



**UNIVALE**  
Faculdades Integradas do Vale do Ivaí

**CURSO DE DIREITO**

**BEATRIZ DANIELI MAIA**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE DESJUDICIALIZAÇÃO DAS  
AQUISIÇÕES DE PROPRIEDADE IMÓVEL**

**IVAIPORÃ – PR  
2023**



**UNIVALE**  
Faculdades Integradas do Vale do Ivaí

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE DESJUDICIALIZAÇÃO DAS  
AQUISIÇÕES DE PROPRIEDADE IMÓVEL**

Artigo Científico para o Trabalho de Curso (TC), apresentado pela acadêmica Beatriz Danieli Maia ao professor orientador Carlos Maykel Gonçalves, na disciplina de Metodologia do Trabalho Jurídico e Trabalho de Curso, do Curso de Direito, com o objetivo de obtenção de nota parcial bimestral.

# USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE DESJUDICIALIZAÇÃO DAS AQUISIÇÕES DE PROPRIEDADE IMÓVEL

## EXTRAJUDICIAL USUCAPION AS A WAY OF DISJUDICIALIZATION OF REAL ESTATE ACQUISITIONS

MAIA, Beatriz Danieli<sup>1</sup>  
GONÇALVES, Carlos Maykel<sup>2</sup>

### RESUMO

O instituto da usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, através da posse mansa, pacífica e duradoura, acrescida dos demais requisitos exigidos em lei, sendo também denominada de prescrição aquisitiva. No entanto, dentro deste instituto, existe a usucapião extrajudicial que é um procedimento que possui caráter opcional, ou seja, caso não seja possível ser feito o reconhecimento de forma extrajudicial, por ocorrência de falta de algum dos seus requisitos, o usucapiente pode optar então pela via judicial, ou mesmo fazer o requerimento de forma direta à justiça, sem a necessidade de antes passar pelo reconhecimento extrajudicial, o que leva a um desafogamento do judiciário. Assim, a usucapião extrajudicial será apresentada neste trabalho como uma importante ferramenta para a desjudicialização do Direito, fazendo com que seja mais célere e efetiva a regularização de propriedades, no que concerne aos bens imóveis. A metodologia utilizada, quanto ao método, trata-se de uma pesquisa dedutiva, sendo que, por suas características, é uma pesquisa bibliográfica, de cunho qualitativo.

**Palavras-chave:** usucapião extrajudicial; desjudicialização; propriedade imóvel.

### ABSTRACT

The institute of adverse possession is an original way of acquiring property and other real rights, through tame, peaceful and lasting possession, plus the other requirements required by law, also called acquisitive prescription. However, within this institute, there is extrajudicial adverse possession, which is an optional procedure, that is, if it is not possible to recognize it extrajudicially, due to the occurrence of a lack of any of its requirements, the usucaption holder can then choose by judicial means, or even make the request directly to the court, without the need to first go through extrajudicial recognition, which leads to an unburdening of the judiciary. Thus, extrajudicial adverse possession will be presented in this work as an important tool for the dejudicialization of the Law, making the regularization of properties faster and more effective, with regard to real estate. The methodology used, regarding the method, is a deductive

---

<sup>1</sup> MAIA, Beatriz Danieli. Graduada do curso de Direito das Faculdades Integradas do Vale do Ivaí, endereço eletrônico: maiabeatriz33@gmail.com

<sup>2</sup> GONÇALVES, Carlos Maykel. Professor titular do Curso de Direito das Faculdades Integradas do Vale do Ivaí. Especialista em Direito Civil e Tributário, endereço eletrônico: profcarlosmg@gmail.com.

research, and, due to its characteristics, it is a bibliographical research, of a qualitative nature.

**Keywords:** extrajudicial adverse possession. dejudicialization. immovable property.

## 1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de curso pretende demonstrar as facilidades que podem ser alcançadas ante a escolha de realização de usucapião extrajudicial. Tal medida busca demonstrar os aspectos gerais e específicos do procedimento de Usucapião realizado nas serventias extrajudiciais, abordando as previsões legais para tal, bem como julgados e doutrinas. Desse modo, o trabalho apresentará importante ferramenta para a desjudicialização do direito, fazendo com que seja mais célere e efetiva a regularização de propriedades, no que concerne aos bens imóveis.

Assim, ficará demonstrada a importância da disposição contida no código de processo civil, que alterou a Lei nº 6.015/1973, incluindo o artigo nº 216-A, a fim de propiciar a regularização fundiária no Brasil.

