

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS**

MÁRCIO ESTRELA DE AMORIM

**A EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE
DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

PORTO ALEGRE

2019

MÁRCIO ESTRELA DE AMORIM

**A EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE
DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientadora: Profa. Dra. Tula Wesendonck

PORTO ALEGRE

2019

CIP - Catalogação na Publicação

Amorim, Márcio Estrela de
A EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO
FORMA DE DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO
BRASILEIRO / Márcio Estrela de Amorim. -- 2019.
101 f.
Orientador: Tula Wesendonck.

Trabalho de conclusão de curso (Graduação) --
Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade
de Direito, Curso de Ciências Jurídicas e Sociais,
Porto Alegre, BR-RS, 2019.

1. Usucapião. 2. Usucapião Extrajudicial . 3.
Desjudicialização . I. Wesendonck, Tula, orient. II.
Título.

MÁRCIO ESTRELA DE AMORIM

**A EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE
DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Trabalho de conclusão de curso
apresentado à Faculdade de Direito da
Universidade Federal do Rio Grande do Sul
como requisito parcial para obtenção do
grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e
Sociais.

Aprovado em 5 de julho de 2019.

BANCA EXAMINADORA

Profa. Dra. Tula Wesendonck
Orientadora

Profa. Dra. Lisiane Feiten Wingert Ody

Profa. Dra. Simone Tassinari Cardoso Fleischmann

**PORTO ALEGRE
2019**

AGRADECIMENTOS

À minha mãe amada, Geneci Estrela, por acreditar e investir em mim, por seu amor, cuidado e dedicação que sempre foram minha maior segurança e força para seguir.

À minha esposa Gabriela, parceira com quem amo partilhar a vida e responsável por sentir-me mais feliz e realizado. Agradeço o amor, a paciência e sua capacidade de me ouvir e de trazer paz na correria que imponho às nossas vidas.

Ao meu filho Vicente e ao meu irmão Marcos, por me inspirarem, mesmo que indiretamente, a persistir e conquistar.

Aos amigos pelo incentivo, compreensão com minha ausência e paciência em só me ouvir falar de estudos.

Aos colegas pela paciência e, principalmente, pelo compartilhamento de materiais e aprendizado.

A todos os professores do curso que, de alguma forma, sempre contribuíram para a construção do meu aprendizado e, em especial, à Professora Tula, minha paciente e atenta orientadora neste trabalho.

À Universidade Federal do Rio Grande do Sul, que me acolheu em mais esta empreitada pela ciência e conhecimento.

À Presidenta Dilma Roussef, que, em seu mandato, ampliou o número de vagas e de oportunidades para o ingresso nas Universidades Federais.

RESUMO

Este trabalho problematiza a efetividade da nova modalidade de processamento extrajudicial da usucapião imobiliária, regulado pelo art. 216-A da Lei de Registros Públicos (LRP), inserida no recente movimento de desjudicialização. Como objetivo geral, pretende-se verificar a efetividade do novo procedimento no cotidiano jurídico brasileiro, e como objetivos específicos: a) identificar o número de processos da usucapião, protocolados pela via extrajudicial, nos cartórios de registros de imóveis de Porto Alegre; b) inferir se tal montante teve impacto sobre a demanda pela via judicial; c) constatar quais os entraves para a efetivação do pedido; d) indicar possíveis soluções para tais entraves. Como hipótese, considerou-se que o número absoluto de processos seria baixo, que seria possível identificar um crescimento ao longo do período analisado e que o principal entrave seria documental. Para dar conta de verificar tal hipótese, assim como atingir os objetivos propostos, metodologicamente, a pesquisa foi desenhada em duas partes: uma teórica – na qual são tratados o movimento de desjudicialização, o instituto da usucapião, o processamento extrajudicial e o procedimento regulado pelo art. 216-A da LR; e outra empírica – na qual é detalhado o procedimento metodológico, realizada a identificação das unidades de estudo de caso e apresentados e analisados os dados obtidos. Por fim, conclui-se que não é possível associar que o total de processos de usucapião imobiliária protocolados na via extrajudicial teve impacto significativo na tradicional demanda pela via judicial, e que, embora o montante de processos seja bem inferior a ela, pode-se verificar um acentuado crescimento desde sua disponibilidade legal. Conclui-se ainda que o principal obstáculo para o andamento processual é a falta de documentos ou informações obrigatórias junto aos processos e a falta de conhecimento quanto ao novo procedimento por parte do demandante e, em especial, dos advogados. Assim, restou comprovada a hipótese inicial e atingidos os objetivos propostos.

Palavras chave: Usucapião – Usucapião Extrajudicial – Desjudicialização

ABSTRACT

This work problematizes the effectivity of the new modality of extrajudicial processing of real state usucaption, regulated by art. 216-A from the Public Registries Law (LPR), inserted in the recent dejudicialization movement. As a general goal, it is intended to verify the effectiveness of the new procedure in the Brazilian juridical everyday, and as specific goals: a) to identify the number of usucaption processes, protocolled through the extrajudicial way, in the real state registration notaries of Porto Alegre; b) to infer if such amount has had impact over the demand for the judicial way; c) to verify which are the hindrances for the request fulfillment; d) to indicate possible solutions for such hindrances. As hypothesis, it was considered that the absolute number of processes would be low, that it would be possible to identify a growth throughout the analyzed period and that the main hindrance would be documental. In order to verify such hypothesis, as well as to reach the the proposed goals, methodologically, the research was designed in two parts: one theoretical - in which are tackled the dejudicialization movement, the institute of the usucaption, the extrajudicial processing and the procedure regulated by art. 216-A from the Registries Law (LR); and the other empirical - in which the methodological procedure is detailed, the case study units are identified and the obtained data is presented and analyzed. Lastly, it is concluded that it is not possible to associate that the total amount of real state usucaption processes protocolled through the extrajudicial way has had significant impact in the traditional demand for the judicial way, and that, despite the amount of processes being much inferior to it, it is possible to verify an accentuated growth since its legal availability. It is still concluded that the main hindrance to the processual progress is the lack of documents or mandatory information attached to the processes and the lack of knowledge regarding the new procedure from the plaintiff and, in particular, from the lawyers. Therefore, it is left the initial hypothesis proven and the proposed goals achieved.

Keywords: Usucaption – Extrajudicial Usucaption – Dejudicialization

LISTA DE ABREVIATURAS

Art: Artigo

CC: Código Civil

CF: Constituição Federal

CNJ: Conselho Nacional de Justiça

CPC: Código de Processo Civil

LRP: Lei de Registros Públicos

NCPC: Novo Código de Processo Civil

PMCMV: Programa Governamental “Minha casa, minha vida”

PUC/RS: Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul

REURB: Regularização Fundiária Urbana

RI: Registros de Imóveis

TJ/RS: Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

UFRGS: Universidade Federal do Rio Grande do Sul

UFSM Universidade Federal de Santa Maria

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Espécies de usucapião.

Quadro 2: Identificação das Zonas de Registros de Imóveis de Porto Alegre.

Quadro 3: Número de processos protocolados, por período de tempo, na via judicial, junto ao TJ/RS.

Quadro 4: Número de processos com pedido de usucapião realizados pela via extrajudicial junto a Primeira Zona de RI de Porto Alegre.

Quadro 5: Número de processos com pedido de usucapião realizados pela via extrajudicial junto a Segunda Zona de RI de Porto Alegre.

Quadro 6: Número de processos com pedido de usucapião realizados pela via extrajudicial junto a Terceira Zona de RI de Porto Alegre.

Quadro 7: Detalhamento do tempo de tramitação dos processos de usucapião protocolados pela via extrajudicial junto à Terceira Zona de RI de Porto Alegre.

Quadro 8: Número de processos com pedido de usucapião realizados pela via extrajudicial junto a Quinta Zona de RI de Porto Alegre.

Quadro 9: Número de processos com pedido de usucapião realizados pela via extrajudicial junto a Sexta Zona de RI de Porto Alegre.

Quadro 10: Número de processos protocolados, na via judicial e extrajudicial, no último ano de análise (abril de 2018 à março de 2019).

