pessoa que detém a posse do imóvel não pode ter imóvel rural ou urbano em seu nome, e, contudo, que desta posse sobrevenha a moradia e sustento de sua família.

1.6.5 usucapião familiar

Destaca-se também a modalidade de usucapião urbano, a forma de aquisição conjugal, previsto no artigo 1240-A do Código Civil, que traz o seguinte:

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.

Portanto o possuído de um bem imóvel que não seja maior que 250m², em que detenha a posse de forma, mansa, pacífica e que no qual tenha dividido com o ex-cônjuge ou ex-companheiro que tenha abandonado o local, contudo sendo utilizado para sua moradia, poderá no prazo de dois anos usucapir o bem, como prevê o artigo acima citado.

Com relação ao pressuposto do abandono do lar, trata-se de um critério subjetivo, que deve ser avaliado pelo aplicador do direito no caso concreto, com a devida cautela. Isso porquê, a simples retirada do lar conjugal não configura o abandono, pois, para tanto, deverá ser comprovado o descumprimento também de diversos deveres conjugais, como por exemplo, a cessação do sustento do lar e o auxílio para manutenção das despesas familiares e do imóvel.²⁷

Vale destacar como exposto acima que o abandono é um critério muito subjetivo, devendo cada caso ser averiguado pelo aplicador do direito. Pois não pode ser tratados todos os fatos como um só, e a simples retirada de cônjuge do lar não pode ser preceituada como abandono.

Neste sentido há de se observar o tempo da posse, contudo traz se uma análise de tempo da posse em citação abaixo:

O tempo. A posse há de durar, para que se converta em propriedade, isto é, para que se realize a aquisição por usucapião, tornase necessário que à posse venha associado o fator tempo – *continuatio possessionis*. A resposta à eventual pergunta – qual o tempo necessário para usucapir? – não pode, contudo, ser dada peremptória e singularmente. É um problema de política legislativa, que se resolve diferentemente nos diversos sistemas jurídicos, e até num mesmo sistema jurídico varia com o tempo.²⁸

Como exposto acima a posse tem um fator primordial na aquisição do bem móvel e imóvel por usucapião, sobretudo deve-se analisar o tempo que cada modalidade

²⁷FENTZLAFF, Francine Rodrigues. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro. P. 41. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/193013/TCC%20Francine%20Rodrigues%20Fentzloff%20pronto.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

²⁸PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 25º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 140.

necessita, sendo o tempo um dos fatores mais relevante para esse mecanismo. Deste modo o possuidor poderá requerer ao judiciário que declare adquirida o bem pela modalidade de usucapião, como traz-se o artigo 1241, e parágrafo único do Código Civil:

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.
Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Deste modo deve-se requerer a declaração de proprietário mediante a usucapião, em detrimento do juiz competente. Assim após a declaração, constituirá um título hábil, para que possa o titular fazer o registro no Cartório de Registro de Imóveis da sua localidade.

Também se destaca que a posse pode ser passada de um proprietário da posse para o outro, como aduz o artigo 1243, do Código Civil, que traz o seguinte:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242 , com justo título e de boa-fé.

No entanto para que tenha o direito de usucapir um bem é necessário que se estabeleça alguns requisitos, como a contagem de tempo, o tamanho do imóvel, seja este rural ou urbano. Deve-se atentar também que a posse pode ser passada de um possuidor para o outro, mas a posse deverá ser continua e pacifica, e que haja o justo título de boa-fé.

2. A DESJUDICIALIZAÇÃO

A dejudicialização²⁹ é o meio no qual se transfere a competência de algumas matérias do poder judiciário para o administrativo, em consonância com a possibilidade dos meios alternativos de resolução de conflitos.³⁰ Assim traz se uma análise de dejudicialização:

A dejudicialização no atual estágio do direito é mecanismo que faculta às partes comporem seus litígios fora da esfera de jurisdição estatal. Constitui, outrossim, não apenas uma forma de conceder poderes ao Executivo, mas de fortalecer o Sistema até então vigente, conferindo-lhe autonomia administrativa para que atinja uma eficácia razoável na prestação dos serviços públicos e, de igual monta, ofereça tutela adequada, à disposição dos cidadãos.

Como exposto, a dejudicialização possibilita que às partes possam solucionar conflitos fora do judiciário, na via administrativa. Portanto com esse instrumento, possibilita que possa as pessoas solucionar de forma rápida e razoável alguns conflitos ou serviços públicos.

A morosidade do judiciário se assenta em um sistema recursal sobrecarregado e, como já dito, em atividades judicantes atípicas. No âmbito do direito civil, digno de mencionar é o atraso da mentalidade no tocante ao assentamento do risco objetivo, no campo da responsabilidade civil. A cifra negra do judiciário decorrente do acúmulo de processos pode ser atribuída ao grande número de ações que são distribuídas diariamente, a fim de que o juiz venha a fixar uma indenização justa e razoável pelos incidentes advindos de infortúnios terrestres, aéreos e marítimos.³¹

Como exposto acima, o judiciário apresenta um cenário de superlotação processual, o que ocasiona uma grande demora nos procedimentos, fazendo com que a

³⁰ RIBEIRO, Fabiano Colusso, Hulse, Levi e Gonçalves, Sandra Krieger. **DESJUDICIALIZAÇÃO NO SISTEMA JUDICIAL BRASILEIRO**: Reflexões sobre a mitigação do paradigma do Monopólio da jurisdição. p. 173. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/323466572_DESJUDICIALIZACAO_NO_SISTEMA_JUDICIAL_BRASILEIRO_REFLEXOES SOBRE_A_MITIGACAO_DO_PARADIGMA_DO_MONOPOLIO_DA_JURISDICA0>. Acesso em 15 mar. 2020, às 17:00 horas.

³¹ SANTOS, César Augusto. **Breve abordagem sobre o tema da dejudicialização em busca de alternativas ao descongestionamento do poder judiciário**. Disponível em: <<https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/1023/R%20DJ%20Tese%20desjudicializa%C3%A7%C3%A3o-c%C3%A9sar%20augusto.pdf?sequence=1>>. Acesso em 15 mar. 2020, às 17:00 horas.

esfera administrativa seja de grande ajuda para a celeridade e rapidez nos procedimentos ou serviços públicos.

2.1 ACESSO À JUSTIÇA

No mundo atual, consegue-se perceber que acontece modificações constantes, seja na ordem social, econômica, política, financeira e, contudo, cultural. Contudo cabe ao Estado, conceder os direitos fundamentais estabelecido pela Constituição Federal, como o direito à vida, à liberdade, ao trabalho, à saúde. Mas, contudo, esses direitos acabam não sendo efetivos, pois só são disponibilizados à uma pequena parcela da sociedade.³²

Assim traz uma análise deste contexto:

As pessoas, diante desta falta da garantia de seus direitos, fecham-se em si e em seus pequenos núcleos de sobrevivência, com o fim de garantir o mínimo para a sua manutenção. A comunicação entre as pessoas resta dificultada, visto que, diante de tamanhas necessidades, raro se torna o diálogo pacífico. Acaba-se o sentimento de solidariedade, de ajuda ao próximo.³³

Neste sentido, por se ter uma má aplicabilidade dos direitos fundamentais, as pessoas acabam se isolando, e tornando difícil a comunicação e a solidariedade com outras. Surge, no entanto, a dificuldade de se resolver os conflitos. Contudo traz uma análise de como era a união do ser humano em sociedade na Grécia:

Desde os primórdios, o homem se unia a outras sociedades e estabelecia regras para possibilitar a convivência harmoniosa. Na Grécia antiga, por exemplo, havia regras de convivência ditadas pelo poder político – a chamada lei da *polis* – e outra emanadas dos deuses, a saber, o direito natural – a denominada lei do *oikos*. Tais normas eram aplicadas segundo um método deliberativo voltado para o consenso e para a promoção do bem comum da sociedade.³⁴

³²COSTA, Elisa Conti. **OS JUIZADOS ESPECIAIS E INFORMAIS DA COMARCA DE CRICIÚMA - SC**: a efetividade da dejudicialização como novo paradigma do direito. Disponível em : <http://repositorio.unesc.net/bitstream/1/921/1/Elisa%20Conti%20Costa.pdf>>. p. 7. Acesso em 15 mar. 2020, às 17:00 horas.

³³ COSTA, Elisa Conti. **OS JUIZADOS ESPECIAIS E INFORMAIS DA COMARCA DE CRICIÚMA - SC**: a efetividade da dejudicialização como novo paradigma do direito. Disponível em : <http://repositorio.unesc.net/bitstream/1/921/1/Elisa%20Conti%20Costa.pdf>>. p. 7. Acesso em 15 mar. 2020, às 17:00 horas.

³⁴SÀ, Eduardo Bruno do Lago. **ACESSO À JUSTIÇA E JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**. p.5. Disponível em : https://bdm.unb.br/bitstream/10483/1823/1/Monografia_Eduardo_Bruno_do_Lago_de_Sa.pdf>. Acesso em 15 mar. 2020, às 17:00 horas.

Neste sentido ao constar que desde os primórdios o homem já se estabeleceu em sociedade, e desta forma já se constituía regras e normas para que não tivesse desordens, e assim se mantasse a ordem. Como exposto na Grécia se estabelecia as regras por meio de do poder político, mas contudo também se estabelecia a lei dos deuses, mas sendo todas aplicadas com intuito de promover o bem da sociedade, onde se constituía a ideia de proporcionar a melhor qualidade de vida para as pessoas.

No entanto vale destacar um ponto importante do acesso à justiça:

O acesso à justiça é direito humano e essencial ao completo exercício da cidadania. Mais que acesso ao judiciário, alcança também o acesso a aconselhamento, consultoria, enfim, justiça social.

O disposto no artigo 5º, XXXV, da Constituição Federal é muito mais abrangente que o acesso ao Poder Judiciário e suas instituições por lesão a direito. Vai além, enquadrando-se aí também a ameaça de direito, e segue-se com uma enorme gama de valores e direitos fundamentais do ser humano.³⁵

Como exposto acima o acesso a justiça é um direito fundamental ao ser humano, e desta forma também se expande ao direito de aconselhamento, consultoria, dentre outro. Mas não necessariamente ao acesso ao Poder Judiciaria, mas, contudo, se expande para a ameaça de direito.

Sendo assim, a Constituição Federal ao garantir que “Todos são iguais perante a lei sem qualquer distinção de qualquer natureza...”, art. 5º e ainda no inciso LXXIV, “que o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”, faz com que o acesso à justiça efetivo e amplo a todos os cidadãos, seja o dever e a preocupação constante por parte do Estado, para que estes direitos fundamentais não se tornem letra morta. E ainda que a responsabilidade que lhe foi entregue de resguardar os direitos e garantias, não seja apenas mais uma falácia dos dirigentes da Nação.³⁶

Portanto a constituição traz que todos somos iguais perante a lei, sem ter nenhuma distinção de natureza, cabendo ao estado proporcionar integralmente e de forma gratuita as pessoas que não tenham condições financeiras, tornando o acesso da justiça efetivo e, contudo, igual a todos.

³⁵TORRES, Flavia Melo Torres. Acesso À Justiça. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-constitucional/acesso-a-justica/>>. Acesso em 15 mar. 2020, às 17:00 horas.

³⁶COSTA, Elisa Conti. **OS JUIZADOS ESPECIAIS E INFORMAIS DA COMARCA DE CRICIÚMA - SC**: a efetividade da dejudicialização como novo paradigma do direito. disponível em : <http://repositorio.unesc.net/bitstream/1/921/1/Elisa%20Conti%20Costa.pdf>>. p. 8. Acesso em 15 mar. 2020, às 17:00 horas.

Na atualidade, passamos pela crise do Estado Social, iniciada no final da década de setenta, devido ao déficit público e ao fracasso de políticas nos países ricos. A consequência foi a diminuição de políticas públicas sociais, a redução ou flexibilização destes direitos sociais, quando não a extinção e o consequente aumento da miséria. Portanto, hoje, no Brasil, vivemos sob um Estado preocupado com seu ajuste fiscal e cumprimento das metas estabelecidas pelo sistema financeiro internacional.