O tema se deu considerando toda a problemática que envolve a regulamentação da usucapião extrajudicial contida na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017 do Conselho Nacional de Justiça e surgiu diante da seguinte questão: a usucapião extrajudicial como forma de desjudicialização das aquisições de propriedade imóvel facilitará a aquisição da propriedade imobiliária?

Assim objetiva-se através dessa pesquisa, entender a usucapião extrajudicial como uma forma de desjudicialização das aquisições de propriedade imóvel e as principais modalidades desse instituto, como também realizar um estudo em torno do instituto da usucapião destacando suas principais modalidades; mostrando como a via judicial pode ser um caminho para a busca da efetivação de um direito e por fim abordar a alteração na Lei nº 6.015/1973, incluindo o artigo nº 216-A, a fim de propiciar a regularização fundiária no Brasil.

A escolha do tema se justifica partindo das mudanças no atual Código de Processo Civil, que trouxe grandes avanços à ordem jurídica brasileira. Uma das

maiores inovações apresentadas, se encontra a recepção do instituto da usucapião extrajudicial.

E, no que tange a usucapião extrajudicial, esta veio como uma promessa de simplificação dos procedimentos com o propósito de acelerar esses processos e torná-los mais efetivos, quebrando com isso os paradigmas do processo judicial de aquisição da propriedade imobiliária.

A metodologia utilizada, quanto ao método, trata-se de uma pesquisa dedutiva, sendo que, por suas características, é uma pesquisa bibliográfica, de cunho qualitativo. Onde foram realizadas pesquisas em plataformas virtuais como o Scielo e o Google Acadêmico, em busca de autores já publicados, os quais voltaram seus estudos para o tema proposto neste artigo.

## **2. USUCAPIÃO**

### **2.1 CONCEITO DE USUCAPIÃO**

Como aponta Barbosa (2015), o instituto da usucapião surgiu de forma oficial no Brasil quando, no código civil de 1916, já se encontrava elencado como sendo uma modalidade de aquisição da propriedade, em seu artigo 530.

Através do código de processo civil vigente no país, a usucapião passou a ser possível de forma extrajudicial para todas as espécies deste instituto. (PAULA, 2018)

Assim sendo, antes de realizar uma abordagem mais detalhada em torno da usucapião extrajudicial e da desjudicialização, é preciso que sejam apresentadas a definição, classificação e espécies de usucapião, para melhor entender do que trata essa instituição. Neste contexto, conforme visto nos estudos de Paula (2018, p. 11), “o estudo da usucapião pressupõe a análise prévia de alguns pontos fundamentais de forma a facilitar a visualização do instituto dentro do ordenamento jurídico. Desta forma, a posse e a propriedade são elementos de destaque e que merecem alguns comentários”. Ou seja, conforme este autor, ensina que neste instituído, tem-se a posse e a propriedade como os elementos de destaque, em se considerando suas aplicações no ordenamento jurídico.

Paula (2018), buscando apresentar uma definição para usucapião, a coloca como modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, onde, segundo Saulo de Paula:

A usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, através da posse mansa, pacífica e duradoura, acrescida dos demais requisitos exigidos em lei, sendo também denominada de prescrição aquisitiva. O termo usucapião é oriundo do latim *usu capio*, ou seja, tomar a coisa pelo uso. A Usucapião é uma forma de aquisição do domínio pela posse prolongada, devendo ser observados certos requisitos estabelecidos em lei. (PAULA, 2018, p. 13)

Observa-se que o autor supracitado, também sobre a necessidade de observação dos requisitos da usucapião, e, neste mesmo sentido, concordando com Paula (2018), Oliveira (2018), também define a usucapião como sendo a aquisição da propriedade ou de outro direito real, em decorrência do tempo estabelecido, sendo necessário que se observe os requisitos instituídos em lei.

Oliveira (2018), também aponta a finalidade da usucapião, onde, conforme este autor, a instituição tem por fim atribuir o bem àquele que tenha se servido ultimamente deste, seja como moradia ou uso com intuito de exploração econômica. Outro ponto importante, é entender algumas classificações pertinentes à instituição da usucapião, características e os requisitos desta. Portanto, nos itens que se seguem, apresentam-se as abordagens em torno da classificação e os requisitos da usucapião.

## **2.2 ALGUMAS CLASSIFICAÇÕES, CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS DA USUCAPIÃO**

Para melhor entender a usucapião, é preciso que se veja algumas classificações e características em torno desta instituição, assim como os requisitos que são essenciais para a aquisição da propriedade pela usucapião.