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	14
2.1 A TENDÊNCIA PELA DESJUDICIALIZAÇÃO	14
2.2 O INSTITUTO DA USUCAPIÃO	23
2.3 EVOLUÇÃO HISTÓRICA E NORMATIVA DO PROCESSAMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	34
2.4 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS	41
3 A EFETIVIDADE DO INSTITUTO – ESTUDO DE CASO: REGISTROS DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE	46
3.1 DESENHO METODOLÓGICO	46
3.2 UNIDADES DE ANÁLISE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS E REGISTROS DE IMÓVEIS DE PORTO ALEGRE.....	49
3.3 DADOS OBTIDOS.....	55
3.4 ANÁLISE DA EFETIVIDADE DO NOVO PROCEDIMENTO.....	62
4 CONCLUSÃO	69
REFERÊNCIAS	72
BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	75
LEGISLAÇÃO CONSULTADA	79
APÊNDICE A – PEDIDO DE ACESSO À INFORMAÇÃO JUNTO AO TJ/RS	82
APÊNDICE B – RESPOSTA DO TJ/RS	83
APÊNDICE C – E-MAILS TROCADOS COM A QUARTA ZONA DE RI	86
APÊNDICE D – E-MAILS TROCADOS COM A QUINTA ZONA DE RI	88
APÊNDICE E – E-MAILS TROCADOS COM A SEXTA ZONA DE RI	91
APÊNDICE F – REQUERIMENTO APRESENTADO JUNTO A SEXTA ZONA	93
APÊNDICE G – AUTORIZAÇÕES DE USO DE DADOS	96

1 INTRODUÇÃO

A usucapião¹ é uma forma originária de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, pelo exercício da posse prolongada no tempo, observados os requisitos legais específicos.² Possui relevante papel no Ordenamento Jurídico brasileiro, uma vez que se constitui em instrumento de regularização fundiária³ e “tem por objetivo a consolidação da propriedade, produzindo juridicidade a uma situação de fato”.⁴

O Código de Processo Civil (CPC) de 2015⁵, ao introduzir o art. 216-A na Lei de Registros Públicos⁶ (LRP), alterou substancialmente o regime legal da usucapião imobiliária, criando o procedimento que possibilita seu reconhecimento pela via extrajudicial, processado junto aos Registros de Imóveis (RI). Tal inovação está inserida em um recente movimento chamado de desjudicialização, que consiste em facultar ao demandante a opção de pleito pela via extrajudicial, frente à tradicional demanda junto ao Judiciário.

Nesses termos, o problema de investigação que é apresentado consiste em analisar a efetividade da recente modalidade de processamento extrajudicial da usucapião imobiliária junto aos RI do município de Porto Alegre.

O objetivo geral desta pesquisa é verificar a efetividade do novo procedimento no cotidiano jurídico brasileiro. Como objetivos específicos, temos: a) identificar o número de pedidos da usucapião, pela via extrajudicial, protocolados nos cartórios de registros de imóveis de Porto Alegre; b) inferir se tal montante teve impacto sobre a demanda pela via judicial; c) constatar quais os entraves para a efetivação do pedido; d) indicar possíveis soluções para tais entraves.

Considera-se como hipótese, para o problema apresentado, que o total de

¹ Embora o Código Civil de 1960, em seu art. 550, traga a palavra usucapião no gênero masculino, ela é mencionada no gênero feminino na legislação romana; na Lei nº 6.969/1981, que dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais; na Lei nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade; no dicionário Novo Dicionário Aurélio, assim como no Código Civil de 2002 (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas – Vol. 5**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017). Neste trabalho, respeitando a origem da palavra, assim como sua apresentação no Código vigente, ela será empregada no gênero feminino.

² BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: Questões notariais e tributárias**. São Paulo: JH Mizuno, 2018.

³ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed., rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2019.

⁴ HABERMANN JR., Cláudio; HABERMANN, Raíra Tuckmantel. **Usucapião judicial e extrajudicial no Novo CPC**. 2. ed. São Paulo: Habermann, 2017. p. 13.

⁵ Lei nº 13.105, de março de 2015.

⁶ Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

processos protocolados junto às serventias extrajudiciais apresentará um baixo número absoluto; contudo, supõe-se poder encontrar um crescimento ao longo do período analisado. Quanto às interrogantes qualitativas, por ser uma nova modalidade de processamento, o principal entrave estará ligado a obstáculos documentais. Nestes termos, espera-se comprovar que o processamento da usucapião extrajudicialmente se apresentará como efetiva forma no sentido da desjudicialização.

A fim de responder-se às interrogantes de pesquisa, assim como se verificar a hipótese apresentada, elege-se a modalidade do estudo de caso como a mais proeminente para alcançar-se os objetivos propostos. Assim, apresenta-se como desenho metodológico para esta pesquisa sua divisão em duas partes, sendo uma teórica – destinada à definição de uma base conceitual e legal, e outra empírica – destinada ao detalhamento metodológico da obtenção dos dados e análise das informações. Nesta última, serão articuladas interrogantes quantitativas e qualitativas, a serem verificadas junto às unidades de análise selecionadas, ou seja, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJ/RS) e as seis Zonas de RI do município de Porto Alegre.

Ao se proceder ao prévio levantamento da produção doutrinária e acadêmica sobre o tema, constata-se que, por ser uma forma recente de processamento, encontram-se poucas obras publicadas que abordam especificamente o processamento extrajudicial da usucapião. Em âmbito acadêmico, de igual forma, poucos trabalhos versam sobre o tema. Como exemplo, em consulta ao Sistema Integrado de Bibliotecas desta Universidade, encontram-se apenas quatro trabalhos de conclusão produzidos na Faculdade de Direito e uma dissertação de mestrado na Faculdade de Arquitetura que abordam, de alguma forma, o instituto da usucapião; contudo, nenhum deles versa sobre o procedimento extrajudicial regulado pelo art. 216-A da LRP. Em pesquisa junto ao banco de trabalhos da Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUC/RS), encontram-se três, e na Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), também há três trabalhos – todos no âmbito da graduação. Dentre eles, um na PUC/RS e dois na UFSM abordam, de alguma forma, a modalidade extrajudicial de processamento da usucapião; no entanto, todos os trabalhos verificados são centrados na revisão bibliográfica e legal, ou no detalhamento procedimental da demanda. Nenhum deles

apresenta procedimento empírico de levantamento de dados que permita mensurar, mesmo que sumariamente, a efetividade do instituto em relação à desjudicialização.

Destarte, entende-se que esta pesquisa justifica-se, pois, ao se responder ao problema apresentado, estar-se-á contribuindo para uma maior compreensão da forma de processamento extrajudicial da usucapião imobiliária, assim como trazendo elementos e informações sobre sua inserção em um movimento maior – o de desjudicialização. Assim, espera-se poder contribuir não só respondendo às interrogantes propostas, mas também criando uma base de informação para novas pesquisas.

Este trabalho está dividido em quatro capítulos, sendo esta introdução o primeiro. No segundo, tratar-se-á da desjudicialização como tendência no Ordenamento Jurídico brasileiro, assim como se apresentará o instituto da usucapião, em um plano geral, e o procedimento extrajudicial, em específico. O terceiro capítulo destina-se ao detalhamento do procedimento metodológico adotado, à identificação das unidades de estudo de caso e à apresentação e análise dos dados obtidos. Por fim, na conclusão, quarto capítulo, apresentar-se-á nossa interpretação acerca do trabalho realizado, respondendo ao problema de pesquisa apresentado e contemplando os objetivos propostos.

2 A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Este capítulo divide-se em quatro seções: na primeira, será tratada a crescente inserção da desjudicialização, observada nas últimas décadas, no Ordenamento Jurídico brasileiro. A intenção é apresentar o contexto desse movimento, um possível conceito para ele, dar exemplos a partir da legislação nacional e justificar tal tendência apontando sua legalidade e seu local de processamento – as serventias extrajudiciais. Na seção dois, serão abordadas as noções gerais do instituto da usucapião, e, para tanto, será apresentado seu conceito, sua previsão legal, espécies e os possíveis procedimentos para seu pleito. A seção três é destinada à análise histórica e normativa, pela qual o procedimento extrajudicial do pleito da usucapião percorreu no Ordenamento Jurídico brasileiro; nessa seção, também serão apontados os principais obstáculos identificados pela doutrina, assim como feitas distinções relevantes à pesquisa – cabe destacar que, devido à diversidade e complexidade normativa que regula tal procedimento, esta seção, em si, apresenta robustez para, aprofundada, constituir-se em objeto para pesquisa autônoma. Por fim, na quarta seção, uma vez definido o objeto procedimental a ser analisado, será trazida uma sumária apresentação do procedimento extrajudicial regulado pelo art. 216-A da LRP, ilustrando seus fundamentos, requisitos, etapas e vantagens.

2.1 A TENDÊNCIA PELA DESJUDICIALIZAÇÃO

Observa-se, ao longo do século XX, o reconhecimento de novos direitos aliados ao aprimoramento de procedimentos judiciais que permitiram um maior acesso da população ao Judiciário, trazendo inegável avanço à cidadania.⁷⁻⁸ Neste sentido, a Constituição Federal de 1988 ampliou o rol de direitos e garantias fundamentais, assim como delegou ao Estado, em sua função jurisdicional,

⁷ HELENA, Eber Zoehler Santa. O fenômeno da desjudicialização. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006.

⁸ Um exemplo pode ser identificado nos juizados especiais cíveis e criminais, criados pela Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995, com o objetivo de orientar o processo “pelos critérios da oralidade, simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade, buscando, sempre que possível, a conciliação ou a transação” (art. 2º). Embora, no início, tais juizados tenham contribuído para redução da morosidade de tramitação, a crescente demanda pelos serviços acabou por sobrecarregá-los repetindo os problemas encontrados na justiça comum.

conhecer e solucionar qualquer lesão ou ameaça a direito.⁹ Contudo, em contrapartida, a cultura do formalismo, que sempre permeou o pensamento do legislador,¹⁰ o crescente processo de litigiosidade das relações sociais e sua materialização por meio da judicialização dos conflitos, assim como a irresignação das partes e a conseqüente persistência das demandas até as últimas instâncias, trouxe imenso volume de lides para o Poder Judiciário, resultando em morosidade¹¹, alto custo¹² e ineficácia por parte do sistema.