Disso, resulta um profundo corte das ações estatais na implementação de políticas públicas, para buscar uma justiça distributiva, direitos sociais, e soluções para os grandes conflitos coletivos. O resultado é o de sempre, crescimento da miséria com mais exclusão social.³⁷

Como traz em citação acima, à uma crise muito grande no estado social, que se iniciou no final da década de 70, que resultou numa diminuição de políticas públicas sociais. Portanto com a preocupação em políticas públicas, se teve um corte muito grande nas ações de implementação de medidas de políticas públicas, dificultando assim a justiça distributiva, direitos sociais, que resulta nuns crescimentos da miséria com o aumento da exclusão social.

O principal obstáculo enfrentado pela população no que toca o acesso à justiça é de ordem econômica. Os custos da demanda, compreendidos nestes as despesas da parte com locomoção para fórum ou para o escritório de seu advogado – os quais, não raro, ficam longe dos bairros onde residem pessoas menos favorecidas – as custas processuais e os honorários advocatícios contratuais e sucumbenciais, tendem a afastar as camadas menos favorecidas economicamente do âmbito judicial. Aqueles que não possuem condições financeiras para arcar com a demanda ficam prejudicadas na defesa de seus direitos.³⁸

Como exposto acima, as pessoas com condições financeiras baixa, acabam tendo muita dificuldade para obterem o acesso à justiça. Isso se dá pelo custo que tem a demanda, pois os custos de locomoção, as custas processuais, e sobretudo os honorários advocatícios acabam se tornando bem caros financeiramente. No entanto muitas pessoas acabam sendo prejudicadas, pelo fato de se tornar muito caro em termo econômico.

Assim traz uma análise dos procedimentos de condenação no sistema brasileiro:

³⁷COSTA, Elisa Conti. **OS JUIZADOS ESPECIAIS E INFORMAIS DA COMARCA DE CRICIÚMA - SC**: a efetividade da dejudicialização como novo paradigma do direito. disponível em : <http://repositorio.unesc.net/bitstream/1/921/1/Elisa%20Conti%20Costa.pdf>>. P. 8. Acesso em 15 mar. 2020, às 17:00 horas.

³⁸SÀ, Eduardo Bruno do Lago. **ACESSO À JUSTIÇA E JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**. p.16. Disponível em : <https://bdm.unb.br/bitstream/10483/1823/1/Monografia_Eduardo_Bruno_do_Lago_de_Sa.pdf>. Acesso em 15 mar. 2020, às 17:00 horas.

Como se sabe, o Brasil adota o sistema em que a parte da condenação serve para remunerar o advogado da parte vencedora, na forma de honorários sucumbenciais, os quais são um *plus* em relação aos honorários contratuais a que se faz jus o advogado no momento da contratação. Esse sistema aumenta ainda mais os custos da demanda, pois impõe à parte vencida o ônus do pagamento dos honorários e das custas da parte vencedora.³⁹

Assim ao analisar que a condenação se torna mais um problema a parte, pois caso venha a perder a determinada ação ao qual se achou no direito de reivindicar, terá que arcar com os honorários sucumbenciais, que é pago ao advogado da parte contrária e também as custas judiciais. Assim se torna mais custoso a demanda judicial.

Deste modo devemos trazer o artigo 134, e incisos seguintes da Constituição Federal de 1988:

Art. 134. A Defensoria Pública é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbendo-lhe, como expressão e instrumento do regime democrático, fundamentalmente, a orientação jurídica, a promoção dos direitos humanos e a defesa, em todos os graus, judicial e extrajudicial, dos direitos individuais e coletivos, de forma integral e gratuita, aos necessitados, na forma do inciso LXXIV do art. 5º desta Constituição Federal.

§ 1º Lei complementar organizará a Defensoria Pública da União e do Distrito Federal e dos Territórios e prescreverá normas gerais para sua organização nos Estados, em cargos de carreira, providos, na classe inicial, mediante concurso público de provas e títulos, assegurada a seus integrantes a garantia da inamovibilidade e vedado o exercício da advocacia fora das atribuições institucionais.

§ 2º Às Defensorias Públicas Estaduais são asseguradas autonomia funcional e administrativa, e a iniciativa de sua proposta orçamentária dentro dos limites estabelecidos na lei de diretrizes orçamentárias e subordinação ao disposto no art. 99, § 2º.

§ 3º Aplica-se o disposto no § 2º às Defensorias Públicas da União e do Distrito Federal.

§ 4º São princípios institucionais da Defensoria Pública a unidade, a indivisibilidade e a independência funcional, aplicando-se também, no que couber, o disposto no art. 93 e no inciso II do art. 96 desta Constituição Federal.

Desta forma a Defensoria pública é a instituição pela qual se dará a aplicação dos direitos fundamentais em relação a defesa em todos os graus e seja judicial ou extrajudicial, dos direitos individuais e coletivos, de forma gratuita. A Defensoria Pública será organizada da respectiva forma: Defensoria Pública da união, do Distrito Federal e dos Territórios. Sobretudo é assegurado as Defensorias Públicas Estaduais a autonomia funcional e administrativa, como também sua proposta orçamentaria em consonância com

³⁹SÀ, Eduardo Bruno do Lago. **ACESSO À JUSTIÇA E JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**. p.17.

Disponível em :

<https://bdm.unb.br/bitstream/10483/1823/1/Monografia_Eduardo_Bruno_do_Lago_de_Sa.pdf>. Acesso em 15 mar. 2020, às 17:00 horas.

a lei, sendo também aplicado para a Defensoria Públicas da união e dos estados. Os princípios que regem a Defensoria Pública são o da unicidade, indivisibilidade e o da independência funcional, como foi exposto acima.

2.2 OS FATORES DA DESJUDICIALIZAÇÃO

Os meios alternativos de resolução de conflitos vem sendo uma alternativa muito utilizada, pois a crise do Judiciário não é uma um fato recente, pois acaba-se tendo uma demora muito grande nos julgamentos dos processos.⁴⁰ Assim destaca duas leis que uma primazia para a desjudicialização:

[...]Primeiro, a Lei 10.931, de 10 de agosto de 2004, que além de regular matérias de direito real, como patrimônio de afetação e cédulas de crédito, introduziu em nosso ordenamento o processo extrajudicial de retificação registral imobiliária, secundada pela Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que veio atualizar nosso processo falimentar do empresário e da sociedade empresária, substituindo a concordata pela recuperação judicial e criando a recuperação extrajudicial, instituto paradigmático do fenômeno da desjudicialização.⁴¹

Nessas duas modificações destaca-se um avanço no meio extrajudicial, que trouxe uma nova regulamentação nas matérias de direito real, e sobretudo no processo de falimentar do meio empresarial, e deste modo instituindo novos mecanismo para tornar mais célere e, contudo, menos oneroso as partes. Assim traz a efetividade da esfera administrativa:

Nesse diapasão, a desjudicialização, é tema de suma importância para a plena, rápida e eficaz realização do Direito. A efetividade e celeridade na solução das pretensões resistidas é imanente à complexa sociedade moderna, como pode ser identificado no "novo" direito fundamental à celeridade na prestação jurisdicional e administrativa, agora expresso pelo art. 5º, LXXVIII, por força da Emenda Constitucional nº 45, de 2004: "a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação."⁴²

⁴⁰OLIVEIRA, Fernanda loures. **Usucapião Administrativa**: uma alternativa possível. p. 2. Disponível em: < <https://professorhoffmann.files.wordpress.com/2012/07/usucapic3a3o-administrativa-uma-alternativa-possivel-fernanda-loures-de-oliveira-2011.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁴¹HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7818/o-fenomeno-da-desjudicializacao>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

Como exposto acima se teve um avanço muito grande na inquirição da via administrativa como direito fundamental, expresso no artigo 5º, LXXVIII, por meio da emenda constitucional nº 45, de 2004, formalizando e, contudo, constituindo um direito fundamental.

A desjudicialização engendra inúmeras possibilidades de desafogo do Poder Judiciário de suas atribuições em face da crescente litigiosidade das relações sociais, em um mundo a cada dia mais complexo e mutante. A desoneração do Poder Judiciário tem aplicação especial naquelas funções por ele desempenhadas que não dizem respeito diretamente à sua função precípua em nosso modelo de jurisdição una, ou seja, o monopólio de poder declarar o direito em caráter definitivo, por seu trânsito em julgado soberano, pós rescisórios.⁴³

Contudo o poder judiciário não pode ser considerado o único meio de ser arguir a justiça, pois à mecanismos que poder ser utilizados de forma extrajudicial, em um tempo mais razoável, e que tenha uma maior celeridade e de modo efetivo.⁴⁴ Assim traz se uma análise da dejudicialização:

A desjudicialização indica o deslocamento de algumas atividades que eram atribuídas ao poder Judiciário e, portanto, previstas em lei como de sua exclusiva competência, para o âmbito das serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam realizá-las, por meio de procedimentos administrativos.

Este processo de transferência de serviços para os cartórios extrajudiciais que antes só poderiam ser feitos pela Justiça (desjudicialização), tem por objetivo trazer celeridade às ações que não envolvem litígio e contribuir para a redução da crescente pressão sobre os tribunais, que estão abarrotados.

Para que o instrumento judicial se torne célere, é imperioso concentrar a atividade do Juiz, afastando do Poder Judiciário questões de menor complexidade, nas quais inexistam conflitos entre as partes. Assim, se evitaria a intervenção judicial nas situações em que não se faz necessária. A legislação processual necessita ser adequada a essa realidade.⁴⁵

Assim, destaca que a retirada de algumas atividades do poder judiciário, para que possa trazer uma maior agilidade em alguns procedimentos. Transfere aos cartórios extrajudiciais serviços que antes só poderiam ser feitos pelo judiciário, que tem como

⁴³HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7818/o-fenomeno-da-desjudicializacao>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁴⁴MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à Justiça**. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica/>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁴⁵MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à Justiça**. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica/>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

objetivo a redução dos processos no âmbito judicial. Como exposto acima também destaca que este procedimento pode ser de grande relevância à sociedade, pois pode tornar a justiça mais célere, e concentrando no poder judiciário às questões que tenham uma maior complexidade.

Sobretudo diante da dificuldade do poder Judiciário em ter uma celeridade nas demandas processuais, se encontra no meio extrajudicial o novo método para resoluções de demandas de menor complexidade, tornando essas mudanças um avanço para resoluções de conflitos.

Assim traz uma análise feitas sobre os julgamentos dos processos:

O dado é revelador: de cada 10 processos nas prateleiras do Judiciário, apenas três são julgados no ano, significando que a taxa de congestionamento da Justiça, em todos os ramos, é de 70%. Quarenta e três milhões de processos aguardam julgamento pela Justiça de nosso país. Esses números assustadores demonstram a gravidade da crise a que está submetido o Poder Judiciário no Brasil. O que fazer para garantir aos cidadãos o acesso à justiça, requisito fundamental – na verdade o mais básico dos direitos humanos – de um sistema jurídico moderno? As soluções, bastante conhecidas e difundidas em todas as áreas de operação do Direito, apontam para a melhoria qualitativa e quantitativa das estruturas do Judiciário. Melhoria que implica, preliminarmente, aumento da dotação orçamentária àquele Poder.⁴⁶

Como exposto acima em citação, a cada 10 processos que são protocolizados no Judiciário, apenas 3 desses são julgados em um período de um ano, sendo uma porcentagem muito baixa, totalizando uma taxa de resolução de apenas 30 por cento, e, contudo, acumulando uma demora muito grande no restante dos processos.

