

# USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Pablo Rodrigo Souza SILVA<sup>1</sup>  
Jose Eder Oliveira de PAULA<sup>2</sup>  
Misael Honorato de ALMEIDA<sup>3</sup>  
Guilherme Henrique Baby Carneiro SILVA<sup>4</sup>

**RESUMO:** O novo Código de Processo Civil regulamentado pela Lei 13.105/15 institui em seu artigo 1.071 um procedimento mais abrangente para usucapião de bens imóveis, criando mecanismo para facilitar o desenvolvimento da ação sendo ela judicial ou administrativa. O que há de novo é a notória celeridade no procedimento com objetivo de agilizar o procedimento para buscar o direito. A regulamentação traz o fenômeno da desjudicialização ou extrajudicialização do direito, definido pela delegação sem prejuízo da via jurisdicional de competência do poder judiciário para órgãos extrajudiciais, consideravelmente serventias notariais e registrais, estabelecido no artigo 236 da Constituição Federal e regulamentado pela Lei 8.935/1994, que são voltados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Desta forma incumbira aos órgãos todos os trâmites necessários para o processo. Tem início o procedimento quando o interessado formular o pedido de usucapião perante o cartório de registro de imóveis, por meio de seu advogado ou defensor publico, apresentando o pedido fundamentado, acompanhado dos documentos requisitados no art. 1.071 do CPC 2015 quais sejam: ata notarial lavrada pelo tabelião com tempo de posse e seus antecessores, planta e memorial descritivo assinada por profissional habilitado, certidões negativas dos distribuidores do local do imóvel e do domicílio do interessado, justo título, documentos que demonstrem a efetivação da posse, tais como pagamento de impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

**PALAVRAS-CHAVES:** Usucapião, Extrajudicial, Competência Serventuária e Registral.

## INTRODUÇÃO

---

<sup>1</sup> Discentes do 4º ano do Curso de Direito das Faculdades Integradas Santa Cruz e Curitiba. Pablo Rodrigo Silva assistente jurídico em Borges de Liz Advogados Associados. e-mail: [pablosrodrigo@hotmail.com](mailto:pablosrodrigo@hotmail.com)

<sup>2</sup> José Eder Oliveira de Paula assistente jurídico em Borges de Liz Advogados Associados, e-mail: [ederoliveiradepaula@gmail.com](mailto:ederoliveiradepaula@gmail.com)

<sup>3</sup> Misael Honorato de Almeida estagiário no Ministério Público da Infância e Juventude ,e-mail: [misaelhalmeida@gmail.com](mailto:misaelhalmeida@gmail.com)

<sup>4</sup> Guilherme Henrique Baby Carneiro da Silva assistente jurídico em Borges de Liz Advogados Associados, e-mail: [guisilvaadv@hotmail.com](mailto:guisilvaadv@hotmail.com)

A sistemática do novo Código de Processo Civil traz a inovação para a temática acerca da usucapião. Competência, prazos, procedimentos em geral, passam a ter novos horizontes mais abrangentes à busca da rapidez do reconhecimento do seu direito. Para explicar as novas maneiras a seguir foi elencado no artigo 1.071 da Lei 13.105/2015 conjuntamente disciplinada Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 art. 216 A. que expressa à possibilidade de admitir o pedido de reconhecimento extrajudicial, sem nenhum dano, prejuízo a recorrer via judicialmente, pois será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis, a requerimento do interessado por advogado.

O propósito desta regulamentação tem uma função social da propriedade muito importante tendo em vista vários litígios que perduram anos, a demora em alcançar o direito traz um dano estrutura para todo o país. Projetos sociais como Minha Casa Minha Vida são os maiores exemplos da relevância ao avanço do mecanismo da usucapião extraordinário para dirimir os conflitos inerentes ao interesse social.

A Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, que trata do novo Código de Processo Civil, apresentou a usucapião extrajudicial, procedimento que começará no Tabelionato de Notas e será recepcionado pelo Registro de Imóveis, para registro, o qual terá uma ampla abrangência, aplicando-a a concessão das diversas espécies de usucapião (direito material) previstas na legislação brasileira, sendo importante dizer, que sempre merecem maiores entendimentos.

## **CONCEITOS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

O Novo Código de Processo Civil traz, em seu artigo 1.084, uma nova manifestação sobre a desjudicialização, prevendo a possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião imobiliária.

A usucapião extrajudicial, ou usucapião administrativa, não é novidade no Direito Brasileiro. Prevê a Lei nº 11.977/2009, com as modificações da Lei nº 12.424/2011. A previsão, entretanto, tem efeitos práticos bastante limitados, por dar-se exclusivamente sobre a regularização fundiária urbana, em procedimento administrativo complexo e, ademais, por ter a contagem do prazo usucapional condicionada ao prévio registro do título de legitimação de posse (art. 60 da Lei nº 11.977/2009).

A nova usucapião administrativa é distinta e 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, examinando-a, lavra uma ata notarial, documento pelo qual atesta publicamente a existência da posse e suas características. A ata notarial e a 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 em ordem, a usucapião é registrada.

O procedimento extrajudicial é mais simples e rápido que uma ação judicial de usucapião. Tendo o imóvel legalizado com documentações necessárias em pouco tempo pode-se adquirir o direito de proprietário da propriedade obedecendo a requisitos da Lei. as ações judiciais de usucapião podem durar muito tempo sendo mais viável o meio extrajudicial para concessão da usucapião.

Trouxe também, soluções para a regularização fundiária, na intenção de minimizar as ocupações informais e trazê-las para a formalidade e a segurança jurídica dos seus proprietários.

Segue-se dois fundamentos básicos: o interesse social e o interesse específico. Para fins de usucapião administrativa ou extrajudicial, a fundamentação é o interesse social, nos moldes da mesma Lei.