Pode-se identificar que é amplamente reconhecido o acúmulo de processos e a sobrecarga, em sua estrutura, do Sistema Jurídico brasileiro.¹³ Tal constatação evidencia a dificuldade enfrentada pelos operadores do Direito em desenvolver suas atividades de maneira mais eficiente e em consonância com o direito fundamental constitucionalizado, por força da Emenda Constitucional nº 45, de 2004, no art. 5º, LXXVIII: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”; e, por conseguinte, melhor cumprir sua função e assegurar à sociedade a prestação de uma tutela jurisdicional tempestiva, adequada e efetiva. No rol de medidas estudadas e adotadas a fim de atender a esse objetivo – a célere e eficaz realização do Direito –, insere-se, desde o final do século XX,¹⁴ o movimento pela desjudicialização.

O termo desjudicialização, embora ainda não dicionarizado, remete-nos a uma concepção de resolução de conflitos por meio de métodos alternativos à

⁹ CF/88, art. 5º, XXXV – A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

¹⁰ MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018.

¹¹ Para Cruz e Tucci (1997), as causas da morosidade podem ser reunidas em três categorias: i) fatores institucionais (a inércia política na implementação de operacionalidade à lei processual), ii) fatores de ordem técnica e subjetiva (o desprestígio conferido às sentenças de primeiro grau e a larga recorribilidade das decisões, assim como o despreparo técnico e intelectual dos magistrados), iii) fatores derivados da insuficiência material (precariedade das instalações e condições de trabalho nos órgãos da justiça em geral). Arruda (2006), igualmente, identifica três grupos de problemas como causa da morosidade: i) relacionados a imperfeições do ordenamento jurídico, ii) os problemas de complexidade de um ponto particular no processo, iii) a estruturação do sistema judicial e o acúmulo de processos.

¹² Conforme dados de 2014, o custo do Judiciário brasileiro é um dos mais caros do mundo, correspondendo a 1,3% do PIB nacional. Para fins comparativos, o gasto do Judiciário, em relação ao PIB, no mesmo período, foi de 0,34% na Venezuela; 0,13% na Argentina; 0,32% na Alemanha; 0,28% em Portugal; e 0,14% nos EUA.

¹³ Conforme pronunciamento do Desembargador José Renato Nalini, realizado em 24 de março de 2015, existem “mais de 100 milhões de ações judiciais em um país com 202 milhões de habitantes [...] se considerarmos que para cada processo há no mínimo dois envolvidos, nós temos, atualmente, um processo para cada brasileiro”. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-mar-24/nalini-quantide-processos-prejudica-imagem-brasil>>. Acesso em: 24 mar. 2109.

¹⁴ MARQUESI, op. cit.

tradicional via judicial. Indica a faculdade de compor atos e procedimentos por meio da jurisdição voluntária ou administrativa, sobretudo no que se refere aos interesses privados, em que não há partes, mas sim interessados, em especial no tocante a demandas no âmbito do direito de família, sucessões, coisas e registros públicos, sem prejuízo de outros. Para tais casos, reconhece-se a nova opção, além da via judicial, almejando-se celeridade aos procedimentos e desonerando o Judiciário para tratar de questões mais contenciosas e que exijam a intervenção do Estado.

Conforme Maria Helena Diniz, a desjudicialização “trata-se de facultar às partes comporem seus litígios fora da esfera estatal da jurisdição, desde que juridicamente capazes e que tenham por objeto direitos disponíveis”,¹⁵ como é o caso de direitos de cunho patrimonial.

Para Aurino de Melo Filho,

A desjudicialização é um movimento que discute e reavalia a função judicial estatal, sobrecarregada pelo excesso de demandas, defendendo, como solução para a crise, a retirada de alguns procedimentos antes tipicamente outorgados ao Judiciário e sua transferência para outras instâncias não judiciais.¹⁶

O acesso à justiça, num contexto de dinâmicas e complexas relações sociais, tem passado por uma transformação importante. Os principais obstáculos a serem transpostos são: i) as custas judiciais; ii) a morosidade da prestação jurisdicional; iii) a falta de acesso à informação; e iv) os problemas de interesses metaindividuais.¹⁷ A solução identificada por Mauro Capeletti para a problemática do acesso à justiça se dá pelo reconhecimento de três “ondas renovatórias do acesso à justiça”: i) a prestação de assistência jurídica, por meio de isenção de custas, aos hipossuficientes de recursos econômicos;¹⁸ ii) a tutela dos direitos metaindividuais (difusos e coletivos);¹⁹ e iii) o enfoque mais amplo ao acesso à justiça por meio de técnicas alternativas – nesse último, são inseridas as iniciativas de

¹⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Teoria geral do direito civil**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, v. 1, 2012. p. 101.

¹⁶ MELO FILHO, Aurino de. **Racionalidade legislativa do processo tributário**. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 304.

¹⁷ CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

¹⁸ Como aponta Marquesi: “No Direito brasileiro, a política de facilitação do acesso ao Judiciário, pela técnica da isenção de custas, vem sendo implantada a mais de meio século. Duas soluções podem ser aqui mencionadas: a Lei nº 1.060/1950, que ainda em vigor, regulamenta a assistência judiciária gratuita ao cidadão hipossuficiente, e a criação das Defensorias Públicas” (MARQUESI, 2018, p. 58).

¹⁹ Como exemplo, neste sentido, podemos citar a Lei de Ação Civil Pública (Lei nº 7.347/1985), que conferiu a determinados órgãos legitimidade para agir na proteção de direitos dessa natureza.

desjudicialização.²⁰⁻²¹

O caminho para a desjudicialização, no Ordenamento brasileiro, começou a ser trilhado na passagem do século XX para o XXI.²² Nesse movimento, pode-se identificar uma sequência de procedimentos que progressivamente foram declinados da via judicial para a extrajudicial. Sem a ambição de apresentar um rol taxativo de tais medidas, a seguir listam-se, em ordem cronológica, exemplos desse caminho:

- i) O Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966;²³⁻²⁴
- ii) A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;²⁵
- iii) A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;²⁶
- iv) A Lei nº 8.560, de 29 de dezembro de 1992;²⁷
- v) A Lei nº 8.951, de 13 de dezembro de 1994;²⁸
- vi) A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996;²⁹
- vii) A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;³⁰
- viii) A Lei nº 9.703, de 17 de novembro de 1998;³¹

²⁰ CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

²¹ Embora esta terceira onda compreenda, essencialmente, técnicas alternativas de resolução de conflitos (conciliação, mediação e arbitragem) – o que não é o caso do usucapião extrajudicial, a nosso ver, o procedimento extrajudicial de usucapião pode ser associado a ela, visto que, embora sem litígio, configura-se em técnica que pode ser aplicada fora do âmbito do Judiciário, sendo assim, técnica alternativa, no sentido apontado por Capeletti.

²² MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018.

²³ Autoriza o credor imobiliário a executar extrajudicialmente o bem dado em garantia.

²⁴ “A constitucionalidade da execução extrajudicial prevista no Decreto-Lei nº 70/1966 sempre foi suscitada por parte da doutrina, principalmente, depois da promulgação da Constituição Federal de 1988, que determinou que ninguém poderia ser privado de seus bens sem o devido processo legal (art. 5º, LIV, da CF) – norma que, ao mencionar expressamente o ‘devido processo legal’, foi uma novidade em relação às Constituições anteriores. A dúvida sobre a constitucionalidade da execução extrajudicial prevista no Decreto-Lei nº 70/1966 foi resolvida pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário nº 223.075/DF, onde se concluiu pela compatibilidade da norma com a Constituição Federal. Recentemente, entretanto, a constitucionalidade do Decreto-Lei voltou a ser discutida no STF, no âmbito, nos Recursos Extraordinários nºs 627.106 e 556.520, com repercussão geral reconhecida, mas ainda pendentes de julgamento” (MELO FILHO, 2018, p. 325).

²⁵ Dispõe sobre os registros públicos e permite ao interessado, se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente por meio de procedimento administrativo.

²⁶ Possibilitou o depósito de prestações relativas a aquisições de lotes e a notificação dos adquirentes, por meio do registro imobiliário.

²⁷ Regula a investigação de paternidade dos filhos havidos fora do casamento e dá outras providências, permitindo a investigação da paternidade de filhos concebidos fora do casamento e seu reconhecimento perante o Registro Civil.

²⁸ Altera o art. 890 do Código de Processo Civil e estabelece a possibilidade de o devedor depositar, diretamente em conta bancária do credor, a importância devida, ficando a via judicial reservada apenas para o caso de recusa.

²⁹ Regularizou o procedimento da arbitragem (embora já previsto pela Lei nº 9.099/1995) e conferiu efetiva possibilidade de aplicação deste instituto na resolução de conflito.

³⁰ Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e, por meio de seu art. 26 e seguintes, transfere ao oficial de registro de imóveis todo o procedimento de consolidação da propriedade imóvel em nome do fiduciário.