Sobretudo verifica-se que há uma precariedade no Judiciário, na questão qualitativa e quantitativa, e sobretudo que se tenha uma maior aplicação de recursos nesse poder, para que assim possa ter uma maior infraestrutura, ajudando assim na tramitação dos processos. Neste sentido traz outra avaliação do poder judiciário:

O Poder Executivo libera o orçamento do Judiciário em duodécimos, sendo o valor total muito restrito quando comparado aos recursos dos outros dois poderes, comprometendo, assim, os princípios constitucionais da independência e harmonia entre eles. O aumento da base orçamentária é absolutamente necessário para a expansão da cota de juízes por habitantes no país. Hoje, contamos com um corpo de 15 mil juízes, o que significa um juiz

⁴⁶D'URSO, Luiz Flávio Borges. **Crise no Poder Judiciário**. Disponível em: <<http://www.oabsp.org.br/sobre-oabsp/palavra-do-presidente/2008/113>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

para cada 30 mil habitantes, enquanto, por exemplo, na Alemanha, a proporção é de um juiz para cada 3 mil habitantes. Para chegarmos a essa equação, deveríamos dispor de um contingente de 150 mil juízes. Cada juiz, para dar conta dos serviços, conta com 20 servidores, incluindo-se aqui os cartorários. O número médio de processos por juiz é de 3.400, mas há Estados, como Rio de Janeiro, Ceará e São Paulo, onde esse volume mais do que dobra, chegando a 8 mil processos por magistrado. Portanto, a primeira medida substantiva a ser tomada deveria ocorrer na área dos recursos humanos.⁴⁷

Contudo como exposto acima os valores repassados ao Judiciário são muitos pequenos quando comparados ao do legislativo e executivo, pois assim compromete o princípio da harmonia e independência entre os três poderes. Sobretudo para se ter uma maior eficiência no Judiciário é necessário que haja mais investimentos, pois é necessário que se tenha mais juízes, diante de uma demanda que a cada dia vem crescendo mais em relação aos processos.

Conforme apontado acima existem cerca de um juiz por aproximadamente trinta mil habitantes, já em comparação com a Alemanha se tem um juiz para cada três mil habitante, assim no Brasil esse número é dez vezes maior. Nos estados como São Paulo e Rio de Janeiro esse número dobra, devido a população ser maior nesses dois estados, onde chega num patamar de oito mil processos por juiz, um número muito expressivo. Assim traz-se uma alternativa para se ter uma celeridade nos processos de primeiras instância:

As mudanças precisam obedecer a uma escala de prioridades. Nesse caso, urge atacar o primeiro gargalo, que é a primeira instância, onde tudo começa. Em 2007, um estoque de 29,5 milhões de processos velhos se juntava aos 10 milhões de novos casos que se iniciam por ano. Portanto, a área do primeiro grau carece de maciços investimentos. A taxa de congestionamento na Justiça de primeira instância é da ordem de 75,45%, caindo esse índice para 57%, em média, na segunda instância, enquanto nos Juizados Especiais Estaduais, a taxa é de apenas 48,73%, se é que podemos usar a expressão "apenas". Precisamos aperfeiçoar os juizados com a presença obrigatória do advogado em todos os processos.⁴⁸

Neste sentido as mudanças no judiciário devem se obedecer a uma linha de medidas, primeiramente deve se voltar a primeira instância, que é onde se inicia os processos. Como apontado acima em 2007 os volumes de processos velhos se dava na marca de 29,5 milhões de processos, tendo um percentual de 10 milhões de processos

⁴⁷D'URSO, Luiz Flávio Borges. **Crise do Poder Judiciário**. Disponível em: <<http://www.oabsp.org.br/sobre-oabsp/palavra-do-presidente/2008/113>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁴⁸D'URSO, Luiz Flávio Borges. **Crise do Poder Judiciário**. Disponível em: <<http://www.oabsp.org.br/sobre-oabsp/palavra-do-presidente/2008/113>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

novos por ano. Portanto devido ao alto índice de processos instaurados, deve-se ter uma aplicação de mais recurso neste meio, pois acaba se tornando um processo muito lento, por falta de mecanismos para a sal agilidade e celeridade.

O índice de congestionamento na primeira instancia se em 75,45%, sendo algo inimaginável, pois se tem mais da metade dos processos em algum tipo de paralização. Já em segunda instancia esse índice se diminui ficando na casa dos 57%, e nos Juizados Especiais estaduais ainda menores, ficando em 48,73%.

Assim também faz necessário que para tornar ainda mais célere, ter a obrigatoriedade de advogados em todos os procedimentos. Neste sentido busca-se também buscar meios alternativos, para a diminuição de processos no meio judiciário, como traz em citação abaixo:

Desjudicialização é um fenômeno que vem aportando no Direito Brasileiro nos últimos anos, ainda pouco estudado pela doutrina, que consiste, em poucas palavras, em suprimir do âmbito judicial atividades que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos.

A expressão mais visível e conhecida da desjudicialização é a possibilidade, instituída pela Lei nº 11.441/2007, de lavratura de escrituras públicas de inventário, separação e divórcio, sempre que não houver litígio, incapazes ou testamento. Apenas essa iniciativa legislativa — que, como disse, é apenas um exemplo, dentre outros, da desjudicialização — foi capaz de esvaziar prateleiras no foro, do dia para noite, como nunca dantes se suspeitara ser possível.⁴⁹

Como estabelecido acima, a dejudicialização vem sendo apontada pelo direito brasileiro nos últimos anos, sendo um mecanismo pouco estudado pela doutrina. Esse instrumento tem por objetivo maximizar e também dar celeridade a procedimentos que no âmbito judicial se tem uma demora muito grande.

Contudo, podemos analisar que a lavratura de escrituras públicas de inventario, divórcio e separação instituída pela lei nº 11.441/2007, poderá ser feita na via administrativa quando não houver litígio ou a presença de incapazes. Sobretudo com essa medida se tem uma diminuição nos processos judiciais, e de grande valia para o poder judiciário.

⁴⁹NOBRE, Francisco José Barbosa. **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

Como um mecanismo pouco estudado, deve-se ter um fortalecimento para que esse modelo de procedimento possa ser mais utilizado, na perspectiva de amenizar processos judiciais. Portanto é um instrumento que vem cada vez mais sendo utilizado, pois com a sua rapidez e com modelo menos burocrático tem uma maior aplicabilidade na sociedade.

2.3 TIPOS DE DESJUDICIALIZAÇÃO NO BRASIL

A desjudicialização vem tendo um crescimento muito grande no Direito Brasileiro, mas ainda não se tem tanta pesquisa e estudos voltados para esse tema. Através desta busca se tirou do judiciário uma atividade que pode ser facilmente resolvida por um terceiro, dentre eles especialmente notários e registros públicos. Deste modo vale destacar os artigos 1º, 2º e 3º da lei nº 11.441 de 2007:

Art. 1º Os arts. 982 e 983 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 982. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.

Parágrafo único. O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.” (NR)

“Art. 983. O processo de inventário e partilha deve ser aberto dentro de 60 (sessenta) dias a contar da abertura da sucessão, ultimando-se nos 12 (doze) meses subsequentes, podendo o juiz prorrogar tais prazos, de ofício ou a requerimento de parte.

Art. 2º O art. 1.031 da Lei no 5.869, de 1973 – Código de Processo Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.031. A partilha amigável, celebrada entre partes capazes, nos termos do art. 2.015 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, será homologada de plano pelo juiz, mediante a prova da quitação dos tributos relativos aos bens do espólio e às suas rendas, com observância dos arts. 1.032 a 1.035 desta Lei.

Art. 3º A Lei no 5.869, de 1973 – Código de Processo Civil, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 1.124-A: “Art. 1.124-A. A separação consensual e o divórcio consensual, não havendo filhos menores ou incapazes do casal e observados os requisitos legais quanto aos prazos, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições relativas à descrição e à partilha dos bens comuns e à pensão alimentícia e, ainda, ao acordo quanto à retomada pelo cônjuge de seu nome de solteiro ou à manutenção do nome adotado quando se deu o casamento.

§ 1º A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para o registro civil e o registro de imóveis.

§ 2º O tabelião somente lavrará a escritura se os contratantes estiverem assistidos por advogado comum ou advogados de cada um deles, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

§ 3o A escritura e demais atos notariais serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.”

Com as alterações nos artigos 982 e 983, passa a vigorar a possibilidade de se fazer o testamento e partilha por meio de escritura pública, e sobretudo no qual constituirá título hábil para registro imobiliário. Mas o tabelião tão somente poderá lavrar a escritura se todos os agentes forem capazes, caso haja algum incapaz deve se proceder o inventário judicial. Deste modo se todas as partes estiverem em comum acordo o tabelião poderá prosseguir o feito.

Também se elencou com essa lei uma nova forma de se proceder o divórcio, que nos casos que forem consensuais e não havendo filhos menores ou incapazes poderá ser feito extrajudicial. A escritura não depende de homologação judicial, pois ela constitui título hábil para registro, e sobretudo só será lavrada a escritura se as partes estiverem assistidas por um advogado, e por fim se for declarada pobre a parte será gratuita tal procedimento.

2.4 MEIOS ALTERNATIVOS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITO: CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM

A mediação é o processo pelo qual as partes possam ser auxiliadas por um terceiro, que no qual deve ser manter neutro ao conflito. Pois trata-se de uma negociação assistida, que no qual pode ser facilitada por um ou mais colaboradores, que devem sempre dá melhor forma buscar solucionar o conflito.⁵⁰ Neste sentido traz-se em citação abaixo uma análise deste instrumento:

É um método no vinculante e se caracteriza pela redução ou delegação do direcionamento e do procedimento a um terceiro neutro, mas pela manutenção do controle sobre o resultado pelas partes. Aplicação da Mediação no Brasil: Família; Empresarial; Societário; Contratual; Ambiental; Trabalhista; Escolar; Comunitária; Internacional e outros.⁵¹

⁵⁰JIMÉNEZ, Marcarena Paz Gaete. **Fórum de Cortes Supremas do Mercosul**. p. 8. Disponível em: http://www.stf.jus.br/repositorio/cms/portalStfInternacional/portalStfCooperacao_pt_br/anexo/Macarena.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁵¹JIMÉNEZ, Marcarena Paz Gaete. **Fórum de Cortes Supremas do Mercosul**. p. 8. Disponível em: http://www.stf.jus.br/repositorio/cms/portalStfInternacional/portalStfCooperacao_pt_br/anexo/Macarena.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

Com base na citação acima se constata que caracteriza pela diminuição e redução ou delegação do procedimento ao procedimento, mas, contudo, deve se manter o controle do resultado pelas partes. Contudo deve se atentar aos seguintes princípios, previsto no Art. 2º, da LEI Nº 13.140, DE 26 DE JUNHO DE 2015:

Art. 2º A mediação será orientada pelos seguintes princípios:

- I - imparcialidade do mediador;
- II - isonomia entre as partes;
- III - oralidade;
- IV - informalidade;
- V - autonomia da vontade das partes;
- VI - busca do consenso;
- VII - confidencialidade;
- VIII - boa-fé.

Sobretudo deve sempre o mediador manter-se imparcial, ter uma oralidade correta, manter sempre a vontade das partes e manter de forma confidencial todos o que for feito entre as partes. Destaca-se também o artigo 9 e 10 da LEI Nº 13.140, DE 26 DE JUNHO DE 2015:

Art. 9º Poderá funcionar como mediador extrajudicial qualquer pessoa capaz que tenha a confiança das partes e seja capacitada para fazer mediação, independentemente de integrar qualquer tipo de conselho, entidade de classe ou associação, ou nele inscrever-se.

Art. 10. As partes poderão ser assistidas por advogados ou defensores públicos. Parágrafo único. Comparecendo uma das partes acompanhada de advogado ou defensor público, o mediador suspenderá o procedimento, até que todas estejam devidamente assistidas.

Como exposto acima, poderá ser mediador extrajudicial qualquer pessoa capaz e que assim tenha a confiança das partes, e tenha a capacitação de fazer uma mediação, sendo independente a sua integração à algum tipo de conselho, entidade de classe ou associação. Pode também a parte optar por estar assistida de um advogado ou um defensor público, e se na mediação uma das partes estiver assistida, deverá o mediador suspender a mediação, até que a parte que não esteja assistida buscar um advogado ou um defensor a depender do caso.

Assim destaca-se os critérios necessários para que possa ocorrer a mediação judicial, que está disposto no artigo 21, 22 e 23 da LEI Nº 13.140, DE 26 DE JUNHO DE 2015:

Art. 21. O convite para iniciar o procedimento de mediação extrajudicial poderá ser feito por qualquer meio de comunicação e deverá estipular o escopo proposto para a negociação, a data e o local da primeira reunião.