Os estudos de Oliveira (2018), são duas as classificações do modo de aquisição da propriedade pela usucapião, sendo elas a originária e a derivada. Para este autor, a aquisição originária acontece quando existe a transmissão de uma pessoa para outra, isto é, a forma do sujeito torna-se dono de uma coisa se dá por meio deste fazê-la sua, sem que outra pessoa a tenha passada a posse, ou porque antes esta coisa não tenha pertencido a outra pessoa. Já a aquisição derivada, acontece quando a aquisição é, como o próprio nome diz, derivada de um negócio jurídico, que ocorre entre o proprietário e o adquirente, havendo assim uma transmissão do domínio por meio da manifestação da vontade das partes envolvidas.

Em relação aos requisitos necessários para a ocorrência da usucapião, estes são classificados de três formas, pessoais, reais e formais.

O primeiro é referente à pessoa do possuidor, ou seja, daquele que é reclamante de um bem por usucapião, e também refere-se ao proprietário do bem, isto é, aquele que irá perder a coisa. O segundo diz respeito às coisas que são suscetíveis de serem usucapidas.

E, por fim, tem-se os formais, que referem-se aos elementos que são característicos do usucapião, em outras palavras, se referem à posse, ao lapso temporal e ao *animus domini*, sendo estas condições comuns a toda e qualquer espécie de Usucapião e o justo título e boa-fé, como condições especiais a algumas espécies. (PAULA, 2018)

Ainda sobre os requisitos necessários para a usucapião, Silvestre (2017), aponta que o primeiro é a posse com a intenção de dono ou *animus domini*, que é quando o possuidor em sua intuição psíquica a vontade de ser o dono da coisa, em conjunto com o domínio de fato da coisa. Outra característica apontada por este mesmo autor é a posse mansa e pacífica, onde não existe oposição de outro proprietário, isto é, no transcorrer do processo de posse, não ocorre contestação para determinar que não houve uma posse molestada.

Silvestre (2017), continua apontando como terceiro requisito, o fato de a posse ter a necessidade de ser contínua, sendo exercida sem a ocorrência de interrupções, no entanto, segundo o este autor, admite-se sucessão da posse, o que gera uma união das posses, desde que atendido os preceitos legais. Outro pressuposto de acordo com Renata Isé Silvestre (2017) é o da posse justa, aquela posse que não apresenta violência ou clandestinidade, podendo assim induzir a posse para efeitos da usucapião. Finalizando a autora ainda cita mais dois requisitos formais suplementares além dos mais comuns já citados, que é a boa fé e o justo título, os quais são utilizados para fins de usucapião ordinária.

## **2.3 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO**

É o momento de entender quais são as espécies de usucapião existentes no ordenamento jurídico, e, conforme visto nas pesquisas realizadas, existem diversas modalidades de usucapião previstas. Desta forma, nos próximos itens serão apontadas as modalidades de aquisição de bens imóveis, por meio de usucapião, que estão em conformidade com o ordenamento jurídico brasileiro.

Sobre as espécies (modalidades), de usucapião, Paula (2018), traz o seguinte:

Há diversas modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, sendo as principais: usucapião extraordinária (Art. 1238 CC), ordinária (Art.1242 CC), rural especial (Art. 1239 CC), urbana especial (Art. 1240 CC), usucapião especial urbana em favor de cônjuge ou companheiro separado que permanece no imóvel (Art. 1240-A do CC). (PAULA, 2018, pp. 30-31)

Como visto, o autor supra citado, além de citar as modalidades existentes no ordenamento jurídico da instituição de usucapião, ele também aponta as leis referentes a cada uma delas.

Conforme Oliveira (2018), também falando das espécies de usucapião existentes legalmente no Brasil, aponta que dentro do direito brasileiro, as principais modalidades de usucapião de bens imóveis, se dividem em três, a extraordinária, a ordinária e a especial, sendo que a usucapião especial ainda se subdivide em rural e urbana. Yuri Oliveira ainda acrescenta a existência de uma modalidade especial, a de usucapião indígena, a qual encontra-se devidamente regulamentada pelo Estatuto do Índio.