- ix) A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004;³²
- x) A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;³³
- xi) A Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006;³⁴
- xii) A Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007;³⁵⁻³⁶
- xiii) A Lei nº 11.790, de 2 de outubro de 2008;³⁷
- xiv) A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;³⁸⁻³⁹
- xv) A Lei nº 12.133, de 17 de dezembro de 2009;⁴⁰
- xvi) A Emenda Constitucional nº 66, de 2010;⁴¹
- xvii) A Resolução nº 175 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), de 14 de maio de 2013;⁴²
- xviii) A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;⁴³
- xix) A Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015;⁴⁴
- xx) A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;⁴⁵
- xxi) O Provimento nº 65 do CNJ, de 14 de dezembro de 2017.⁴⁶

³¹ Dispõe sobre os depósitos judiciais e extrajudiciais de tributos e contribuições federais, possibilitando o imediato depósito sem necessidade de ação de consignação em pagamento.

³² Permite ao registrador a retificação do registro imobiliário no que se refere às suas medidas.

³³ Disciplina a recuperação extrajudicial e o processo falimentar do empresário e da sociedade empresária e, entre outras atribuições, autoriza a negociação direta do plano de recuperação extrajudicial entre o devedor e os credores, restando à via judicial sua certa homologação.

³⁴ Reforma a execução de título extrajudicial, altera dispositivos do CPC/73 ao incluir o art. 685-C, regulamentando a alienação de bens por iniciativa particular.

³⁵ Posteriormente disciplinada pela Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007, editada pelo Conselho Nacional de Justiça, a fim de uniformizar as medidas, reduzir os custos e trazer agilidade aos atos.

³⁶ Altera dispositivos do CPC/73, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação e divórcio consensual por escritura pública.

³⁷ Alterou a Lei nº 6.015/1973 para permitir o registro da declaração de nascimento fora do prazo legal diretamente nas serventias extrajudiciais e dar outras providências.

³⁸ Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, transferindo ao oficial de registro de imóveis a conversão do título de legitimação de posse em registro de propriedade, tendo sido atendidos os requisitos da usucapião.

³⁹ Tal procedimento ficou conhecido como usucapião administrativo.

⁴⁰ Determina que a habilitação para o casamento seja feita pessoalmente perante o oficial do registro civil.

⁴¹ Dá nova redação ao § 6º do art. 226 da Constituição Federal, dispõe sobre a dissolubilidade do casamento civil pelo divórcio, suprimindo o requisito de prévia separação judicial por mais de um ano ou de comprovada separação de fato por mais de dois anos e oportuniza a figura do divórcio direto sendo realizado por meio de escritura pública, desde que respeitados os requisitos legais.

⁴² Permitiu a celebração de casamentos civis de casais do mesmo sexo e a possibilidade de conversão de união estável homoafetiva, por meio dos Cartórios de Registros Civis, trazendo uniformidade de interpretação e de entendimento ao tema.

⁴³ Traz o novo Código de Processo Civil com a presença de diversos dispositivos consonantes à desjudicialização (como veremos em exemplos a seguir).

⁴⁴ Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da Administração Pública.

⁴⁵ Atualiza a Lei nº 11.977/2009, já mencionada.

Como pode-se verificar, ao examinar o teor das leis mencionadas, percebe-se a regulação de formas de desjudicialização no nosso ordenamento jurídico, que versam sobre a simplificação e celeridade de questões passíveis de serem solucionadas consensualmente, exonerando o Poder Judiciário em detrimento das serventias extrajudiciais, preservando-se a mesma eficácia. Cabe ressaltar que, apesar de as possibilidades desjudicializadas apresentadas significarem um avanço, no sentido da desburocratização e da celeridade processual, torna-se necessário tanto a sociedade atentar-se para tal opção quanto ao Estado promover o acesso e a ampla e clara divulgação sobre este instituto.

Destaca-se que não se trata de fragilizar o acesso à via judicial, mas sim de facultar à parte a opção pelo procedimento extrajudicial ou judicial. O princípio da inafastabilidade da jurisdição resta preservado, uma vez que, frente a qualquer óbice encontrado pela via administrativa, caberá a faculdade de revisão e discussão pela via judicial. Portanto, a desjudicialização pode compreender a coexistência das duas vias de ação.

Conforme Aurino de Melo Filho,

A norma constitucional [ao referir-se à CF em seu artigo 5º, XXXV] não impede, contudo, a criação de instâncias alternativas a de resolução de conflitos cuja utilização pelas partes seja facultativa. Assim o legislador não pode limitar, unilateralmente, o acesso ao Judiciário, mas pode autorizar que, dentro dos limites legais, as partes assim o façam: as instâncias não judiciais de resolução de conflitos, desde que facultativas, são compatíveis com a constituição, que não impede a criação deles nem impõe, em nenhum momento, o monopólio do Poder Judiciário como instância exclusiva de resolução de conflitos. [...] Havendo lesão ou ameaça a direito, cabe ao jurisdicionado, caso seja o titular do direito lesado ou ameaçado, no âmbito do seu direito de liberdade, acessar, ou não, o Judiciário.⁴⁷

No mesmo sentido, resta firmada jurisprudência pelo Supremo Tribunal Federal na fundamentação do Agravo Regimental nº 5.206/EP, que declarou a constitucionalidade da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, que dispõe sobre a arbitragem.

O CPC de 2015, em consoante ao exposto, trouxe diversas previsões ligadas às serventias extrajudiciais elevando o moderno movimento pela resolução de

⁴⁶ Que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

⁴⁷ MELO FILHO, Aurino de. **Racionalidade legislativa do processo tributário**. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 317.

conflitos a um patamar inédito.⁴⁸ Tais previsões evidenciam uma congruência da prática legislativa com a esteira da desjudicialização, assim como a atenção do legislador à importância do endereçamento administrativo extrajudicial. Assim, o Novo Código de Processo Civil (NCPC) incentiva e consagra a desjudicialização em nosso ordenamento jurídico.

Como exemplo, pode-se citar a atenção destinada pelo Código à ata notarial,⁴⁹ à força probante dos documentos,⁵⁰ à conversão do documento eletrônico para o meio físico,⁵¹ à demarcação e divisão por escritura,⁵² ao inventário administrativo e à partilha,⁵³ à separação, ao divórcio e à união estável,⁵⁴ à fraude à execução e averbação registrária,⁵⁵ à escritura pública de alimentos e prisão do devedor,⁵⁶ à homologação de penhor legal na via extrajudicial⁵⁷ e à usucapião administrativa,⁵⁸ entre outros.⁵⁹

⁴⁸ MELO FILHO, Aurino de. **Racionalidade legislativa do processo tributário**. Salvador: JusPodivm, 2018.

⁴⁹ NCPC/15, Seção III – Da ata notarial. Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

⁵⁰ NCPC/15, Art. 405. O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença.

⁵¹ NCPC/15, Seção VIII, Dos documentos eletrônicos. Art. 439. A utilização de documentos eletrônicos no processo convencional dependerá de sua conversão à forma impressa e da verificação de sua autenticidade, na forma da lei.

⁵² NCPC/15, Art. 571. A demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste Capítulo.

⁵³ NCPC/15, Art. 610. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial. § 1º Se todos forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

⁵⁴ NCPC/15, Art. 733. O divórcio consensual, a separação consensual e a extinção consensual de união estável, não havendo nascituro ou filhos incapazes e observados os requisitos legais, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições de que trata o art. 731. § 1º A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

⁵⁵ NCPC/15, Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

⁵⁶ NCPC/15, Art. 911. Na execução fundada em título executivo extrajudicial que contenha obrigação alimentar, o juiz mandará citar o executado para, em 3 (três) dias, efetuar o pagamento das parcelas anteriores ao início da execução e das que se vencerem no seu curso, provar que o fez ou justificar a impossibilidade de fazê-lo.

⁵⁷ NCPC/15, Art. 703. Tomado o penhor legal nos casos previstos em lei, requererá o credor, ato contínuo, a homologação. § 2º A homologação do penhor legal poderá ser promovida pela via extrajudicial mediante requerimento, que conterá os requisitos previstos no § 1º deste artigo, do credor a notário de sua livre escolha.

⁵⁸ O art. 1.071 do NCPC/15 altera a Lei de Registros públicos para inserir o art. 216-A, introduzindo a possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Nesse contexto, as serventias extrajudiciais (serviços notariais e de registro) têm assumido progressivamente competência concorrente para atender, pela via administrativa, questões até então restritas à via judicial. Assim, procedimentos de execução de créditos, retificação de área, inventários, divórcios, entre outros, e, mais recentemente, o requerimento da usucapião, passaram a ser realizados por estas serventias.

Conforme destacam Tartuce e Silva, a partir da CF/88, art. 236⁶⁰ e da Lei nº 8.935/1994, art. 3º,⁶¹ os notários e registradores são profissionais do Direito, uma vez que sua atuação se dá como assessores jurídicos imparciais, no auxílio da redação de instrumentos necessários a todos os envolvidos na relação jurídica.⁶² As funções e responsabilidades desses profissionais são disciplinadas pelos arts. 6º e 7º da Lei Orgânica dos Notários e Registradores (Lei nº 8.935/1994):

Art. 6º Aos notários compete:

- I – formalizar juridicamente a vontade das partes;
- II – intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
- III – autenticar fatos.

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

- I – lavrar escrituras e procurações, públicas;
- II – lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;
- III – lavrar atas notariais;
- IV – reconhecer firmas;
- V – autenticar cópias.