Parágrafo único. O convite formulado por uma parte à outra considerar-se-á rejeitado se não for respondido em até trinta dias da data de seu recebimento.

Art. 22. A previsão contratual de mediação deverá conter, no mínimo:

I - prazo mínimo e máximo para a realização da primeira reunião de mediação, contado a partir da data de recebimento do convite;

II - local da primeira reunião de mediação;

III - critérios de escolha do mediador ou equipe de mediação;

IV - penalidade em caso de não comparecimento da parte convidada à primeira reunião de mediação.

§ 1º A previsão contratual pode substituir a especificação dos itens acima enumerados pela indicação de regulamento, publicado por instituição idônea prestadora de serviços de mediação, no qual constem critérios claros para a escolha do mediador e realização da primeira reunião de mediação.

§ 2º Não havendo previsão contratual completa, deverão ser observados os seguintes critérios para a realização da primeira reunião de mediação:

I - prazo mínimo de dez dias úteis e prazo máximo de três meses, contados a partir do recebimento do convite;

II - local adequado a uma reunião que possa envolver informações confidenciais;

III - lista de cinco nomes, informações de contato e referências profissionais de mediadores capacitados; a parte convidada poderá escolher, expressamente, qualquer um dos cinco mediadores e, caso a parte convidada não se manifeste, considerar-se-á aceito o primeiro nome da lista;

IV - o não comparecimento da parte convidada à primeira reunião de mediação acarretará a assunção por parte desta de cinquenta por cento das custas e honorários sucumbenciais caso venha a ser vencedora em procedimento arbitral ou judicial posterior, que envolva o escopo da mediação para a qual foi convidada.

§ 3º Nos litígios decorrentes de contratos comerciais ou societários que não contenham cláusula de mediação, o mediador extrajudicial somente cobrará por seus serviços caso as partes decidam assinar o termo inicial de mediação e permanecer, voluntariamente, no procedimento de mediação.

Art. 23. Se, em previsão contratual de cláusula de mediação, as partes se comprometerem a não iniciar procedimento arbitral ou processo judicial durante certo prazo ou até o implemento de determinada condição, o árbitro ou o juiz suspenderá o curso da arbitragem ou da ação pelo prazo previamente acordado ou até o implemento dessa condição.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica às medidas de urgência em que o acesso ao Poder Judiciário seja necessário para evitar o perecimento de direito.

O convite para a realização da mediação pode ser feito por qualquer meio de comunicação, devendo ser colocado um escopo da proposta a ser negociada, comendo a data, e o local que vai ocorrer a reunião. Caso venha a se passar trinta dias e não houver resposta, dará por rejeitado a solicitação. Deve estar em previsão contratual, prazo máximo e mínimo para ocorrer a realização da primeira reunião, contados a partir do momento que a parte receber a notificação.

Contudo, deve-se colocar os critérios para escolha do mediador, e penalidade para o caso de não comparecimento. Caso não haja previsão contratual, deve-se atentar aos requisitos do § 2º, onde estipula o prazo mínimo de 10 dias, e o máximo de 3 três meses

para que ocorra a reunião, e local que esteja adequado para que a reunião possa ocorrer de forma confidencial.

Deve se listar cinco nomes, com todas as informações prevista nestes parágrafos, sobre mediadores capacitados, e em caso da parte não se manifestar, se considera aceito o primeiro nome da lista. E não comparecendo a parte, a parte poderá pagar cinquenta por cento das custas e honorários caso venha a ser vencedora em procedimento arbitral ou judicial, que tenha como contexto o escopo do qual foi convidado.

Ao contribuir com o desafogamento do Judiciário, a mediação cumpre o papel de mecanismo complementar para a maior agilidade da Justiça. Ao propor soluções pacíficas e amigáveis, a mediação transforma um paradigma adversarial e contribui com a pacificação social. Ao transformar as formas relacionais entre os envolvidos, a mediação serve de instrumento cognitivo, o que ocasiona a autocomposição em futuros conflitos, reduzindo a necessidade do acionamento desnecessário da Justiça.⁵²

A mediação contribui para a redução de procedimentos judiciais, tornando a justiça mais célere. Neste mecanismo é proposto soluções pacíficas e da forma mais benéfica possível às partes, e tornando possível as próprias partes envolvidas conseguirem solucionar o conflito. Contudo traz um conceito de conciliação:

A conciliação é um mecanismo autocompositivo de solução de conflitos, que pode ser extrajudicial ou judicial (a classificação indica o momento em que ela ocorre – antes ou durante o processo judicial e que conta com a participação de um terceiro imparcial e capacitado, que orientado pelo diálogo entre as partes envolvidas escuta ativamente, conduz a discussão, a partir do apresentado passa, se for o caso, a sugerir soluções compatíveis com o interesse das partes ou, uma vez apresentada a solução pelas próprias pessoas, a conduzir essa solução para que ela realmente reflita o interesse das partes em conflito.⁵³

A conciliação é o instrumento que busca solucionar os conflitos, sendo de forma judicial ou mesmo extrajudicial, tendo assim a participação de um terceiro que tenha total conhecimento sobre o assunto e que seja este imparcial, para que assim possa orientar pelo dialogo, no intuito de conseguir com que as partes possa se entender, e desta forma solucionar o problema.

⁵²OAB MATO GROSSO. **Cartilha Mediação, Arbitragem e Câmaras Privadas**. p. 16 disponível em: <<https://www.oabmt.org.br/admin2//Arquivos/Documentos/201804/PDF39652.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁵³SALES, Lilia Maia de Moraes e Chaves Emmanuela Carvalho Cipriano. **Mediação e Conciliação Judicial** – A Importância da Capacitação e de seus Desafios. p. 261. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/seq/n69/11.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

O conciliador, assim, na sua prática, participa mais ativamente da decisão podendo em alguns casos sugerir opções de acordo às partes, exatamente porque o tipo de conflito permite essa participação. Por suas peculiaridades, o objetivo desse mecanismo é o acordo satisfatório e consciente, aquele que seja exequível, minimizando o risco da continuidade ou acirramento do conflito.⁵⁴

Portanto como exposto acima o conciliador participa mais ativamente no caso, podendo em alguns momentos a depender da situação propor um acordos as partes, e sendo que o propósito desse instrumento é proporcionar que as partes em conflito possam através do diálogo conseguir solucionar seus conflitos.

Neste sentido deve-se também trazer a arbitragem:

Arbitragem é um meio de solucionar conflitos pela heterocomposição – atuação de um terceiro investido de poder, pelas partes, para impor, por sentença, a norma vigente ao caso específico - é considerado um dos primeiros sistemas usado pela humanidade para apaziguamento social, precedendo ao próprio Poder Judiciário. No Brasil, já era previsto no Código Comercial de 1850. Na prática, é muito recente seu uso por aqui, sendo a Lei 9.307 de 23 de Setembro de 1996, considerada divisor de águas, pois, acabou com a necessidade, no seu artigo 18, de homologação judicial da sentença arbitral, colocando o árbitro no mesmo patamar do juiz togado no desempenho da arbitragem. Esse dispositivo prevê que a decisão do árbitro é sentença definitiva, constituindo título executivo judicial, ou seja, não está sujeita a recurso.⁵⁵

A arbitragem é o instrumento pelo qual busca se solucionar conflitos na atuação de um terceiro, sendo este investido de poderes pelas partes, impondo sempre a normas vigentes nos casos específicos. Este mecanismo já era aplicado no Brasil desde 1850, onde era aplicado no código comercial, mas, contudo, na prática foi estabelecido em 1996, com a Lei 9.307 de setembro de 1996. Assim traz os problemas ao qual podem ser solucionados pela Arbitragem:

Em consonância ao artigo 1º da Lei 9.307/96, o limite de contratar a arbitragem é de pessoas capazes e aos direitos patrimoniais disponíveis, tais como questões societárias, empresariais, comerciais, partilha de bens e direitos envolvendo partes maiores e capazes, disputas imobiliárias, condominiais e entre vizinhos podem ser submetidas ao procedimento arbitral. De outro modo,

⁵⁴SALES, Lilia Maia de Moraes e Chaves Emmanuela Carvalho Cipriano. **Mediação e Conciliação Judicial** – A Importância da Capacitação e de seus Desafios. p. 262. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/seq/n69/11.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁵⁵OAB MATO GROSSO. **Cartilha Mediação, Arbitragem e Câmaras Privadas**. p. 17 disponível em: <<https://www.oabmt.org.br/admin2//Arquivos/Documentos/201804/PDF39652.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

não pode, ser levadas à arbitragem questões relacionadas a direito de família, tributárias e criminais.⁵⁶

De acordo com o exposto acima, para utilizar tal mecanismo é necessário que as pessoas sejam capazes, e que o conteúdo de discussão sejam direitos reais disponíveis, que tenha correlação com questões empresariais, comerciais, partilha de bens, disputas imobiliárias, dentre outros. Mas são ressalvadas discussões de direito de família, criminais e as tributárias. E de acordo com o artigo 13º da lei 9.307/1996, para que possa ser arbitro a pessoa deve ser capaz e, contudo, ter a confiança das partes.

⁵⁶OAB MATO GROSSO. **Cartilha Mediação, Arbitragem e Câmaras Privadas**. P. 17 disponível em: <<https://www.oabmt.org.br/admin2//Arquivos/Documentos/201804/PDF39652.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2019, às 17:00 horas.

3. DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial é um processo que possui uma natureza administrativa e não a jurisdicional, mas, contudo, poderá ser remetida a qualquer momento no judiciário, para uma reanálise. Deste modo este instrumento não faz coisa julgada e nem mesmo induz em litispendência. Sendo este um procedimento administrativo, que no qual será feito por intermédio de um Oficial do Registro de Imóveis, sendo este uma autoridade administrativa.⁵⁷

Desta forma traz em citação abaixo de como pode ser utilizada a usucapião:

O processo extrajudicial da usucapião poderá ser utilizado para qualquer espécie de prescrição aquisitiva, não havendo limitação ou incompatibilidade de espécies, por conta da natureza jurídica. Porém, para que seja reconhecida a aquisição do direito real imobiliário, se faz necessário que estejam presentes os requisitos exigidos, de acordo com cada espécie. Além disso, todas as coisas imóveis podem ser objetos de usucapião extrajudicial, ou seja, somente objetos de direitos reais imobiliários, exceto os que estão excluídos, por sua natureza ou disposição.⁵⁸

Portanto tal instrumento pode ser utilizado para qualquer modo de prescrição aquisitiva, não havendo nenhuma limitação. Mas, contudo, vale ressaltar que para se arguir tal direito deve estar presente os requisitos das modalidades de usucapião. A sumula 340 do SFT traz o seguinte: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.” Deste modo como previsto nesta sumula os bens públicos não podem ser adquiridos por este instrumento

Assim traz uma análise de usucapião administrativa abaixo:

A nova usucapião administrativa é inteiramente distinta e incomparavelmente mais eficaz. O possuidor reúne alguns documentos comprobatórios da posse, de suas circunstâncias e extensão no tempo, bem como da ausência de ação reivindicando o imóvel. Apresenta a documentação ao tabelião da localidade, que, após examiná-la, lavra uma ata notarial, documento pelo qual atesta publicamente a existência da posse e suas características. A ata notarial e a

⁵⁷BRAGA, Isadora Julie Gomes. **A Desjudicialização do Processo de Usucapião da Propriedade Imobiliária Pela Via Extrajudicial**. p.6. Disponível em: < http://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf >. Acesso em: 11 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁵⁸BRAGA, Isadora Julie Gomes. **A Desjudicialização do Processo de Usucapião da Propriedade Imobiliária Pela Via Extrajudicial**. p.6. Disponível em: < http://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf >. Acesso em: 12 nov. 2019, às 17:00 horas.

documentação são apresentados ao registrador imobiliário, que expedirá editais e notificações, realizando, se necessário, diligências para certificar-se da exatidão do pedido de usucapião. Estando tudo em ordem e não havendo impugnação de terceiros, a usucapião é registrada.