Sobre a usucapião extraordinária, Yuri Oliveira (2018), comenta que esta encontra-se prevista no art. 1.238 do Código Civil, e tem como requisitos a posse de quinze anos com o *animus domini*, de forma contínua, mansa e pacífica. O autor destaca que esse prazo de quinze anos pode ser reduzido para dez, “desde que o possuidor tenha se estabelecido no imóvel, fazendo deste sua moradia habitual, ou nele tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo” (p. 25). Ele ainda acrescenta que esta é a modalidade de usucapião mais comum e que nesta espécie ocorre a dispensa do justo-título e da boa-fé, isto é, nessa espécie não há a necessidade desses requisitos, os quais servem apenas como reforço da prova, caso estas existam.

O texto do artigo 1.238, da lei 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, que institui o Código Civil, e rege a usucapião, traz as seguintes palavras:

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. (BRASIL, 2002, online)

Portanto, como observado nas pesquisas, para ser declarado proprietário do bem, é necessário que o usucapiente apenas comprove a posse do mesmo por um período de 15 anos, sendo que esta posse, conforme determina a lei, seja mansa, pacífica e contínua, exercendo o possuidor com ânimo de dono, dispensando o justo título e a boa-fé. (PAULA, 2018)

Outra espécie é a usucapião ordinária, modalidade prevista no artigo 1242 do CC, que, conforme as palavras contidas no artigo, fala que:

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. (BRASIL, 2002, online)

Vale mencionar que a usucapião ordinária, requer outros requisitos além da posse *animus domini*, que são o justo título e a boa-fé, onde o Justo título é um instrumento que faz com que o possuidor acredite ser o legítimo proprietário do bem, o Que deve se tratar de um título apto a propiciar a transferência da propriedade. (SILVESTRE, 2017)

Oliveira (2018), destaca que diferente da espécie extraordinária, nesta o lapso temporal é bem menor, a qual se justifica pelo acréscimo de dois requisitos indispensáveis nesta modalidade de usucapião, sendo eles a boa-fé e o justo título.

No artigo 1239 do Código civil e também no artigo 191 da Constituição Federal de 1988, encontra-se prevista a modalidade de usucapião especial rural (Pro Labore)

Esta modalidade difere-se das anteriormente citadas, especialmente porque estas não possuem limite de área. Na espécie especial rural, além do requisitos que são comuns a todas as espécies, esta precisa atender às seguintes condições: ter um lapso temporal de 05 (cinco) anos, as dimensões do imóvel devem ter até 50 (cinquenta) hectares, em relação ao usucapiente, este não deve ser proprietário de outro imóvel, seja rural ou urbano, sendo ainda necessário que a área seja produtiva, e que isso tenha ocorrido pelo trabalho do possuidor e/ou de sua família, assim como este (s) a utilizarem como moradia. (PAULA, 2018)

Em seu texto, o artigo 191 da CF, diz que:

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. (BRASIL, 1988, online)

Como se vê, a CF, traz sobre a usucapião, limitando a 50 hectares a propriedade, limitação não existente nas demais modalidades. Na redação constante do art. 1239 do CC, sobre a usucapião, as palavras utilizadas são exatamente as mesmas constantes do art. 191 da CF.

Oliveira (2018), sobre a usucapião especial rural, que, de acordo com o autor, é também chamada de usucapião pró-labore, foi criada especialmente para que fosse regulamentada a aquisição por usucapião especial de imóveis rurais. O autor também destaca que não pode ser proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural.

A próxima espécie de usucapião a ser tratada é a usucapião especial urbana, que, de acordo com Oliveira (2018), surgiu da inovação trazida pela CF de 1988, em seu art. 183. O autor salienta que essa espécie não se aplica a terreno urbano sem construção, pois este é um dos requisitos indispensáveis à utilização do imóvel para moradia do usucapiente ou de sua família. Também não se exige o justo título nem a boa-fé nesta modalidade, assim como é afastado de que o usucapiente pretenda bens imóveis utilizados para fins diferentes da finalidade de moradia, como é o caso de imóveis utilizados para fins comerciais.

Texto do art. 1240 e 1240-000-A, do CC, sobre a usucapião especial urbana:

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.