Muito longe de se diminuir o prestígio do Poder Judiciário, que continuará inafastável nos casos de lesão ou ameaça de lesão a direito por expressa determinação constitucional (CR, art. 5º, XXXV), esse tipo de iniciativa legislativa valoriza a busca pelo consenso, desburocratiza procedimentos e dá celeridade à prestação da tutela estatal (em sentido amplo), ainda que pelas vias extrajudiciais.

O próprio dispositivo citado, por exemplo, garante o recurso à via judicial (sem prejuízo da via jurisdicional) e também o procedimento de dúvida (§7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei), indicando que o caminho extrajudicial é claramente uma alternativa ao interessado. Além disso, também há regra expressa no sentido de que a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião (§9º).

Espera-se que, com isso, torne-se facilitado o desenrolar de muitas demandas antigas que tratam do tema, assim como se estimule a regularização de inúmeras situações possessórias, muito embora se saiba que o custo da via extrajudicial costuma ser maior do que o da judicial.

São necessários alguns requisitos para apresentar o pedido extrajudicial tal como a ata notarial que é um documento publico realizado por requerimento de uma pessoa interessada, que tem por objetivo constar uma realidade ou um fato, que o tabelião constata. A ata registrada traz uma relevância jurídica muito importante ao registrar e preservar a existência de um fato juridicamente percebido, entendido pelo tabelião de notas. Além disso, faz prova dos fatos; É lavrada, tem publicidade e fica arquivada no tabelionato pode-se extrair numero de cópias que forem necessárias. Levando em consideração que, esse sistema foi introduzido como requisito para o reconhecimento da usucapião extrajudicial.

Outro documento necessário para o pedido extrajudicial é a planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado e pelos titulares de direito, obriga-se a planta do imóvel conter a assinatura do titular, senão houver todas as

assinaturas o registrador irá notificá-los, para manifestar seu consentimento e se não houver em 15 dias será considerado que discordou.

As certidões negativas elencadas a que se refere o inciso III do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil trazem a explícita dimensão de a qual certidões serão necessárias para arguição probatória no processo. O art. 183 da Constituição Federal esclarece que para requerer a conversão da titularidade da propriedade deverá apresentar certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem a oposição da posse para se legitimar; declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural; declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; declaração de que não teve o reconhecimento anteriormente o direito de usucapião. Essas certidões são de importância probatória que em cada caso serão necessárias.

Destaca-se a importância ao desenvolvimento do procedimento de que será desenvolvido sob a orientação do oficial de registro de imóveis, dispensada intervenção do Ministério Público ou homologação judicial, analisando, as cautelas adotadas na via judicial, como a notificação dos confrontantes, titulares de domínio, terceiros interessados, tanto quanto os entes públicos (união, estados, distrito federal e municípios).

Uma das inovações consideráveis do novo Código de Processo Civil será a efetiva economia processual, tempo e custas, acerca do tempo, sendo possível computar que terá uma duração aproximada de 90 a 120 dias, levando em consideração a equiparação à retificação consensual. As manifestações de todos os entes públicos e confinantes, assim como o edital, tem prazo de 15 dias. Transcorrido o prazo o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição da propriedade imobiliária em nome do possuidor requerente. Havendo impugnação por qualquer interessado, o registrador imobiliário remeterá os autos ao juízo competente.

## **CONCLUSÃO**

É considerável enfatizar que o novo Código de Processo Civil, ao criar ao cidadão uma segunda alternativa para alcançar propósito que tenha uma formalidade comóvente à aquisição da propriedade imóvel por meio da usucapião, não abandonou o direito do interessado em se amparar o Poder Judiciário caso necessite, mesmo que o pedido inicial de usucapião tenha ocorrido pelas vias administrativas.

No tocante ao artigo 1.071 do novo CPC parágrafos 9º e 10º, concede ao interessado procurar o Poder Judiciário se a ação do pedido de usucapião seja negado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e ainda, quando houver impugnação por algum dos interessados intimados ao pedido de usucapião, e ainda quando tenha a remessa do procedimento ao Poder Judiciário com intenção que haja a conversão do procedimento administrativo em judicial, desta forma o

interessado pode ter a segurança de que terá salvaguardado seu direito constitucionalmente garantido de acesso à Justiça mesmo que tenha inicialmente optado em requerer a usucapião pelas vias administrativas.

As vantagens do pedido extrajudicial de usucapião é o fator tempo/custo, ou seja, para aqueles que possuem toda a documentação em ordem, bastará apresentá-la no Cartório de Registro de Imóveis competente e realizar o pagamento de uma taxa única ao Cartório a fim de que haja todo o trâmite interno para obtenção da propriedade de bem imóvel pela via de usucapião, o que não ocorre perante o Poder Judiciário diante do imenso número de processos que tramitam nos Fóruns, além do alto custo da ação de usucapião, em especial quando há a necessidade de realização de perícia para apuração de medidas do bem imóvel e estabelecimento das limitações com apontamento dos confinantes.

Independente da forma como a usucapião será requerida, seja ela judicial ou extrajudicial, a assessoria de um advogado continua sendo imprescindível, não só por força de Lei, mas também para boa defesa do interesse dos jurisdicionados.

## **REFERÊNCIAS**

<http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=290510>.  
Acessado em 25 Setemb.2015

[www.ambito-juridico.com.br](http://www.ambito-juridico.com.br). Acessado em 29 Setembro 2015.

KUMPEL, Vitor Frederico. O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização. 2014. Acessado em 01 Outubro 2015.

[content/uploads/2015/03/Artigo\\_Lamana\\_Paiva\\_Usucapiao.pdf](#)>. Acesso em: 29 abr. 2015.