O procedimento extrajudicial é incomparavelmente mais simples e rápido que uma ação judicial de usucapião. Ter o imóvel legalizado em poucas semanas é um sonho dourado hoje inacessível, eis que ações judiciais de usucapião costumam durar vários anos.⁵⁹

Esse novo mecanismo de aquisição da propriedade é um método muito eficaz, e, contudo, basta o possuidor apresentar os documentos comprobatórios da posse, bem como prazos estipulados por lei. Esse instrumento é simples e eficaz, pois no judiciário as demandas de usucapião levam anos para que possam vir a ser regularizadas.

Assim traz-se em citação abaixo sobre o modo de procedimento da usucapião extrajudicial:

[...]A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, o usucapiente poderá apresentar o pedido ao Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapiendo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor. É um trabalho desenvolvido em conjunto entre o Tabelião e o Registrador Imobiliário.⁶⁰

Neste sentido, a usucapião extrajudicial possui um caráter opcional, pois pode se optar tanto pelo judiciário, ou contudo pelo meio extrajudicial. Tratando de um procedimento que facilita a aquisição da propriedade, e mediante documentos adquiridos por um advogado, como ata notarial, dentre outros, apresentando tal procedimento no competente cartório, para que tal seja protocolado.

⁵⁹NOBRE, José Barbosa. **A Usucapião Administrativa no Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil> >. Acesso em: 03 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁶⁰PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Disponível em: < <http://registroidemoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf> >. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

3.1 A INFLUÊNCIA DE PORTUGAL

Sobretudo mesmo sendo a usucapião extrajudicial uma inovação trazida pelo Novo Código de Processo civil, já havia a utilização desse mecanismo pelo Direito Peruano e Português, possibilitando de tal forma o reconhecimento da propriedade pela via administrativa.

Assim traz se uma análise do procedimento no direito português:

O procedimento português veio como possível solução para o ordenamento brasileiro. Portugal, assim como o Brasil, também passou por um processo de desjudicialização dos procedimentos. Em 2009 houve alterações no Código de Registro Predial (Dec. Lei nº 224/1984, com alterações do Dec. Lei 185/2009), que trouxe a possibilidade de declarar a usucapião por meio do instituto da justificação de direitos. O instituto surgiu como forma de solucionar o problema decorrente da falta de título hábil para comprovar direito adquirido de imóveis.⁶¹

Como exposto acima esse procedimento português foi instituído como uma forma de solucionar o problema decorrente ao tempo para se conseguir o direito de propriedade, que acaba sendo muito demorado pela via judicial. Entretanto como feito ocorrido no Brasil, se passou por um processo de desjudicialização, havendo modificações no código de Registro Predial, podendo assim ser declarado a usucapião por meio da via administrativa.

Portugal passa por um fenômeno de “desjudicialização”. O Código de Registro Predial daquele país trouxe modernidade e simplificação de alguns procedimentos, assegurando um acesso mais fácil ao Registro Predial (Registro de Imóveis). Embora em Portugal o registro de um bem no álbum imobiliário não seja obrigatório – diferentemente do Brasil, onde o Sistema Registral é misto – quase todos os direitos de propriedade adquiridos por usucapião são procedimentos de ESCRITURA PÚBLICA DE JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL. A via judicial é procurada apenas em raríssimas situações, justamente em razão da existência de conflitos. Assim, em Portugal, o primeiro passo à aquisição do direito de propriedade por usucapião ocorre com a justificação, na qual a parte interessada declara e prova perante o Notário a sua posse sobre o imóvel. Este ato é chamado de Justificação da posse. Essa justificação da posse é a fase inicial na qual o Tabelião irá verificar se os procedimentos legais para a lavratura da

⁶¹BRAGA, Isadora Julie Gomes. **A Desjudicialização do Processo de Usucapião da Propriedade Imobiliária Pela Via Extrajudicial**. p. 7 e 8. Disponível em: < http://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf >. Acesso em: 11 nov. 2019, às 17:00 horas.

justificação foram atendidos, podendo ser conceituada como a verificação da plausibilidade do direito alegado.⁶²

Como exposto acima, o código de Registro Predial de Portugal trouxe uma modernidade e, contudo, a simplificação de alguns procedimentos. Essa nova modificação possibilitou que seja menos burocrático o acesso ao Registro Predial, mesmo não tendo obrigatório o registro de um bem em Portugal. Neste sentido, a via judicial é usada em último caso, sendo apenas quando houver algum conflito de interesse referente ao bem.

Portanto, em Portugal o primeiro passo para aquisição da propriedade, deve ser a comprovação da posse perante o notário, sendo tal ato de Justificação de posse. Tal procedimento trata-se da fase inicial, na qual fica a encargo do Tabelião a verificação dos documentos e pressupostos legais, para assim constatar se todos os requisitos foram cumpridos.

Assim traz uma citação sobre a falta de documentos:

A falta de documentos probatórios e apresentação de pedido manifestadamente improcedente conferem ao registrador o dever de indeferir liminarmente o pedido de despacho fundamentado e notificação do justificante. O justificante poderá recorrer da decisão de indeferimento e fazer as adaptações necessárias. Poderá então, o registrador, reconsiderar ou não sua decisão, do que será notificado o requerente.⁶³

No entanto havendo a falta de documentos para a comprovação da posse e assim constatando a improcedência, cabe ao registrador indeferir tal procedimento liminarmente, com a devida fundamentação. Sobretudo o justificante pode recorrer, devendo assim fazer todas as correções, e cabendo assim ao registrador analisar o recurso. Mas, no entanto, ao analisar o recurso ficara a critério e responsabilidade do registrador reconsiderar ou não o recurso.

Neste sentido traz uma citação sobre o procedimento da usucapião administrativa em Portugal:

⁶²PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. p. 7 e 8. Disponível em: < <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf> >. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁶³PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. p. 8. Disponível em: < <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf> >. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

Havendo litígio/oposição, com relação ao imóvel objeto do procedimento, ou caso o registrador não reconsidere seu despacho inicial, este encerrará o procedimento e o remeterá ao Judiciário, que julgará o recurso. Essa fase do procedimento se assemelha com a nossa suscitação de dúvida. Não tendo certeza sobre proceder ou não o ato ou inconformada a parte com a decisão, envia-se ao judiciário que dará a chancela ou não. Observe-se que não é LITÍGIO entre as partes, mas sim, *dúvida*, um questionamento pessoal do registrador.

Neste procedimento serão citados: O Ministério Público; os incertos e não sabidos; o titular que figura como proprietário no registro de Imóveis, se houver; seus herdeiros e/ou sucessores. A citação é feita por edital fixado por 30 dias no registro de Imóveis competente. As partes poderão manifestar-se em 10 dias. Existindo oposição, o registrador declara o procedimento findo os interessados remetidos ao Judiciário.

Não havendo oposição, procede-se à inquirição das testemunhas apresentadas pela parte justificante, sendo, os depoimentos, reduzidos a termo.⁶⁴

Deste modo havendo alguma oposição como relação ao bem do procedimento, ou haja alguma discordância em relação ao despacho inicial, pode o registrador encerrar o procedimento, e assim enviar para o judiciário, que este vai analisar e julgar o recurso. Caso não tenha certeza sobre o proceder do procedimento, deve assim ser encaminhado ao judiciário, ressaltando que não se trata de um conflito, mas uma dúvida do registrador.

Sobretudo nesse procedimento devem ser citados o Ministério Público, os incertos e não sabidos, o titular que e titula como proprietário, caso houver. A citação é feita através de um edital, que este será fixado por 30 dias, no respectivo cartório competente. No entanto as partes podem se manifestar sobre o procedimento no prazo de 10 dias, assim havendo tal manifestação deverá ser remetidos tal procedimento ao judiciário.

A decisão final é proferida em 10 dias depois de concluída a instrução. O Ministério Público e os interessados são notificados da decisão em 05 dias. Tonando-se definitiva, o registrador procede aos registros finais.

Nota-se, pelo exposto, que o notário se faz presente à LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DE JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL.⁶⁵

Como exposto acima, a decisão final é proferida após a instrução, no prazo de 10 dias do acontecimento de tal procedimento. Deve, no entanto, ser notificado o Ministério

⁶⁴PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. p. 9. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁶⁵PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. p. 9. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

Público e os interessados no prazo de 05 dias. Cabe ao registrador proceder com os registros finais, tendo este fazendo presente a lavratura da competente escritura pública.

3.2 OS REQUISITOS E OS PROCEDIMENTO NO CPC 2015

A usucapião é a possibilidade de aquisição da propriedade, neste contexto se traz a usucapião extrajudicial, sendo um meio alternativo mais rápido, em que é o objeto desse trabalho. No Brasil foi instituído esse mecanismo no ordenamento jurídico brasileiro com o novo código de processo civil, (Lei nº13.105/2015), por meio do artigo 1.071, onde se acrescentou o artigo 216-A, juntamente ao texto da lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

Contudo como traz o artigo 216-A, da Lei nº13.105/2015, sem houver algum prejuízo na via judicial, pode ser feito o pedido para que seja reconhecida a usucapião extrajudicial, perante o cartório de registro de imóveis na respectiva comarca que estiver localizado o imóvel, que está sobre requerimento, e devendo também estar representado por um advogado.

Assim traz-se a redação do artigo 216-A:

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

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

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

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

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.⁶⁶

⁶⁶BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 25 mar. 2020.

Neste sentido sem prejuízo na via jurisdicional é reconhecido a usucapião extrajudicial, processo feito diretamente no cartório. Sobretudo para usucapir deve a pessoa estar junto de um advogado, e também ter os seguintes documentos: ata notarial lavrada por um tabelião, planta e memorial descritivo da assinado por um profissional que seja habilitado para tal procedimento, certidões negativas referente a algum debito do imóvel, ter justo título ou qualquer outro documento que ateste que a posse do bem seja da pessoa, assim sendo o pedido atuado pelo registrador.

Sobretudo a ata notarial deve ser lavrada pelo tabelião do respectivo cartório, onde está vai atestar o tempo da posse, tanto do requerente quanto a dos seus antecessores, devendo ser levado em conta o caso concreto, que possui suas peculiaridades, que dever ser tratado de forma concreta.

Também deverá constar a planta e o memorial descritivo, que deverá ser feito e assinado por um profissional devidamente habilitado para tal procedimento, e devendo contar a prova e anotação da responsabilidade do profissional, e contudo pelos titulares que de direitos reais, e de outros direitos que houver registrado ou averbados na matricula do imóvel que está em análise, para que seja totalmente legal.

Deve o requerente buscar as certidões negativas referente a situação do imóvel, pois servira como prova de que não há impedimento de tal bem, e também certidões do domicilio de quem está requerendo. No inciso IV, requer que seja apresentado também o justo título, ou qualquer outra prova documental que comprove e demonstre a origem, continuidade, o tipo e o tempo que a pessoa interessada detém a posse do determinado bem.

Fica a encargo do requerente, a comprovação de pagamento dos impostos e taxas que incidem sobre o imóvel. Sobretudo, para que possa ser protelado o procedimento, deve se atentar a todos os requisitos apresentados no artigo 216-A, para que no tramitar do procedimento não venha a acorrer algum problema.

3.2.1 Ata notarial

Neste requisito, o tabelião deve solicitar a parte requerente, ao qual está pretendendo o reconhecimento da usucapião, através da ata notarial, que seja juntado todos e quaisquer provas que possam de alguma forma comprovar a legitima posse, e

sobretudo o tempo que a pessoa está em posse do bem, para que possa comprovar também a prescrição.⁶⁷

Traz-se em citação abaixo alguns documentos que podem utilizar para comprovação da prescrição:

[...]contratos particulares ou recibos de compra e venda; carnês de IPTU pagos ou certidão de tempo de contribuição de IPTU ou foro anual (quando se tratar de imóvel com domínio útil, aforado ou enfitêutico); declarações de imposto de renda que citam o imóvel; contas de água, luz ou energia, planta do imóvel assinada por profissional habilitado e pelas partes, com a anotação de responsabilidade técnica – ART e memorial descritivo.⁶⁸

Como exposto acima podem ser utilizado contratos particulares, recibos de compra e venda, Carne de IPTU que tenha sido pagos ou algum documento que comprove o tempo de contribuição do IPTU. Também podem ser utilizado contas de água, luz ou energia, como também o memorial descritivo do respectivo bem.