Conforme aponta Paula (2018), essa espécie tem os requisitos formais comuns às outras modalidades, assim com seus requisitos próprios, como a necessidade da área urbana ter até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ter posse pelo prazo de 05 (cinco) anos sem interrupções, a utilização do bem ser utilizado para sua própria moradia ou de sua família, assim como não ser permitido ao possuidor ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Ainda dentro da modalidade de usucapião especial urbana, tem-se a possibilidade de usucapião especial de imóvel urbano coletivo, a qual é regida pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10257/2001, cuja finalidade é a regulamentação fundiária de núcleos urbanos informais, como consta no artigo 10, da lei citada, que aponta que os núcleos urbanos informais existentes, que residem no local, sem que se tenha tido oposição, há mais de cinco anos. Outro ponto destacado na lei é que esta modalidade só ocorrerá quando, ao se dividir a área ocupada, pelo número de moradores nela existentes, o resultado seja inferior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) por possuidor, e que este não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (PAULA, 2018)

Conforme Oliveira (2018):

A grande diferença da modalidade coletiva para a modalidade individual é que enquanto esta advém da ideia tradicional da usucapião, que sempre foi voltada para área certa, delimitada e posicionada em local determinado, àquela atinge áreas com mais de duzentos metros quadrados, desde que o fracionamento da área total não implique em mais de 250 m<sup>2</sup> para um único possuidor, visando assim a regularização de áreas de favelas ou de aglomerados residências sem condições de legalização do domínio. (OLIVEIRA, 2018, p. 66)

Outra espécie de usucapião é a familiar, também chamada de Usucapião por abandono do lar ou Usucapião pró-família. Seu surgimento se deu através do programa “Minha Casa Minha Vida”, em junho de 2011, por meio da Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, e foi um desmembramento da Usucapião Especial Urbana. A lei citada inseriu esta modalidade no CC, por intermédio do art. 1.240-A. (OLIVEIRA, 2018)

O texto do art. 1240-A, do Código Civil Brasileiro, prega que:

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

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

§ 2º (VETADO) . (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

De acordo com Oliveira (2018), são três os requisitos da usucapião familiar, onde o primeiro é a existência de púnico imóvel urbano comum, o segundo é o abandono do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros e o terceiro é o

transcurso do prazo de dois anos, e para que esta modalidade seja efetiva, estes precisam se apresentar de forma simultânea, isto é, não pode faltar nenhum deles. Para este autor, “o referido comando normativo pode atingir cônjuges ou companheiros, inclusive homoafetivos, tendo em vista a amplitude do reconhecimento de entidade familiar” (p. 70). No entanto, não há dúvidas de que esta modalidade do instituto de usucapião, em se tratando do seu principal âmbito de aplicação, este se restringe aos componentes da entidade familiar.

Por fim, nas palavras de Silvestre (2017), o intuito desta modalidade de usucapião é exercer uma função protetiva, pois os casos de cônjuges ou companheiros, que se afastam do lar, deixando seu cônjuge ou companheiro e até mesmo filhos são frequentes, e portanto, nessas situações, não é necessário demonstrar a culpa pelo fim da união conjugal.

A última modalidade de usucapião a ser tratada é a usucapião indígena, que, de acordo com Oliveira (2018), surgiu com a promulgação da Lei nº 6.001, de Dezembro de 1973, o chamado Estatuto do Índio. Ainda que exista a Lei, esta é uma modalidade pouco usada na prática por conta de seu caráter particular.

O artigo que prevê esta modalidade é o art. 33 do Estatuto do Índio, e traz o seguinte texto:

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

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal. (BRASIL, 1973, online).

Desta forma, para fins de usucapião indígena, alguns requisitos são necessários, sendo eles a posse mansa e pacífica, ocorrida por um período de dez anos, em uma área cuja área máxima seja de cinquenta hectares, sendo esta permanência exercida por indígena, sendo os índios considerados integrados ou não. Ficando determinada a Justiça Federal, como órgão competente para o atendimento às causas indígenas. A autora destaca que tendo o índio capacidade plena, pode ele mesmo, de forma direta, propor a ação de usucapião, caso contrário a ação será proposta pelo seu representante, que é a FUNAI (Fundação Nacional do Índio).

## 2.4 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE DESJUDICIALIZAÇÃO

Inicialmente, faz-se necessário entender que esta usucapião extrajudicial, não se trata de uma modalidade desta instituição, e sim uma maneira de se reconhecer a aquisição da propriedade, tendo como base alguma das espécies já existentes de usucapião dentro do ordenamento jurídico, sendo facultado ao usucapiente poder escolher se o procedimento será por via judicial ou extrajudicial. (COUTO, 2021)

Neste mesmo sentido, de acordo com Gama (2022), o procedimento da usucapião extrajudicial, esta modalidade tem caráter de ser opcional, ou seja, caso não seja possível ser feito o reconhecimento de forma extrajudicial, por ocorrência de falta de algum dos seus requisitos, o usucapiente pode optar então pela via judicial, ou mesmo fazer o requerimento de forma direta à justiça, sem a necessidade de antes passar pelo reconhecimento extrajudicial.