Nestes termos, os atos notariais possuem a função de formalizar, redigir e autenticar documentos que afetam e vinculam as partes envolvidas, enquanto os

⁵⁹ TARTUCE, Fernanda; SILVA, Érica Borba e. O novo CPC e os atos extrajudiciais cartoriais: críticas, elogios e sugestões. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**. Porto Alegre, v. 12, n. 71, p. 19-40, 2016.

⁶⁰ CF, Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. (Regulamento)

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. (Regulamento)

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

⁶¹ Lei nº 8.935/1994, art. 3º. Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

⁶² TARTUCE, Fernanda; SILVA, Érica Borba e. Op. Cit.

atos registrais possuem finalidade de assegurar aos títulos efeito *erga omnes* decorrente da ampla publicidade.

Notários e registradores ingressam na carreira por meio de concurso público, o qual lhes confere fé e função pública para o exercício das funções inerentes ao cargo, mas, sem ter cargo público ou quadro de carreira, atuam como exercício privado, ficando sob a fiscalização do Poder Judiciário, encontrando limite na responsabilização pessoal por todos os atos praticados.⁶³

A confiabilidade do serviço prestado, somada à capilaridade que as serventias extrajudiciais apresentam, são indicativos do importante papel destas instâncias no processo de desjudicialização. Dentre as vantagens derivadas delas, pode-se apontar a celeridade aos interesses dos demandantes e a economia de custas.

Cabe ainda ressaltar as externalidades positivas da desjudicialização, no que se refere ao Poder Judiciário, que, além de poder concentrar atenção a processos efetivamente complexos, contribuirá para desonerar a crescente demanda por aumento de estrutura e seu custo estatal.⁶⁴

Conforme destaca Flávia Pereira Ribeiro,

A constatação, então, de que só a desjudicialização pode trazer certo fôlego para a prestação jurisdicional, tornando-a efetiva, célere e justa, está calcada no real benefício decorrente desse tipo de proposta – mais especificamente daquela que ora se apresenta –, qual seja da possibilidade de o Estado não mais despender esforços e recursos na prestação jurisdicional, já que o exercício da atividade notarial, embora estatal, se dá em caráter privado.⁶⁵

Por fim, no mesmo sentido manifesta-se Roberto Wagner Marquesi, vislumbrando ainda uma perspectiva quanto à tendência pela desjudicialização:

Esse mecanismo de funcionamento é altamente salutar, porque produz dois importantes e desejados efeitos. Primeiro, alivia a carga de questões submetidas ao Judiciário, possibilitando ao magistrado dedicar maior tempo na solução de causas mais complexas; segundo, e principalmente, porque propicia ao cidadão solução mais rápida e barata. [...] Antevê-se, inclusive, que a técnica tende a exercer importante papel na reforma do Judiciário, na medida em que, ao retirar parte do volume de processos que o sobrecarrega, liberará o julgador para se ocupar de questões que, por sua importância e

⁶³ TARTUCE, Fernanda; SILVA, Érica Borba e. O novo CPC e os atos extrajudiciais cartoriais: críticas, elogios e sugestões. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, v. 12, n. 71, p. 19-40, 2016.

⁶⁴ MELO FILHO, Aurino de. **Racionalidade legislativa do processo tributário**. Salvador: JusPodivm, 2018.

⁶⁵ RIBEIRO, Flávia Pereira. **Desjudicialização da execução civil**. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 37.

natureza, como o mandado de segurança e as tutelas de urgência, não possam ser resolvidas fora do terreno judicial. [...] A tendência que se esboça, e isso num horizonte não muito distante, é a de deixar ao judiciário somente casos de pretensão resistida em que o juiz atuará como mediador e substituto da vontade das partes. A desjudicialização será cada vez mais frequente naqueles casos em que as partes estiverem concordes, os interesses forem disponíveis e a lei autorizar a solução extrajudicial.⁶⁶

Assim, pelo exposto, pode-se verificar que a desjudicialização é vista com entusiasmo por parte dos operadores do Direito, trazendo a perspectiva de que o procedimento extrajudicial a ser realizado junto ao Registro de Imóveis – no caso do usucapião extrajudicial – tende a facilitar a aquisição e o reconhecimento do direito do cidadão, sendo mais célere e menos oneroso que a via judicial.

2.2 O INSTITUTO DA USUCAPIÃO

O instituto da usucapião, também chamada de prescrição aquisitiva,⁶⁷ é regulada pelo Direito das Coisas, sendo modo originário de aquisição da propriedade⁶⁸ e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (habitação, uso, usufruto, servidões e enfiteuse) pela posse prolongada no tempo, entre outros requisitos determinados em lei.⁶⁹ “Tem por objetivo a consolidação da propriedade, produzindo juridicidade a uma situação de fato”.⁷⁰

⁶⁶ MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018. p. 62-63.

⁶⁷ Conforme Boczar e Maculan, certas características atribuídas à usucapião sofrem algumas críticas e, dentre elas, a denominação “prescrição aquisitiva” como sinônimo e sua compreensão como modo originário ou derivado de aquisição da propriedade. A autora identifica em sua obra uma série de autores que se contrapõem quanto a esse entendimento. Para mais detalhes, ver: BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: Questões notariais e tributárias**. São Paulo: JH Mizuno, 2018. p. 33-39.

⁶⁸ “Como ocorre na posse e também nos demais direitos, a propriedade admite formas de aquisição originárias e derivadas. As formas originárias, há um contato direto da pessoa com a coisa, sem qualquer intermediação pessoal. Nas formas derivadas, há intermediação subjetiva. [...] Na prática, a distinção entre as formas originárias e derivadas é muito importante. Isso porque nas formas originárias a pessoa que adquire a propriedade o faz sem que esta tenha as características anteriores, do anterior proprietário. De forma didática, afirma-se que a propriedade começa do zero. É o que ocorre na usucapião, por exemplo” (TARTUCE, 2015, p. 917).

“Modo original de aquisição da propriedade é aquele em que não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. Não se funda o direito do usucapiente sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, menos ainda lhe determinando a existência, as qualidade e extensão” (HABERMANN, 2017, p. 15).

⁶⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro – Direito das Coisas – Vol. 5**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

⁷⁰ HABERMANN JR., Cláudio; HABERMANN, Raíra Tuckmantel. **Usucapião judicial e extrajudicial no Novo CPC**. 2. ed. São Paulo: Habermann, 2017. p. 13.

Conforme Habermann⁷¹, a ação de usucapião possui natureza declaratória, sendo que aquele que pleiteia a incidência do instituto visa à declaração do domínio da coisa, sendo favorecido em detrimento do verdadeiro proprietário. Neste sentido, Orlando Gomes conceitua o instituto:

Usucapião é, no conceito clássico de Modestino, o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos na lei [...]. A usucapião é, com efeito, um modo de aquisição da propriedade, por via do qual o possuidor se torna proprietário.⁷²

Maria Helena Diniz complementa o conceito acrescentando que sua incidência também ocorre sobre outros direitos reais:

O usucapião (*sic*) é um modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse [...], servidões prediais [...]) pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais. É uma aquisição de domínio pela posse prolongada, como prefere dizer Clóvis Beviláqua.⁷³

E traz-se, ainda, a definição dada por Paulo Nader:

Usucapião, ou prescrição aquisitiva, é modalidade de aquisição originária da propriedade, móvel ou imóvel, e de outros direitos reais. Donde se infere que a usucapião possui duplo caráter: ao mesmo tempo em que o possuidor adquire o domínio da coisa, o proprietário a perde.⁷⁴

O instituto remonta aos romanos⁷⁵⁻⁷⁶ e, embora em um primeiro olhar possa parecer favorecer o usurpador em detrimento do verdadeiro proprietário, despojando-o de seu domínio, na realidade coaduna-se com motivos de utilidade social. Neste sentido, Gonçalves explica que

A propriedade, embora seja perpétua, não pode conservar este caráter senão enquanto o proprietário manifestar a sua intenção de manter o seu domínio,

⁷¹ HABERMANN JR., Cláudio; HABERMANN, Raíra Tuckmantel. *Ibidem*.

⁷² GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996. p. 163.

⁷³ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro: Direito das Coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, v. 4, 1989. p. 116.

⁷⁴ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, v. 4, 2009. p. 108.

⁷⁵ CESSSETI, Alexia Brotto; FARIA, Ana Maria Jara Botton. A usucapião extrajudicial: a busca pela efetividade corroborada pelo Novo Código de Processo Civil. In: SANTIN, Janaína Rigo; FREITAS, Sérgio Henrique Zandoná (Coord.). **Processo, jurisdição e efetividade da justiça I**. XXV Congresso do CONPEDI – Curitiba. Florianópolis, SC, 2016.