Assim traz uma análise do que deve fazer o tabelião:

Além disso, o Tabelião de Notas deverá fazer uma diligência no local e ouvir os confrontantes do imóvel sobre o tempo de posse do solicitante, bem como se sabem se existe qualquer ação judicial ou oposição contra essa posse. Quanto ao valor, poderá ser lançado na ata notarial o valor declarado pelas partes que será informado à Receita Federal e que terá importância para a declaração ao imposto de renda e em relação ao ganho de capital, se houver uma eventual venda futura desse imóvel ou ser lançado o valor venal existente no cadastro imobiliário da Prefeitura.⁶⁹

Fica a encargo do tabelião, providenciar diligencias no local do imóvel, e assim ouvir os confortantes, onde será observado o tempo da posse, e, contudo, também se os mesmos possuem informação sobre alguma ação judicial ou mesmo tenha alguma contrariedade sobre tal procedimento.

⁶⁷CYRINO, Rodrigo. **Novo modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2018/02/27/artigo-modelo-de-ata-notarial-de-usucapiao-extrajudicial-de-acordo-com-o-novo-provimento-no-65-2017-do-cnj-por-rodrigo-reis-cyrino/>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁶⁸CYRINO, Rodrigo. **Novo modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2018/02/27/artigo-modelo-de-ata-notarial-de-usucapiao-extrajudicial-de-acordo-com-o-novo-provimento-no-65-2017-do-cnj-por-rodrigo-reis-cyrino/>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁶⁹CYRINO, Rodrigo. **Novo modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2018/02/27/artigo-modelo-de-ata-notarial-de-usucapiao-extrajudicial-de-acordo-com-o-novo-provimento-no-65-2017-do-cnj-por-rodrigo-reis-cyrino/>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

Assim traz se requisitos que devem estar presente na lavratura da ata notarial:

Com a lavratura da ata notarial, deverão ser citadas as certidões dos feitos ajuizados relativos às ações pessoais (aquelas que versam sobre obrigações do devedor para com o credor), reais (são ações que versam sobre o domínio de uma coisa móvel ou imóvel, propostas pelos proprietários ou por detentores de direito real, contra quem não o reconhece) e reipersecutórias (tal obrigação deve corresponder à uma obrigação assumida anteriormente pelo réu, de dar, fazer ou não fazer, sobre determinado imóvel) em relação à pessoa desse solicitante, que pretende o reconhecimento do usucapião.

Também é dever do notário solicitar que sejam entregues pelo requerente as certidões referentes aos feitos que forem ajuizados relativos a ações pessoais que envolvam questões econômica, como de pagamento de algum debito. E sobretudo de direitos reais, que versem sobre o domínio de um determinado bem, seja ele móvel ou imóvel, proposta pelos proprietários ou pelos detentores de direito real. Também leva se em conta as ações que a pessoa comprometeu a dar, fazer ou não fazer, sobre algum determinado bem.

Assim vale destacar a desnecessidade das diligências:

Por fim, na esfera notarial, apesar da desnecessidade de diligências no local do imóvel para a lavratura do ato, conforme permissão do artigo 5º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ que diz em seu parágrafo primeiro que o Tabelião de Notas “poderá comparecer ao imóvel”, sendo esta uma ata notarial de constatação de documentos, sugiro que quando possível sejam efetivamente feitas diligências ao local pelo Tabelião de Notas com o registro de fotografias, sons e imagens com o lançamento ou registro destes no ato notarial, pois o usucapião na maioria das vezes atesta uma posse que é uma situação de fato. O artigo 5º do Provimento regulamenta que: “A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. § 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.”⁷⁰

Portanto não se tem a obrigatoriedade de diligencias no local do imóvel, ao qual está previsto tal permissão no artigo 5º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ, em que não apresenta a obrigatoriedade, tendo estipulado somente que poderá comparecer ate o local do bem. Mas deixa uma ressalva em relação ao descrito no provimento, que quando

⁷⁰CYRINO, Rodrigo. **Novo modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2018/02/27/artigo-modelo-de-ata-notarial-de-usucapiao-extrajudicial-de-acordo-com-o-novo-provimento-no-65-2017-do-cnj-por-rodriigo-reis-cyrino/>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

possível seja feita a diligencia pelo tabelião, no qual deve registrar fotos, sons e imagens com lançamento ou registro destes na ata notarial.

O artigo 5º deste provimento também traz que a ata notarial no qual traz o artigo 4º do mesmo, que fica a encargo do tabelião do respectivo município do determinado bem lavrar a ata, e se tal imóvel pertencer a mais de um município, que seja feito onde estiver a parte maior do bem, e ao qual cabe também ao requerente e as testemunha que as informações que estes apresentem ou prestarem não for verídica, vão incorrer no crime de falsidade.

Neste sentido traz se o crime de falsidade ideológica, em que está previsto no artigo 299, do Código Penal:

Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis, se o documento é particular. (Vide Lei nº 7.209, de 1984)

Parágrafo único - Se o agente é funcionário público, e comete o crime prevalecendo-se do cargo, ou se a falsificação ou alteração é de assentamento de registro civil, aumenta-se a pena de sexta parte.

Assim, a pessoa que omitir, em documento seja ele público ou particular, alguma informação que deveria declarar, constar, ou faça alguma declaração que não seja verídica, a fim de prejudicar, ou criar alguma informação que venha a distorcer ou alterar a verdade sobre um fato, vai incorrer neste crime acima apresentado, onde a pena é de reclusão de um a cinco anos, e mais multa. E se a pessoa que cometer tal crime for um funcionário público, e comete tal crime se valendo de seu cargo, a pena aumenta-se na sexta parte.

3.2.2 Planta e memoriais descritivos

A planta e memorial descritivos são requisitos para usucapião extrajudicial, e estão presentes no inciso II do Art. 216-A, da lei nº13.105/2015, sempre devendo esses documentos ser feitos por profissionais devidamente habilitados.⁷¹

⁷¹OLIVEIRA, Yuri Shimida. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DA SUA EFETIVIDADE A PARTIR DA LEI Nº 13.465/2017.** p. 48. Disponível em:

Portanto traz uma análise dos requisitos:

Como dito, há nestes documentos, a necessidade da assinatura não só dos profissionais responsáveis pela emissão dos mesmos, mas também dos titulares de direito sobre o imóvel usucapiendo e sobre os respectivos confinantes, tanto na planta, como no memorial. No mesmo sentido, deverá constar o número da matrícula ou da transcrição do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, com a indicação e qualificação dos respectivos titulares de direito sobre o imóvel.

Como exposto, é requisito que seja feito por um profissional, e que tenha sobretudo a assinatura dos titulares de direito do imóvel que está sendo usucapido, sendo está feita em ambos. Devendo também contar o número da matrícula ou da transcrição do imóvel, no respectivo cartório, com todas as qualificações e indicação dos titulares do imóvel.

Assim traz uma análise da falta de assinatura:

Portanto, não estando a planta e memorial descritivo assinados pelos titulares de direitos reais e confinantes, registrados ou averbados na matrícula dos imóveis, que serão notificados para manifestar seu consentimento, o silêncio será interpretado como discordância e caberá ao Oficial do registro de imóveis rejeitar o pedido (parágrafo 8º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos), o que não impede o ajuizamento de ação de usucapião (parágrafo 9º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos).⁷²

Como exposto acima, se não estiver presente no memorial ou na planta a assinatura dos titulares de direitos reais e confinantes, serão notificados para que se manifestem a respeito de tal procedimento. Se não houver manifestação, o silêncio será como se discordassem, cabendo ao oficial do registro rejeitar o pedido, não impedindo assim o ajuizamento da ação de usucapião.

3.2.3 Certidões negativas

As certidões negativas deverão ser apresentadas juntamente com o requerimento, onde está expressamente colocada no artigo 216-A, da lei nº13.105/2015, que traz o seguinte: “certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do

<<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>>. Aces Acesso em: 05 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁷² BRAGA, Isadora Julie Gomes. **A Desjudicialização do Processo de Usucapião da Propriedade Imobiliária Pela Via Extrajudicial**. p. 19. Disponível em: <http://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em: 11 nov. 2019, às 17:00 horas.

requerente;”⁷³. Assim é requisito legal, não podendo ser admitido que instaure a usucapião extrajudicial sem as certidões pré-estabelecidas em citação acima.

Assim traz citação referentes as certidões:

[...] Tais certidões referem-se a todos os distribuidores judiciais, quais sejam: Justiça Estadual Comum, Justiça Federal comum e especial. Elas deverão pertencer a comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, conforme disciplina do próprio inciso.⁷⁴

Entretanto se refere a todos os distribuidores judiciais, sejam quais forem eles, tanto no âmbito da Justiça Federal quanto na Estadual. Deve se atentar que as certidões devam ser pertencentes ao lugar que está localizado o bem em questão, e sobretudo do domicilio do requerente.

3.2.4 Justo título

O justo título é o último requisito para a propositura do procedimento da usucapião extrajudicial, estando expresso no artigo 216-A, da lei nº13.105/2015. Sendo este requisito compreendido como o ato que se torna formalmente adequado para a transmissão de um domínio ou mesmo um direito real do bem.⁷⁵

Assim traz se um conceito de justo título:

Justo título é aquele que seria hábil para transmitir o domínio e a posse se não contivesse nenhum vício impeditivo dessa transmissão. Exemplo: uma escritura de compra e venda, devidamente registrada, é um título hábil para a transmissão de um imóvel. No entanto, se o vendedor não era o verdadeiro dono ou se era um menor não assistido por seu representante legal, a aquisição

⁷³BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 25 mar. 2020.

⁷⁴ OLIVEIRA, Yuri Shimida. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DA SUA EFETIVIDADE A PARTIR DA LEI Nº 13.465/2017**. p. 49. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20Shimada%20Oliveira.pdf>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁷⁵OLIVEIRA, Yuri Shimida. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DA SUA EFETIVIDADE A PARTIR DA LEI Nº 13.465/2017**. p. 23. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20Shimada%20Oliveira.pdf>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

não se aperfeiçoa, podendo ser anulada. Porém, a posse do adquirente presume ser de boa-fé, pois tem justo título.⁷⁶

Como exposto acima, justo título é o tempo hábil para transmitir o domínio e a posse, mas, contudo, não podendo haver vícios que impeça tal transmissão. Como traz acima um o exemplo da compra e venda que foi devidamente registrada, se caracteriza assim como um título devidamente hábil pra se transmitir um bem.

Mas sobretudo se tal contrato for feito por uma pessoa que não seja proprietária do bem, não terá assim efeito jurídico, podendo ser anulada. Mas, contudo, a posse de quem comprou pode ser presumida de boa-fé, pois este não tinha conhecimento de que a outra parte não era proprietária do bem.

Assim traz em citação documentos que não comprovam o justo título:

Há outros documentos, referidos pelo mesmo inciso, que não comprovam uma relação negocial, mas podem ajudar a evidenciar o tempo de posse, tais como os pagamentos de IPTU, taxa de lixo, energia elétrica, água, telefonia fixa, condomínio, etc. Estes documentos são prova e devem ser analisados com afinco para verificar a correspondência com o conteúdo declarado e descrito na ata notarial.⁷⁷

Contudo, como exposto acima, o IPTU, taxa de lixo, energia elétrica, água, telefone dentre outros, não podem ser utilizadas para comprovar o justo título. Mas sobretudo podem ser utilizados como meio de prova, para assim verificar a correspondência do descrito na ata notarial.