Conforme Lima (2022), em relação à usucapião extrajudicial, que foi acrescido o art. 216-A, da lei 6.015/1973, trata-se de uma forma de aquisição de propriedade originária, tendo como hipótese a existência do bem imóvel, da posse, do tempo, da boa-fé e do justo título, assim como ocorre na via judicial.

Conforme este mesmo autor:

A desjudicialização tem por objeto chegar a solução dos conflitos sem precisar chegar ao sistema judicial, visa desburocratizar aquele processo formal do direito, abrindo portas para que certos procedimentos possam ser resolvidos de forma mais simples e que o meio utilizado para desburocratizar seja mais viável e acessível a toda população. Podemos agradecer esse sistema, simplesmente pelo fato de que conflitos simples possam ser resolvidos de forma mais simples. (LIMA, 2022, p. 18)

Paula (2018), salienta que no intuito de inovar as abordagens sobre a usucapião, o Novo Código de Processo Civil, por meio da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, em seu art. 1.071 da referida lei, acresceu o artigo 216-A à Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), trazendo significativas mudanças ao instituto usucapião, destacando entre essas mudanças, o procedimento extrajudicial às modalidades já existentes. (PAULA, 2018)

O texto do artigo acrescido pelo código de processo civil, traz as seguintes palavras:

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. (CPC, 2015)

Como aponta Lima (2022), tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas podem solicitar a usucapião extrajudicial, sendo importante observar que um espólio não pode postular o reconhecimento extrajudicial de usucapião.

De acordo com este mesmo autor, três requisitos são comuns e necessários para qualquer espécie de usucapião:

Animus domini: O ato de se sentir e agir como o dono do imóvel. Não basta estar na posse do imóvel, mas a pessoa deve se comportar como o proprietário: arcar com as despesas, realizar a manutenção, apresentar-se como proprietário.

Nenhuma objeção à posse: A posse não pode ser contenciosa, a posse deve ser pacífica.

Posse ininterrupta por um período de tempo: Deve haver um período de posse sem oposição. Esse prazo varia para cada tipo de usucapião. (LIMA, 2022, p. 19)

Em relação aos requisitos, Oliveira (2018), ensina que o art. 216-A é o responsável por apresentar quais são todos os requisitos e procedimento necessários para a efetivação da usucapião extrajudicial processada nas serventias extrajudiciais, feito em um trabalho conjunto entre o Tabelião e o Registrador Imobiliário, o qual se assemelha ao procedimento de Portugal, afastando-se do molde de procedimento da Usucapião Administrativa já extinto, este somente regido perante a Serventia Imobiliária.

Este mesmo autor aponta que no art. 216-A, se encontram os primeiros requisitos da usucapião extrajudicial, sendo que, o primeiro deles, faz menção em relação ao local em que este procedimento será processado, que é de forma direta, perante o cartório de registro de imóveis da comarca onde o imóvel usucapiendo estiver situado. (OLIVEIRA, 2018)

Oliveira (2018) destaca que outro requisito encontrado no referido artigo, é em relação à necessidade do requerimento perante o Oficial de Registro de Imóveis por parte do usucapiente, ou seja, pela parte que possui a legitimidade ativa. Ressalta-se que o requerimento citado não se dá de forma simples, devendo ser “expresso e especial, consubstanciado em um instrumento público ou particular, com firma reconhecida, conforme preceitua o art. 221, II, da própria Lei de Registros Públicos” (p. 46). No entanto, não é exigida a mesma solenidade da Petição Inicial, podendo constar apenas o pedido e a causa que se pede. (OLIVEIRA, 2018)

Oliveira (2018), também apresenta em seus estudos o último requisito que pode ser verificado no caput do artigo 216-A:

O último requisito verificado no caput do 216-A diz respeito à impossibilidade de se requerer diretamente o pedido da usucapião extrajudicial ao Oficial do Registro de Imóveis. Tal requerimento deve ser feito já com a prova da representação do advogado, ou seja, é imprescindível que a parte legítima esteja representada por um advogado. Assim como o requerimento, a representação poderá ser feita por instrumento público ou particular, porém deverá conter poderes expressos e especiais para a realização dos atos. Todavia, importante ressaltar que muito embora a presença do advogado seja requisito indispensável no processamento da usucapião extrajudicial, na esfera registral, findo o processo, não se faz necessária a representação. (OLIVEIRA, 2018, p. 47)

Gama (2022), diz que na usucapião extrajudicial, o interessado entrega seu pedido ao responsável pelo cartório de registro de imóveis da localidade onde o bem está situado, pedido este que deve estar instruído por intermédio de um advogado e deve ser acompanhado dos documentos necessários, que mostram que o interessado é legítimo e que a outorga uxória foi devidamente comprovada. Feito isso o pedido e o protocolo de recebimento são entregues a ele.