⁷⁶ SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas modalidades. In: **Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16**. Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013. p. 51-62.

exercendo permanentemente atividade sobre a coisa possuída; a sua inação perante a usurpação feita por outrem, durante 10, 20 ou 30 anos, constitui uma aparente e tácita renúncia ao seu direito. De outro lado à sociedade interessa muito que as terras sejam cultivadas, que as casas sejam habitadas, que os móveis sejam utilizados; mas um indivíduo que, durante largos anos, exerceu esses direitos numa coisa alheia, pelo seu dono deixada em abandono, é também digno de proteção. Finalmente, a lei faculta ao proprietário esbulhado o exercício da respectiva ação para reaver a sua posse; mas esta ação ser de duração ilimitada, por que a paz social e a tranquilidade das famílias exigem que os litígios cessem, desde que não foram postos em juízo num determinado prazo.⁷⁷

O reconhecimento da usucapião pode ser obtido por meio de ação judicial, em defesa de ação reipersecutória (hipóteses restritas), ou por procedimento extrajudicial – este último sendo o objeto de estudo do presente trabalho.⁷⁸

No Ordenamento Jurídico brasileiro, o instituto tem previsão na Constituição Federal (CF), no Código Civil (CC), no CPC e em legislação esparsa. A seguir, serão apresentadas as previsões no âmbito constitucional, dos Códigos e Estatutos; na seção seguinte, ao se tratar da evolução histórica da usucapião extrajudicial, dar-se-á maior detalhamento sobre as leis complementares e provimentos administrativos relevantes ao objeto deste trabalho.

A previsão constitucional é encontrada no Capítulo II, art. 183, que trata da política urbana; e no Capítulo III, art. 191, que trata da política agrícola e fundiária e da reforma agrária. Tal previsão refere-se exclusivamente às espécies da usucapião especial urbana e especial rural. Conforme nos diz o texto constitucional:

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.

[...]

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.

O CC traz, em seus arts. 1.238 a 1.244, a previsão das diferentes espécies para a aquisição da propriedade por meio da usucapião para bens imóveis, reproduzindo, inclusive, a previsão constitucional já citada:

⁷⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro – Direito das Coisas – Vol. 5**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 253.

⁷⁸ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPCÃO, Leticia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: Questões notariais e tributárias**. São Paulo: JH Mizuno, 2018. p. 14.

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.

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.

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.

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. (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)

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.

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.

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.

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.

A Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – (já atualizada pela Lei nº 13.465/2017), em sua Seção V, regula a usucapião especial de imóvel urbano em suas espécies especial urbana (mantendo redação constitucional e acrescentando uma regra por meio do terceiro parágrafo) e especial urbana coletiva, conforme o teor dos seguintes artigos:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação 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 será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapição especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapição especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapição especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de composesse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapição especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapição especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapição especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Ainda merece destaque a usucapição indígena, modalidade de usucapição que se encontra prevista no art. 33 da Lei nº 6.001/1973 – Estatuto do Índio –, que tem a seguinte redação:

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.

Quanto ao procedimento judicial, o CPC de 2015 estabelece o rito ordinário comum⁷⁹, com as observações dos arts. 246, § 3º, e 259, I:

Art. 246. A citação será feita:

I – pelo correio;

II – por oficial de justiça;

III – pelo escrivão ou chefe de secretaria, se o citando comparecer em cartório;

IV – por edital;

V – por meio eletrônico, conforme regulado em lei.

[...]

§ 3º Na ação de usucapição de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.

[...]

Art. 259. Serão publicados editais:

I – na ação de usucapição de imóvel;

Já o procedimento extrajudicial, no CPC de 2015, tem previsão no art. 1.071, que introduziu na LRP (Lei nº 6.015/1973) o art. 216-A⁸⁰:

216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapição, 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 de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

⁷⁹ No CPC anterior, de 1973, a ação de usucapição tinha previsão como procedimento especial, tratado nos arts. 941 a 945 do Código antigo. No novo Código, de 2015, a usucapição judicial passou a ser um procedimento de rito comum.

⁸⁰ Devido à importância do art. 216-A para este trabalho, optamos por trazê-lo integralmente no corpo do texto. A versão apresentada é a da redação vigente, ou seja, acrescida das atualizações por quais passou e que melhor detalharemos na seção seguinte.

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.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 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.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à 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.

§ 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.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 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, 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.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 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.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do *caput* deste artigo, a posse e os demais dados necessários

poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).

Ainda que possam figurar como objeto de usucapião bens móveis⁸¹ e imóveis, os últimos são bem mais frequentes. No que se refere ao procedimento extrajudicial, somente os bens imóveis podem ser objeto do pleito, uma vez que a legislação refere-se expressamente à usucapião extrajudicial de bens imóveis, processados no Registro de Imóveis.

Com o objetivo de situar o leitor quanto às espécies da usucapião imobiliária, apresentar-se-ão de maneira sumária, no quadro 1, as modalidades e o respectivo fundamento legal.

Quadro 1 – Espécies de usucapião

Espécie	Previsão legal
Ordinária	CC, art. 1.242
Ordinária com prazo reduzido, ou tabular ⁸²	CC, art. 1.242, parágrafo único
Extraordinária	CC, art. 1.238
Extraordinária com prazo reduzido	CC, art. 1.238, parágrafo único
De servidões	CC, art. 1.239
Constitucional rural, especial rural ⁸³ , ou <i>pro labore</i>	CF, art. 191; CC, art. 1.239; Lei nº 6.969/1981
Constitucional urbana, especial urbana, <i>pro misero</i> ou <i>pro moradia</i>	CF, art. 183; CC, art. 1.240, e Lei nº 10.257/2001, art. 9º
Especial urbana coletiva, ou multifamiliar	Lei nº 10.257/2001, art. 10
Familiar, conjugal ou especial urbana	CC, art. 1.240-A

⁸¹ A aquisição originária de bens móveis tem previsão no CC, arts. 1.260 e 1.261.

⁸² Marquesi explica que “Tem-se aqui a ‘usucapião tabular’, assim chamada por lembrar a matrícula, que, num passado remoto, designava-se ‘tábua’” (MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018. p. 36). Tal expressão decorre de, entre os requisitos específicos dessa modalidade, estar previsto que o imóvel tenha sido adquirido onerosamente com base no registro constante no respectivo cartório e cancelado posteriormente.

⁸³ Segundo Tartuce, esta espécie de usucapião é denominada como usucapião agrário ou agrária, entre os autores do Direito Agrário (TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 5 edição. São Paulo: Editora Método, 2015).

por abandono de lar ⁸⁴	
Especial indígena	Lei nº 6.001/1973, art. 33
Em defesa na ação reivindicatória ⁸⁵⁻⁸⁶	CC, art. 1.228, §§ 4º e 5º
Administrativa de Regularização fundiária urbana (REURB)	Lei nº 13.465/2017, arts. 25 a 27 (antes regulada pela Lei nº 11.977/2009, modificada pela Lei nº 12.424/2011)
Administrativa de direito real de uso especial para fins de moradia ou comércio	Lei nº 13.465/2017, art. 77 (antes regulada pela Lei nº 10.257/2001 modificada pela Medida Provisória nº 2.220/2001)

Fonte: Elaboração do autor.

Sobre a usucapião extrajudicial, prevista na LRP, conforme explica Marquesi,

não constitui uma nova modalidade de usucapião. Não é uma nova usucapião, senão uma nova forma procedimental com grande espectro de aplicação. Ela é apenas um meio para veicular-se e realizar-se pretensão de usucapião imobiliária geral.⁸⁷

Paiva, considerando as bases normativas apresentadas, identifica que a aquisição da propriedade imóvel, por meio do instituto da usucapião, pode ser pleiteada por meio de três diferentes procedimentos: a usucapião judicial, a usucapião administrativa e a usucapião extrajudicial.

⁸⁴ Segundo Jathay, as duas nomenclaturas têm sido usadas. Para mais detalhes, ver: JATHAY, Maria Celeste Pinto de Castro. A Nova Usucapião. **Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16. Direitos Reais**. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013. p. 87-93.

⁸⁵ Embora esta modalidade não seja identificada na maior parte da doutrina consultada, tampouco figure como modalidade no rol descritivo dos artigos referentes ao instituto da usucapião no CC, o Código traz tal previsão como apontado por Sarmento, no caso específico identificado pela autora. (SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas modalidades. In: **Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16. Direitos Reais**. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013. Pg. 51-62).

⁸⁶ Conforme explica Boczar e Maculan (2018, p. 67), "A Súmula nº 237, do STF, é expressa ao permitir que a usucapião seja arguida como matéria de defesa em ação reivindicatória. [...] O que se discute, no entanto, é quanto à possibilidade de se levar a registro uma sentença que declara usucapião arguida como matéria de defesa em ação reivindicatória proposta pelo até então proprietário do bem. [...] Sendo assim, é possível concluir que, em regra, a sentença [...] não é título hábil para ser levado à registro, sendo necessário o ajuizamento de ação própria, com observância das peculiaridades de seu procedimento. Porém, as Leis nºs 6.969/1981 e 10.257/2001 autorizam, expressamente, o registro de sentença que reconhece a usucapião especial urbana e rural, respectivamente, alegada em matéria de defesa, não sendo aplicáveis, tais previsões, às demais modalidades de usucapião." Para mais detalhes, ver: BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: Questões notariais e tributárias**. São Paulo: JH Mizuno, 2018. p. 65-67.

⁸⁷ MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018. p. 65.