3.3 PROCEDIMENTOS FINAIS

O procedimento da usucapião extrajudicial será desenvolvido sob orientação de um oficial do Registro de Imóveis, onde se dispensa a intervenção do Ministério Público e sobretudo de homologação judicial. Primeiro se deve construir uma petição, como se traz em citação abaixo:

⁷⁶ZAQUEO, Ciara Bertocco. **O que se entende por justo título?**. Disponível em: <<https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/53291/o-que-se-entende-por-justo-titulo-ciara-bertocco-zaqueo>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁷⁷PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. p. 7. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

De regra, a petição que contenha o requerimento do reconhecimento extrajudicial de usucapião deverá conter os requisitos de uma petição inicial da ação de usucapião – com algumas adaptações –, com a narração dos fatos relacionados à presença dos pressupostos da espécie de usucapião, em especial a descrição pormenorizada e individualizada do bem imóvel e a identificação dos titulares dos direitos reais sobre o referido imóvel, além da indicação dos proprietários dos imóveis confinantes. A petição deverá ser subscrita por advogado habilitado para representar o interessado/requerente, e terá que vir acompanhada do instrumento de procuração, além de documentos previstos no art. 216-A, supramencionado. A petição deverá ser dirigida e apresentada ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde se localizar o bem imóvel usucapiendo, com objetivo de ser instaurado o procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião no âmbito do referido Cartório. Nos termos do art. 216-A, caput, da Lei 6.015/1973, a petição deve ser instruída com: (a) ata notarial em que sejam atestados o tempo de posse do requerente (atual possuidor) e de seus antecessores (nas hipóteses admitidas de acesso de posses), conforme o caso, e as circunstâncias de tais períodos de tempo de posse; (b) planta e memorial descritivo subscrito por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel e na matrícula dos imóveis confinantes; (c) certidões negativas dos distribuidores da comarca onde se localiza o imóvel e da comarca do domicílio do requerente, se for diversa da primeira; (d) prova do justo título (nos casos de usucapião ordinária) e de qualquer outro documento que comprove a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse, como por exemplo comprovantes de pagamentos de tributos incidentes sobre o imóvel.⁷⁸

No entanto a petição conterà o requerimento para que seja reconhecida a usucapião, onde deve conter a narração do fato em análise, e sobretudo a espécie de usucapião. Também deve estar presente na petição a descrição do bem com todas as características, e a indicação dos proprietários confiantes do bem. Deve-se ressaltar que a petição tem que ser elaborada por um advogado, e este vai representar a parte interessada, e devendo ser acompanhada a petição com a devida procuração, além de todos os documentos necessários previstos no artigo 216-A da Lei 6.015/1973.

O advogado deverá apresentar a petição no Oficial do Cartório de Registro de Imóveis do local onde estiver localizado. Deve acompanhar a petição inicial, a ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas dos distribuidores da comarca e pôr fim a comprovação do justo título, podendo ser como prova o comprovante de pagamento de tributos que incidiram sobre o imóvel.

⁷⁸GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. **Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o novo Código de Processo Civil**. p. 16. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.259.15.PDF>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

Assim traz se em citação as cautelas que devem ser tomadas:

[...] observando, entretanto, todas as cautelas adotadas na via judicial, como a ciência dos confrontantes, dos titulares de domínio, de terceiros interessados, assim como dos entes públicos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios).⁷⁹

Neste sentido deve-se valer de todas as cautelas que se utiliza na via judicial, como a ciência que deve ser dada aos confrontantes, titulares do domínio e dos terceiros interessados no bem em questão. E também dar ciência aos Estados, União, Distrito Federal e Municípios.

Deste modo traz uma análise do protocolo:

O Registrador protocolará o requerimento e lavrará uma autuação, indicando as peças apresentadas, numerando-as e reunindo tudo em um auto de procedimento. Cabe salientar o regime de exceção da contagem do prazo de prenotação do pedido no protocolo do Ofício Imobiliário, a qual deve ser prorrogada até o final do procedimento, com o acolhimento ou a rejeição do pedido.⁸⁰

No entanto o registrador tem a responsabilidade de protocolar o respectivo procedimento, e após lavrará a devida atuação do mesmo, indicando as respectivas peças, as numerando e juntando tudo em um único auto. No entanto vale salientar o regime de exceção da contagem de prazo de prenotação, que no entanto é feito no protocolo do Ofício Imobiliário. Este prazo deve ser prorrogado até o final do respectivo procedimento, tendo no final o acolhimento ou rejeição do pedido.

Também vale ressaltar o princípio da publicidade que traz o seguinte:

O princípio da publicidade é um dos alicerces da atividade registral imobiliária. Assim, para garantir a segurança jurídica dos negócios imobiliários, sugere-se que seja procedida uma averbação noticiando o procedimento na matrícula ou junto à transcrição do imóvel, para a produção do efeito erga omnes quanto ao conhecimento acerca da tramitação do feito.⁸¹

⁷⁹PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. P. 7. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁸⁰ PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. p. 7. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁸¹PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. p. 7. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

Como traz em citação acima, o princípio da publicidade possui um papel muito importante, sendo este um pilar do meio da atividade registral imobiliária. Deste modo deve ser procedida uma devida averbação que tem o papel de noticiar na matrícula ou na transcrição do imóvel o procedimento, para que assim tenha a produção do efeito erga omnes, sobre o tramite do feito.

Deve-se também destacar as diligências, como traz em citação abaixo:

Caso o Registrador chegue a uma qualificação formal positiva, todavia esteja diante de uma qualificação material negativa, ou seja, ficou faltando algum documento ou informação relevante, ele poderá solicitar ou realizar diligências para que sejam produzidas as provas necessárias, conforme prevê o §5º, do art. 216-A.

Em que pese as diligências serem, em regra, documentais, o Registrador poderá se valer de qualquer meio de prova admitido em direito. Todavia, importante frisar que o Oficial não estará autorizado a produzir provas de forma compulsória, pois lhe falta o poder de polícia para tanto. Dessa forma, caso exista alguma prova que o Registrador não tenha o poder de produzir ou ainda, caso o requerente não atenda o prazo estabelecido pelo Oficial para a produção da referida prova, o pedido da usucapião extrajudicial poderá ser indeferido, podendo caber recurso dessa decisão.⁸²

Sobretudo, caso venha o Registrador a se deparar com uma qualificação material negativa, ou seja, faltou algum documento listado no artigo 216-A, da lei nº13.105/2015, este pode solicitar que seja realizado diligencias fim de produzir a devida prova que está faltando.

No entanto, mesmo que em regra, as provas sejam documentais, o registrador poderá admitir qualquer prova admitida em direito. Mas, contudo, há ressalvas, o mesmo não pode produzir provas de forma compulsória, pois a este não confere o poder de polícia.

E se vir a ocorrer que, o Registrador não tenha o poder de produzir uma determinada prova, ou mesmo que, o requerente do procedimento venha a não disponibilizar algum documento que no qual tenha sido exigido pelo oficial, o pedido de usucapião extrajudicial poderá ser indeferido.

Destaca-se também a qualificação positiva, como traz em citação abaixo:

⁸²OLIVEIRA, Yuri Shimida. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DA SUA EFETIVIDADE A PARTIR DA LEI Nº 13.465/2017.** p. 51. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20Shimada%20Oliveira.pdf>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

Restando a qualificação positiva, passa-se a fase de notificação dos legitimados passivos certos, que são os titulares de direito registrados na matrícula do imóvel, objeto da usucapião, bem como os titulares confrontantes e o usucapiente. Ressalte-se que estes só serão notificados caso não tenham já anuído livre e espontaneamente na planta e memorial, concordando com o pedido.

Fica a cargo do requerente o ônus em solicitar a notificação, fornecer os endereços dos notificados, bem como suportar com tais despesas da notificação. O Registrador então realizará a notificação, dentro do prazo de 15 dias, a contar do recebimento da notificação, podendo ser por AR ou pessoalmente, não sendo admitida a notificação por edital.⁸³

Sendo positiva a qualificação, passa para uma próxima fase, onde serão notificados os legitimados passivos, bem como os confrontantes do imóvel que está sendo usucapindo. Mas, contudo, deve-se analisar que só serão notificados, caso não tenha anuído na planta e memorial, pois se estiverem presentes sua livre anuência, não terá a necessidade de notificá-los.

O encargo referente a notificação fica na responsabilidade do requerente, que também deve informar os endereços dos que devem ser notificados. O prazo estipulado para seja feita a notificação pelo Registrador, deve ser de 15 (quinze) dias, podendo ser feita através do AR ou mesmo pessoalmente. Não será admitido a notificação através do edital.

Sobre lugar incerto e não sabido, traz uma análise em citação abaixo:

Se o notificado estiver em lugar incerto ou não sabido, ou ainda, se estiver propositalmente se ocultando para não ser notificado, o pedido será negado e deverá ser remetido para a via judicial. Isso se explica pela disposição do §2º do art. 216-A, que, havendo silêncio do notificado, presume-se que o mesmo não concordou com o procedimento, sendo este silêncio interpretado como discordância e impossibilidade de seguimento pela via extrajudicial. Isso sem dúvidas gerou muita polêmica e criou o maior óbice em todo o procedimento, todavia, será mais detalhado em momento oportuno neste trabalho.⁸⁴

Se assim a pessoa no qual for notificada estiver em lugar incerto ou não sabido, ou ainda que está venha propositalmente se ocultar para que não possa ser notificada, o pedido da usucapião será negado, devendo assim ser enviado para a via judicial. Pois o silêncio da pessoa notificada, se presume como uma discordância do procedimento.

⁸³OLIVEIRA, Yuri Shimida. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DA SUA EFETIVIDADE A PARTIR DA LEI Nº 13.465/2017.** p. 51. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

⁸⁴OLIVEIRA, Yuri Shimida. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DA SUA EFETIVIDADE A PARTIR DA LEI Nº 13.465/2017.** p. 51. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

Assim sobre a publicação por edital, traz se o artigo 216-A, § 4º da lei nº13.105/2015:

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

Para que possa vir a não ter problemas em relação ao bem, deve ser realizada a publicação do procedimento em um jornal de grande circulação, no intuito de que se aguem tenha algum interesse no bem em questão, venha a se manifestar, alegando assim quais os seus motivos e direitos sobre tal. O prazo para se manifestar é de 15 (quinze) dias.

Assim traz o artigo 216-A, § 5º da lei nº13.105/2015:

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

Assim após transcorrido o prazo do edital publicado no jornal, e não havendo mais nenhuma diligencia a ser feita, a fim de sanar algum problema, e estando toda documentação em ordem, devidamente tendo a inclusão de concordância dos titulares de direitos reais, ou caso haja alguma averbação de direitos sobre o referido bem, o oficial assim poderá registrar a aquisição do bem imóvel, de acordo com o que foi apresentado nas descrições. E assim após o registrar a aquisição do imóvel, poderá ser feita a abertura da matricula do bem imóvel.

Mas, contudo, deve ressaltar os parágrafos § 8 e § 9º, do artigo 216-A, da lei nº13.105/2015:

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

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

E se ao final de todas as diligências feitas, não houver sanado todas as dúvidas, e sobretudo não houver toda a documentação exigida no artigo 216-A, da lei nº13.105/2015, o oficial do cartório rejeita o pedido em detrimento de tal regimento trazido pelo artigo.

Mas essa rejeição não vai impedir a pessoa de poder adquirir a propriedade, pois no § 9º exposto acima, traz a possibilidade de um ajuizamento do pedido através de uma ação judicial. Também vale ressaltar a alteração trazida pela Lei Federal n.º 13.456/2017, que traz alteração no § 2º, do artigo 216-A, da lei nº13.105/2015, que ficou da seguinte forma:

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

Sendo este inciso modificado pela Lei Federal n.º 13.456/2017, que se não estiver presente na planta a assinatura de qualquer um dos titulares de direito reais, ou de quem detenha alguma direito registrado ou mesmo averbados na matrícula do bem, este será notificado a se manifestar sobre o processo de usucapião extrajudicial, podendo ser feito por correio ou mesmo pessoalmente.

A mudança trazida é que a não manifestação dos terceiros interessado era trazida como não aceitação do procedimento, mas com a nova redação a não manifestação será entendida como concordância dos notificado, sendo está uma grande novidade trazida por essa lei.