O mesmo autor ainda destaca que:

A pré-notação do procedimento de usucapião procede até a decisão final do pedido. Se acolhido, há retroação dos efeitos à data da pré-notação. Se não, cancela-se a pré-notação. Se o oficial entender que está faltando algum dos requisitos do pedido, ele dá ao interessado uma nota devolutiva com as exigências que deve ser cumprida, sendo detalhado, a negativa com esclarecimentos legais sobre a necessidade de apresentar alguns documentos. (GAMA, 2022, p. 32)

Finalizando, Gama (2022) destaca que, caso o interessado não concorde com as exigências e entre com um pedido de instauração de procedimento de dúvida. Deve então o oficial, enviar a dúvida ao juiz, com um esclarecimento sobre o seu posicionamento e anexando todos os documentos trazidos pelo interessado, sendo que, o objetivo da dúvida, é de apenas esclarecer a possibilidade ou não em relação à instauração do procedimento de usucapião perante ao registro de imóveis.

Procedente a dúvida, devolvem-se os documentos ao interessado para que complete o pedido com as exigências necessárias. Improcedente, dá início o oficial ao procedimento extrajudicial com os documentos presentes. (GAMA, 2022, p. 34)

Assim, para que o registro seja mais célere, é necessário seguir todos os requisitos detalhados e estar atento a todas as funcionalidades que possam ser

exigidas pelo cartório. Dessa forma, evitam-se pedidos de devolução e o pedido estará pronto em 90 a 120 dias. (LIMA, 2022)

Destaca-se que a usucapião extrajudicial, surgiu como forma de ajudar a maneira de aquisição de propriedade, tornando o processo mais célere, desafogando o judiciário e proporcionando redução de custos. (COUTO, 2021)

Segundo Lima (2022):

A forma de usucapião extrajudicial é uma parceria da justiça com os tabelionatos de notas e de registro de imóveis de todo território nacional, que têm como objetivo reduzir a quantidade de processos judiciais, dando ao procedimento de usucapião maior agilidade, reduzindo o tempo de espera de todo o procedimento e se tornando mais eficaz, mais célere, menos desgastante para as partes, menor custo, além de diminuir atividade jurisdicional do Estado. (LIMA, 2022, p. 13)

Assim, pelas características da usucapião extrajudicial, entende-se que ela veio para dar celeridade aos processos, desafogando o judiciário, ou seja, é um instrumento de desjudicialização. Neste contexto, Lima (2018) diz que a usucapião extrajudicial, tem por finalidade a desburocratização de procedimentos judiciais, que podem ser resolvidos de uma maneira menos formal, isto significa que, por meio desta nova ideia, surge a possibilidade de levar para os cartórios, uma forma de ajudar a justiça, já que em poucos meses é possível obter a resolução do caso e da regularização do procedimento.

Conforme Couto (2021), a usucapião extrajudicial é direito real, trata-se da maneira como esta foi escolhida para a desburocratização deste direito e seguindo uma regulamentação muito segura, rígida e de extrema importância para as partes envolvidas. Assim sendo, ao possibilitar aos cartórios, uma forma legal para que este exerça uma função, que antes só era possível por parte do judiciário, colaborou-se não apenas para que fosse possível diminuir as demandas no número de processos, mas proporcionou uma parceria entre a justiça e os tabelionatos de notas e de registro de imóveis, tendo em vista que, neste cenário, a usucapião extrajudicial “desafoga o judiciário brasileiro, favorecendo o reconhecimento de aquisição de imóvel, reduzindo custos e auxiliando na diminuição de cargas processuais” (LIMA, p. 19). O autor ressalta que, para que isso aconteça, é necessário apenas que o usucapiente apresente toda a documentação necessária perante o cartório de notas, e, feito isso, basta em seguida apresentar a ata notarial ao registro de imóveis, para que este faça a análise e registro.

Portanto, com tudo que foi exposto, fica bastante claro que a usucapião extrajudicial é um importante instrumento de desjudicialização, tornando o processo mais célere e desafogando o judiciário brasileiro e proporcionando uma resposta mais rápida ao usucapiente.