Conforme diferencia Paiva,

A usucapião judicial é a forma mais conhecida de se alcançar o direito, podendo ser aplicado a todas as espécies de usucapiões, com exceção da Lei nº 11.977/2009, hoje Lei nº 13.465/2017. Está prevista no Código Civil, a partir dos artigos 1.238 e ss. Possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi subtraído na Lei nº 13.105/2015. Agora, segue o rito ordinário comum, com as observações dos arts. 246, § 3º, e 259, I, do Novo CPC.

A usucapião administrativa foi instaurada pela Lei nº 11.977/2009, hoje Lei nº 13.465/2017, aplicável a REURB-S: Regularização Fundiária de Interesse Social.

A usucapião extrajudicial é o destaque da matéria na nova lei processual (art. 1071, que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973), tendo em vista a novidade do instrumento e a ausência de capítulo específico para a usucapião na nova lei.⁸⁸

Em entendimento divergente, para Marquesi,⁸⁹ o mais adequado é falar-se em duas formas de processamento: a judicial e a extrajudicial, sendo a segunda subdividida na usucapião da LRP, na usucapião da regularização fundiária e na usucapião do direito de uso.

Marquesi, ao responder à indagação de quais espécies de usucapião podem ser submetidas ao processamento extrajudicial, afirma que o art. 216-A não faz qualquer distinção, apontando como resposta: “de que qualquer das espécies, desde que incidente sobre imóveis, está compreendida em sua ambiência”⁹⁰. Contudo, o autor aponta divergência na leitura das diversas legislações estaduais, identificando Provimentos que nada dizem a respeito (deixando franqueadas ao procedimento extrajudicial quaisquer das espécies de usucapião imobiliária), assim como Provimentos que trazem restrições à aplicação a algumas das espécies já identificadas.⁹¹

Para Paiva, o procedimento extrajudicial admite todas as espécies de usucapião imobiliário, salvo disposição legal em contrário, e como exemplo cita a “usucapião pela REURB-S – Regularização Fundiária de Interesse Social (Lei nº 11.977/2009, hoje Lei nº 13.465/2017), pois há procedimento específico para este tipo de regularização”.⁹²

⁸⁸ PAIVA, João Pedro Lamana. **A desjudicialização, o registro de imóveis e a usucapião extrajudicial**. 2017. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2017/07/DESJUDICIALIZAÇÃO_RI_USUCAPIAO-EXTRAJUDICIAL.pdf>. Acesso em: 2 abr. 2019, p. s/n – grifos do autor.

⁸⁹ MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018.

⁹⁰ MARQUESI, Roberto Wagner. *Ibidem*, p. 72.

⁹¹ Para mais detalhes, ver MARQUESI, Roberto Wagner. *Ibidem*, p. 72 e 73.

⁹² PAIVA, João Pedro Lamana. *Op. cit.*, p. s/n.

Neste ponto converge Marquesi, ao dizer que

É certo que na usucapião para fins de regularização fundiária urbana, cujo procedimento está previsto na Lei nº 13.465/2017, não será possível valer-se do regime do 216-A, não apenas porque essa modalidade já ocorre em ambiente extrajudicial, como também porque tem requisitos e procedimentos diferenciados, em que intervém inclusive o município.⁹³

E complementa ainda o autor:

De igual sorte, não poderá ser processada pela forma do 216-A a usucapião do direito especial de uso para fins de moradia ou de comércio (MP 2.220/2001), porque ela é concedida pelo Poder Público, em ambiente extrajudicial, com regras e princípios próprios. Nela o oficial não exerce participação ativa, limitando-se a registrar o título de concessão.⁹⁴

Por fim, Marquesi resume a questão da seguinte forma:

Todas as modalidades de usucapião imobiliária, incluindo a de direitos reais de gozo em coisa alheia, poderão ser conduzidas em ambiente extrajudicial, com as exceções seguintes: a) regularização fundiária urbana da Lei nº 13.465/2017; b) concessão especial de uso para fins de moradia ou comércio da MP 2.220/2001; c) havendo em jogo interesse de incapazes e d) na usucapião familiar [referindo-se a usucapião também chamada de conjugal ou especial urbana por abandono de lar] sem prévio reconhecimento judicial do abandono afetivo.⁹⁵

Como se percebe, existem diferentes entendimentos quanto à classificação das espécies e das formas de processamento da usucapião. Tal dificuldade de consenso deve-se, em sua maior parte, às recentes e controversas alterações por que passou a regulamentação do instituto. A fim de trazer luzes à discussão, após o leitor ser situado quanto ao processo de desjudicialização e ao instituto da usucapião, de maneira geral, nas seções a seguir direcionar-se-á o trabalho à usucapião extrajudicial, resgatando sua evolução histórica e normativa e dando ênfase a esse procedimento, em específico, como forma de desjudicialização.

⁹³ MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018. p. 72.

⁹⁴ MARQUESI, Roberto Wagner. *Ibidem*, p. 72-73.

⁹⁵ MARQUESI, Roberto Wagner. *Ibidem*, p. 73.

2.3 EVOLUÇÃO HISTÓRICA E NORMATIVA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Tartuce relata que, no Brasil, assim como em outros lugares do mundo, a propriedade sempre foi foco de tensão e contraposição de visões. Para o autor, a CF/88 acabou por refletir esse conflito que se estende, no caso brasileiro, desde a sua formação inicial, “sobretudo diante do *sistema clientelista* das sesmarias e do caos domínial que surgiu após a sua extinção, não resolvido pela tão criticada Lei de Terras (Lei nº 601/1850)”.⁹⁶ No âmbito urbano, os problemas identificados no campo acabaram por reproduzir-se, impondo ao legislador, nos últimos anos, a preocupação com possíveis formas de regularização por meio de institutos jurídicos diversos.

Uma das primeiras tentativas apontada pelo referido autor foi

o Decreto-Lei nº 271/1967, que tratou da concessão real de uso nos seus arts. 7º e 8º, com as alterações posteriores que foram feitas por meio da Lei nº 11.481/2007. Conforme o primeiro dispositivo, é instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo determinado ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e de seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.⁹⁷

Destaca-se ainda a Medida Provisória nº 2.220/2001, que regulou a concessão de uso especial para fins de moradia (hoje modificada pela Lei nº 13.465/2017), e que, assim como o decreto citado no parágrafo anterior, foi introduzida, por força da Lei nº 11.481/2007, no CC como direito real de gozo e fruição, nos termos do art. 1.225 (incs. XI e XII).⁹⁸

Para Brandelli, o procedimento extrajudicial, para o pleito da usucapião, teve seus primeiros passos somente na Lei nº 10.931/2004, que inseriu o § 5º do art. 214 da Lei de Registros Públicos (LRP), evitando o cancelamento por vício do procedimento quando presentes os requisitos da usucapião; e pelo art. 1.242, parágrafo único, do CC/2002, que reconhece o registro como requisito para a

⁹⁶ TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Pensar: Revista de Ciências Jurídicas**, v. 23, n. 3, p. 1-23, jul./set. 2018. p. 2.

⁹⁷ TARTUCE, Flávio. *Ibidem*, p. 2.

⁹⁸ TARTUCE, Flávio. *Ibidem*.

espécie de usucapião ordinário com prazo reduzido.⁹⁹ Já Marquesi,¹⁰⁰ assim como Tartuce,¹⁰¹ adita a MP 2.220/2001, que trata da usucapião do direito de uso de imóveis públicos, ao caminho percorrido pelo instituto.

Na sequência, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, instituiu Programa Governamental “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) e dispôs sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas trazendo instrumentos de regularização fundiária de interesse social e criando uma verdadeira usucapião administrativa, desde que observados alguns requisitos legais, como o tamanho do imóvel, por exemplo.¹⁰² Neste caminho, a Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, introduziu alterações na referida lei buscando efetivá-la como mecanismo de transformação da terra urbana em urbanizada e integrada à cidade. Posteriormente, conforme aponta Tartuce,

com claro intuito político de **suplementação** do tratamento anterior, os dispositivos da **Lei Minha Casa, Minha Vida** que tratavam da categoria foram revogados pela Lei nº 13.465/2017 [que serão tratados logo a seguir], que procurou afastar vários dos seus institutos, substituindo a política dominial anterior por outra, especialmente pela Regularização Fundiária Urbana (REURB).¹⁰³

Tais leis regulam a modalidade de usucapião administrativa, que se caracterizou, em especial, por sua requisição e processamento serem realizados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e não em juízo, desde que atendidos os requisitos legais. Contudo, tratava-se de hipótese restrita, que previa o reconhecimento pela via administrativa somente da usucapião enquadrada na regularização fundiária de interesse social na qual havia título de legitimação de

⁹⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016.

¹⁰⁰ MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018.

¹⁰¹ TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Pensar: Revista de Ciências Jurídicas**, v. 23, n. 3, p. 1-23, jul./set. 2018.

¹⁰² CESSETI, Alexia Brotto; FARIA, Ana Maria Jara Botton. A usucapião extrajudicial: a busca pela efetividade corroborada pelo Novo Código de Processo Civil. In: SANTIN, Janaína Rigo; FREITAS, Sérgio Henrique Zandona (Coord.). **Processo, jurisdição e efetividade da justiça I**. XXV Congresso do CONPEDI – Curitiba. Florianópolis, SC, 2016.