Com as mudanças de paradigmas se tem uma resistência, onde se tem um desconhecimento da mudança. Em alguns casos a mudança pode ser interpretada como formas de solucionar um conflito, mas por outro lado pode ser vista como uma forma não convencional. Assim traz se uma análise da dificuldade enfrentada:

Tendo em vista os aspectos observados, é evidente que a usucapião extrajudicial foi instituída para tornar célere um procedimento extremamente moroso, atribuindo ao tabelião e ao oficial de registro de imóveis ferramentas para concretizar o direito de propriedade dos usucapietes. Percebe-se que o seu início, como de qualquer “novidade jurídica”, é lento e cercado de grande desconfiança, porém dentro de algum tempo a modalidade extrajudicial se tornará tão corriqueira quanto a judicial, como foi no caso do divórcio e do inventário extrajudicial.⁸⁵

⁸⁵CÉSAR, Gustavo Souza; MILAGRES, Allan. **Aspectos críticos e práticos da usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2018-ago-06/opinio-aspectos-criticos-praticos-usucapiao-extrajudicial>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

Como exposto acima, traz se alguns questionamentos sobre o procedimento da usucapião extrajudicial, pois pelo pouco número de procedimentos instaurados e sobretudo por ser uma mudança nova, se tem alguns receios por parte do Cartório para deferir tal procedimento. Como apresentado, trata-se de uma novidade jurídica, e acaba gerando desconfiança, mas tomando como base o divórcio e o inventario extrajudicial podemos concluir que com um certo tempo a usucapião extrajudicial cumprira seu propósito de tonar célere o meio de aquisição da propriedade.

Sobre os prazos para conclusão do procedimento, traz-se o seguinte: “A Usucapião Extrajudicial tem previsão de ser concluída no Registro de Imóveis num prazo de pode variar de 90 a 120 dias em média, no caso de um processo bem feito e corretamente pré-examinado”.⁸⁶

A usucapião tem como objetivo tonar mais rápido e célere a aquisição da propriedade, e, contudo, como exposto acima o procedimento tem um prazo de conclusão que pode ser de 90 a 120 dias a depender de como foi constituído e feito o procedimento.

⁸⁶STRAZZI, Alessandra. **Usucapião extrajudicial no NCPC - o que ninguém te conta**. Disponível em: <<https://alestrazzi.jusbrasil.com.br/artigos/499861886/usucapiao-extrajudicial-no-ncpc-o-que-ninguem-te-conta>>. Aces Acesso em:05 nov. 2019, às 17:00 horas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Essa pesquisa buscou analisar os benefícios da usucapião extrajudicial com relação ao procedimento da usucapião judicial, por se tratar de um tema com pouca discussão e, contudo, de grande relevância para a regularização da propriedade. Mas para se construir uma análise entre esses dois mecanismos foi necessário conceituar todas as modalidades de usucapião e sobretudo a desjudicialização no Brasil, que vem ocorrendo de forma muito benéfica para a sociedade.

Também se contatou a alta demanda de processos que o sistema judiciário brasileiro está enfrentando, tornando assim os procedimentos muito demorado e custoso. E desta forma as ações de usucapião judicial acabam sendo muito demoradas, pelo fato do alto índice de processos.

Neste sentido foi contextualizado neste trabalho as formas de usucapião que são estabelecidas no ordenamento jurídico brasileiro, contextualizado todos os requisitos e as possibilidade de que podem ser utilizados. Podemos analisar que a desjudicialização vem sendo uma nova forma de conseguir ter uma maior celeridade em procedimentos que se tinha uma grande demora para ser solucionado no âmbito judicial.

Nos termos do novo código civil (Lei nº 13.105/2015), por meio do artigo 1.071, foi introduzido o artigo 216-A na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que trouxe a possibilidade de se conseguir usucapir um bem pela via extrajudicial. Assim constituiu tal mudança com intuito de possibilitar uma maior rapidez no procedimento da usucapião, no qual é o objeto da pesquisa.

Contudo trata-se de um procedimento rápido, sendo feito todo o seu tramite no Cartório de Registro de Imóveis. Assim faz necessário para que possa se instaurar o procedimento, a construção de uma petição que no qual deve ser elaborada e protocolada no cartório competente pelo mesmo. Na petição deve constar a ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas dos distribuidores da comarca e pôr fim a comprovação do justo título. Sobretudo deve-se também dar ciência do procedimento aos confortantes, assim como União, Estado, Distrito Federal e Municípios, sendo estes requisitos presente na legislação.

Mas deve-se a parte interessada se atentar em disponibilizar todos os documentos necessário, pois em caso de não estar presentes poderá o Registrador indeferir o

procedimento. No entanto também será feita a publicação por edital em um jornal de grande circulação, para que caso alguma pessoa tenha interesse no bem possa se manifestar, mas, contudo, se estabelece o prazo de 15 dias para se manifestar.

Após o decorrido o tempo previsto, e assim estando todos os documentos previsto na lei em ordem, poderá assim o oficial registrar a aquisição do bem imóvel, onde será feita a matrícula do mesmo. Mas caso venha a ser feitas diligências a fim de sanar um requisito, e desta não tenha resultado, poderá o registrador rejeitar o pedido.

Portanto como foi objeto desse trabalho analisar a usucapião judicial e extrajudicial, podemos constar que essa inovação trazida pelo novo código de processo civil tem uma grande rapidez em seu procedimento, pois pode ser concluída num prazo de tempo de 90 a 120 dias em média. Sendo assim um mecanismo que pode ajudar em muito a regularização das propriedades rurais em nosso país, mas cabe ressaltar que por ser um mecanismo novo ainda se tem alguns problemas.

No entanto não se tem uma grande demanda para esse instrumento, pois é uma novidade jurídica, mas com um certo tempo pode ser uma grande ferramenta para diminuir as demandas de processos judiciais para regularização dos imóveis rurais. E assim possibilitar que as pessoas que ainda não possuem o registro de sua propriedade, possa regularizar o seu imóvel com uma maior agilidade.

REFERÊNCIAS

BRAGA, Isadora Julie Gomes. **A Desjudicialização do Processo de Usucapião da Propriedade Imobiliária Pela Via Extrajudicial**. Disponível em: <

http://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf >.

BRAGA, Roberta Chaves. **Direito de Propriedade e a Constituição Federal de 1988**. Disponível em: <<http://esmec.tjce.jus.br/wp-content/uploads/2014/12/Roberta-Chaves-Braga.pdf>> .

BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>.

CASTRO, Mariângela Conceição Vicente Bergamini de Castro. **O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: EMPRESA**. Disponível em: <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp071563.pdf>>.

CÉSAR, Gustavo Souza; MILAGRES, Allan. **Aspectos críticos e práticos da usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2018-ago-06/opinio-aspectos-criticos-praticos-usucapiao-extrajudicial> >.

COSTA, Elisa Conti. **OS JUIZADOS ESPECIAIS E INFORMAIS DA COMARCA DE CRICIÚMA - SC: a efetividade da desjudicialização como novo paradigma do direito**. disponível em: <<http://repositorio.unesc.net/bitstream/1/921/1/Elisa%20Conti%20Costa.pdf>>.

CYRINO, Rodrigo. **Novo modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial**. Disponível em: < <https://www.anoreg.org.br/site/2018/02/27/artigo-modelo-de-ata-notarial-de-usucapiao-extrajudicial-de-acordo-com-o-novo-provimento-no-65-2017-do-cnj-por-rodri-go-reis-cyrino/>>.

D'URSO, Luiz Flávio Borges. **Crise no Poder Judiciário**. Disponível em: < <http://www.oabsp.org.br/sobre-oabsp/palavra-do-presidente/2008/113>>.

Erga omnes é uma expressão em latim que significa "contra todos", "frente a todos" ou "relativamente à". Costuma ser usada no âmbito jurídico para se referir a uma lei ou norma que vale para todos os indivíduos (efeito vinculante). Disponível em: <<https://www.significados.com.br/erga-omnes/>>.

FENTZLAFF, Francine Rodrigues. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro**. Disponível em: < <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/193013/TCC%20Francine%20Rodrigues%20Fentzlaff%20pronto.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. **Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.259.15.PDF>.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **DIREITO DAS COISAS**. 5º ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/7818/o-fenomeno-da-desjudicializacao>>.

JIMÉNEZ, Marcarena Paz Gaete. **Fórum de Cortes Supremas do Mercosul**. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/repositorio/cms/portalStfInternacional/portalStfCooperacao_pt_br/anexo/Macarena.pdf>.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à Justiça**. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica/>>.

MELO, José Mário Delaiti. **A função social da propriedade**. Acesso em 16, out. 2018. Modelo de Memorial Descritivo. Disponível em: <<http://www.tremembe.sp.gov.br/wp-content/uploads/2013/10/Modelo-de-memorial-descritivo-para-certid%C3%A3o-de-Confrontantes.pdf>>.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 7º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
NOBRE, Francisco José Barbosa. **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil>>.

OAB MATO GROSSO. **Cartilha Mediação, Arbitragem e Câmaras Privadas**. disponível em: <<https://www.oabmt.org.br/admin2//Arquivos/Documentos/201804/PDF39652.pdf>>.

OLIVEIRA, Fernanda loures. **Usucapião Administrativa: uma alternativa possível**. Disponível em: <<https://professorhoffmann.files.wordpress.com/2012/07/usucapic3a3o-administrativa-uma-alternativa-possivel-fernanda-loures-de-oliveira-2011.pdf>>.

OLIVEIRA, Yuri Shimida. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DA SUA EFETIVIDADE A PARTIR DA LEI Nº 13.465/2017**. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>>.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. Ed. 25, Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PINTO, Luiz Fernando de Andrade. **Direito De Propriedade**. Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_75.pdf>.

RIBEIRO, Fabiano Colusso, Hulse, Levi e Gonçalves, Sandra Krieger. **DESJUDICALIZAÇÃO NO SISTEMA JUDICIAL BRASILEIRO**: Reflexões sobre a mitigação do paradigma do Monopólio da jurisdição. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/323466572_DESJUDICIALIZACAO_NO_SISTEMA_JUDICIAL_BRASILEIRO_REFLEXOES SOBRE_A_MITIGACAO_DO_PARADIGMA_DO_MONOPOLIO_DA_JURISDICA0>.

ROSENVALD, Cristiano Chaves de Faria Nelson. **Curso de Direito Civil 5**. Ed.11, São Paulo: Atlas, 2015.

SÀ, Eduardo Bruno do Lago. **ACESSO À JUSTIÇA E JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**. Disponível em: <https://bdm.unb.br/bitstream/10483/1823/1/Monografia_Eduardo_Bruno_do_Lago_de_Sa.pdf>.

SÁ, Rodrigues Moraes. **Usucapião Ordinária**. Disponível em: <https://semanaacademica.org.br/system/files/artigos/artigo_cientifico_usucapiao_ordinaria_enviar_oficial_2014.pdf>.

SALES, Lilia Maia de Moraes e Chaves Emmanuela Carvalho Cipriano. **Mediação e Conciliação Judicial** – A Importância da Capacitação e de seus Desafios. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/seq/n69/11.pdf>>.

SANTOS, César Augusto. **Breve abordagem sobre o tema da desjudicialização em busca de alternativas ao descongestionamento do poder judiciário**. Disponível em: <<https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/1023/R%20DJ%20Tese%20desjudicializa%C3%A7%C3%A3oc%C3%A9sar%20augusto.pdf?sequence=1>>.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. **USUCAPIÃO E SUA MODALIDADES**. Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_51.pdf>.

SOARES, Vivian Bacaro Nunes Soares. **O Direito de Propriedade**: Caracterização na Concepção de Autores Clássicos e Contemporâneos e Breves Comentários acerca da Função Social. Disponível em: <https://www.diritto.it/pdf_archive/21748.pdf>.

TORRES, Flavia Melo Torres. **Acesso À Justiça**. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-constitucional/acesso-a-justica/>>.

ZAKKA, Rogério Marcus. **O Direito de Propriedade** (Análise sob a ótica de sua convivência com a função social). Disponível em: <<https://sapientia.pucsp.br/bitstream/handle/7814/1/Rogério%20Marcus%20Zakka.pdf>>.

ZAQUEO, Ciara Bertocco. **O que se entende por justo título?**. Disponível em: <<https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/53291/o-que-se-entende-por-justo-titulo-ciara-bertocco-zaqueo>>.