### **3 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Por meio das pesquisas realizadas neste trabalho, tornou possível a realização de uma análise sobre a instituição da usucapião e a sua aplicabilidade na forma extrajudicial como ferramenta para a desjudicialização.

Diante da dificuldade em atender com presteza aos processos judiciais, o Código de Processo Civil de 2015, consagrou a orientação para a desjudicialização, por meio do seu art. 1.071, que acresceu o artigo 216-A, à Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), trazendo significativas mudanças ao procedimento de usucapião, acrescentando a espécie extrajudicial, visando com isso “desafogar” o poder judiciário.

Foi possível entender que a usucapião extrajudicial, veio com o intuito de facilitar ao requerente que tem direito, a aquisição da propriedade, de forma mais célere e economicamente menos onerosa, viabilizando assim maior acesso à propriedade formal, a um número maior de pessoas, o que leva a uma redução dos custos, e, como consequência, desafogamento do judiciário, graças às suas características.

Verificou-se que não é uma obrigatoriedade impetrar com os pedidos nas esferas extrajudiciais, podendo o requerente escolher a esfera de sua preferência, podendo, portanto, o requerimento ser feito nas duas esferas ao mesmo tempo. No entanto, viu-se que ao optar por uma das duas esferas, a espécie de usucapião não é alterada, desde que se cumpram todos os requisitos necessários para cada uma delas, assim que se impetra o pedido.

Por fim, conclui-se que a usucapião extrajudicial surgiu como um grande avanço, em decorrência do processo de desjudicialização, e este vem trazendo várias benesses, como mostrado ao longo da pesquisa, no que se refere à celeridade, economicidade, e principalmente, o desafogar do judiciário.

## REFERÊNCIAS

BARBOSA, Ennio H M. **Origem histórica da usucapião**. Jusbrasil. 2016. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/origem-historica-da-usucapiao/364530591#:~:text=No%20Brasil%2C%20o%20instituto%20surgiu,5>>. Acesso em: 23/06/2023.

BRASIL. **Constituição Federal. Brasília: Senado Federal, 1988**. Disponível em : <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 22/04/2023.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 22/04/2023.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.001, de 19 de Dezembro de 1973**. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm)>. Acesso em: 25/04/2023.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 março 2015. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/507525>>. Acesso em: 21/05/2023.

COUTO, Marcelo de Rezende campos Marinho. **Usucapião extrajudicial: Doutrina e Jurisprudência**. 4ª edição rev. e atual. Editora JusPODIVM. 2021. Disponível em: <[http://54.157.20.182/cdn/arquivos/jus1363\\_previa-do-livro.pdf](http://54.157.20.182/cdn/arquivos/jus1363_previa-do-livro.pdf)>. Acesso em: 20/05/2023.

GAMA, Gabriel Pereira. **A Usucapião Extrajudicial e a desjudicialização no direito**. 2022. Trabalho de Conclusão de Curso. 43 fls. USJT – Universidade São Judas Tadeu. São Paulo: 2022. Disponível em: <<https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstream/ANIMA/28922/1/7a039c008f9614d13c46e6d59cc6b32a-TCC%20%20GABRIEL%20GAMA%20enviar%20%20%282%29.pdf>>. Acesso em: 21/05/2023.

LIMA, Breno Batista de. **Usucapião extrajudicial urbana: A desjudicialização para regularização de propriedade imóvel**. 2022. Monografia. 47 fls. UniEvangélica. Anápolis: 2022. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm)>. Acesso em: 19/05/2023.

OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da lei nº 13.465/2017**. 2018. Trabalho de conclusão de curso. 72 fls. UFBA – Universidade Federal da Bahia. Salvador. 2018. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>>. Acesso em: 21/04/2023.

PAULA, Saulo Luiz Oliveira de. I. **Usucapião Extrajudicial: Alternativa para a desjudicialização da aquisição da propriedade imóvel.** 2018. Monografia. 53 fls. Universidade Federal do Maranhão. Imperatriz. 2018. Disponível em: <<https://monografias.ufma.br/jspui/bitstream/123456789/2586/1/SaulodePaula.pdf>>. Acesso em: 25/03/2023.

SILVESTRE, Renata Isé. **O instituto da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro.** 2017. Trabalho de Conclusão de Curso. 66 fls. UNISUL – Universidade do Sul de Santa Catarina. Florianópolis. 2017. Disponível em: <<https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstream/ANIMA/7260/1/TCC-RENATA-ISE-SILVESTRE.pdf>>. Acesso em: 22/03/2023.