¹⁰³ TARTUCE, Flávio. Op. Cit. p. 3 – grifos do original.

posse concedido pelo Poder Público.¹⁰⁴ Ressalta-se que tal modalidade de usucapião prevê a conversão da legitimação da posse em propriedade.¹⁰⁵

No ano de 2015, foi dado o passo mais significativo na consolidação da nova forma de processamento: o CPC de 2015 inseriu a modalidade da usucapião extrajudicial, de forma opcional ao jurisdicionado, ampliando, assim, a modalidade administrativa anteriormente apresentada. Dessa forma, como já referido anteriormente, o novo CPC deixou de regular a ação de usucapião como procedimento especial, incluindo-a no procedimento comum e, de maneira inovadora, passou a regular o procedimento extrajudicial.

O processamento extrajudicial da usucapião foi criada pelo art. 1.071 do novo CPC, que introduziu na LRP (Lei nº 6.015/1973) o art. 216-A, admitindo tal modalidade e seu processamento diretamente junto ao Cartório do Registro de Imóveis da comarca em que se situa o imóvel usucapiendo. A grande contribuição foi facultar a possibilidade de acesso pela via extrajudicial a qualquer modalidade de usucapião prevista em lei, desde que atendidos os requisitos estabelecidos no art. 1.071, que inclui o art. 216-A à LRP.

Contudo, é relevante destacar que, logo que publicadas as modificações da LRP, percebeu-se um obstáculo significativo à aplicabilidade e eficácia do instituto, uma vez que, entre outros, o § 2º do art. 216-A exigia a concordância expressa do proprietário e dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes. Dessa maneira, como determinava a primeira versão da lei, o silêncio significava discordância, e, como na prática, o proprietário dificilmente iria manifestar concordância com o direito do usucapiendo, a modalidade restava prejudicada.

Frente ao obstáculo, de imediato surgiram manifestações pedindo sua modificação.¹⁰⁶ Logo, a Lei nº 13.456, de 11 de julho de 2017, dispôs sobre a regularização fundiária rural e urbana e outras questões correlatas, modificando diversos diplomas legais¹⁰⁷, e o qual se destaca a LRP, em sua maior parte quanto

¹⁰⁴ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: Questões notariais e tributárias**. São Paulo: JH Mizuno, 2018. p. 77.

¹⁰⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro – Direito das Coisas – Vol. 5**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

¹⁰⁶ Para mais detalhes, ver PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião extrajudicial e o silêncio como discordância. **Revista do Conselho dos Tribunais de Justiça**, 2016.

¹⁰⁷ Tartuce resume as relevantes mudanças trazidas pela lei: “A recente Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, trouxe mudanças importantes para os institutos reais, relacionados à propriedade plena ou limitada. Em resumo, podemos destacar como suas principais inovações ou modificações: a)

ao reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial no que tange ao art. 216-A, em especial, na interpretação do silêncio por parte de qualquer um dos hipotéticos potenciais prejudicados¹⁰⁸ como concordância.

Conforme a nova disposição do § 2º do art. 216-A da LRP:

§ 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**. (grifos nossos)

Em consonância, o § 6º¹⁰⁹ do mesmo artigo também sofreu ajuste, ao excluir a expressão “concordância expressa”. Outra inovação feita no § 13¹¹⁰ foi a possibilidade dada ao registrador de, no caso de não encontrando o notificando, promover a notificação por edital, inclusive por meio eletrônico, como estabelece o §

introdução do direito real de laje no rol do art. 1.225 do Código Civil; *b*) regulamentação do direito real de laje entre os arts. 1.510-A a 1.510-E da codificação material e também na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973); *c*) alteração dos requisitos para a usucapião urbana coletiva, tratada pelo Estatuto da Cidade; *d*) modificações no tratamento da usucapião extrajudicial ou administrativa, tornando-a possível juridicamente e sanando algumas dúvidas (alterações no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, incluído pelo CPC/2015); *e*) introdução de novas modalidades de condomínio: o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples; *f*) regulamentação do sistema de arrecadação de bens vagos, para os casos de abandono (o art. 1.276 do Código Civil); *g*) revogação de todo o capítulo da *Lei Minha Casa, Minha Vida* (Lei nº 11.977/2009) relativo à regularização fundiária, alterando substancialmente a legitimação da posse e a usucapião extrajudicial dela decorrente; *h*) alterações de procedimentos relativos à alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, facilitando o recebimento dos créditos; *i*) modificações na Medida Provisória nº 2.220, que trata da concessão especial de uso; *j*) alterações da Lei nº 9.636/1998, que trata da alienação de bens imóveis da União, facilitando a extinção da enfiteuse sobre terras da Marinha, por meio da remição; *k*) introdução de políticas para Regularização Fundiária Urbana (REURB); e *l*) introdução do instituto da legitimação fundiária” (A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. (TARTUCE, Flávio. **Pensar: Revista de Ciências Jurídicas**, v. 23, n. 3, p. 1-23, jul./set. 2018. p. 4).

¹⁰⁸ Hipotéticos potenciais prejudicados correspondem as demais pessoas, que não o usucapiente, estão envolvidas no procedimento de verificação e reconhecimento da usucapião: titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.

¹⁰⁹ Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, § 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, 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.

¹¹⁰ Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, § 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

14¹¹¹. Dessa maneira, pode-se perceber que a Lei nº 13.456/2017 significou grande avanço, no que se refere ao processamento da usucapião extrajudicial, trazendo mudança eficaz e em consonância com as demandas pela desjudicialização, embora criticada no que diz respeito ao aspecto político dado, especialmente, ao rever procedimentos relativos à regularização fundiária urbana.¹¹²

No entanto, foi o Provimento nº 65 do CNJ, de 14 de dezembro de 2017, que, logo na sequência, complementou as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, unificando o procedimento em território nacional, trazendo clareza ao procedimento, saneando as controvérsias ainda pendentes e tornando muito mais fácil de concretizar a lei.¹¹³

Outro destaque pertinente a este trabalho é chamar a atenção para a confusão normalmente encontrada na doutrina, no que se refere à nomenclatura administrativa ou extrajudicial, dada ao encaminhamento do pleito da usucapião realizado fora da via jurisdicional. Embora similares as modalidades administrativa e extrajudicial, coincidindo, inclusive, pela via alternativa ao Judiciário (característica mais relevante a este trabalho), ambas são diferenciadas por alguns autores, como apontado a seguir.

Conforme Marinho e Romão,

O novo Código de Processo Civil insere na ordem jurídica brasileira, de forma opcional a jurisdicionado, o instituto da usucapião extrajudicial, processada perante o cartório de registro de imóveis, como maneira de desjudicialização, uma vez que, **diferentemente da usucapião administrativa** prevista na Lei nº 11.977/2009 – que contemplava apenas usucapião especial urbana –, abrangerá todas as modalidades de usucapião previstas no direito material.¹¹⁴

¹¹¹ Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, § 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

¹¹² Conforme problematiza Tartuce: “A legitimação da posse passou a ser tratada de outra forma, sendo definida pelo art. 11, inciso VI, da novel legislação como o ato do Poder Público destinado a conferir *título*, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse” (TARTUCE, op. Cit. p. 3). Embora a conversão em propriedade continue sendo efetivada por meio de usucapião administrativa.

¹¹³ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: Questões notariais e tributárias**. São Paulo: JH Mizuno, 2018.

¹¹⁴ MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. Breves reflexões sobre a usucapião extrajudicial. In: DIDIER JR., Fredie. **Procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório**. Coleção Novo CPC – Doutrina Seleccionada. Salvador: JusPodivm, v. 4, 2016. p. 581 – grifos nossos.

No mesmo sentido, Paiva diferencia as nomenclaturas:

A usucapião extrajudicial, **ao contrário da usucapião também de índole administrativa** que contemplou procedimento previsto apenas para o reconhecimento da usucapião especial urbana no âmbito de regularização fundiária de interesse social (art. 183 da Constituição e art. 60 da Lei nº 11.977/2009), terá amplo espectro de abrangência, contemplando procedimento aplicável à concessão das diversas espécies de usucapião de direito material previstas na legislação brasileira.¹¹⁵

Observa-se assim que, embora a via de processamento das duas modalidades (administrativa e extrajudicial) seja o cartório de registro de imóveis, na legislação encontra-se diferenciação entre ambas. O procedimento chamado de usucapião administrativo é referido, primeiramente e em especial, ao tratar do Capítulo III da Lei nº 11.977/2009 (atualmente revogado pela Lei nº 13.465/2017, que passou a regulamentar o tema em seus arts. 25 a 27), que institui o PMCMV e tratava da usucapião especial urbana no âmbito de regularização fundiária de interesse social abrangendo o uso de bens públicos¹¹⁶ e privados – portanto, só podendo ser operada no âmbito do processo de regularização fundiária de interesse social, conforme disciplinado na referida lei. Já o procedimento chamado de usucapião extrajudicial, instituído pelo art. 1.071 do NCPC, que inclui o art. 216-A à LRP, remete a uma amplitude muito maior que a primeira, visto que cabe a qualquer espécie de usucapião prevista em lei (salvo previsão em contrário); contudo, segue a vedação constitucional em relação aos bens públicos (art. 183, § 3º e art. 191, parágrafo único)¹¹⁷ e do Provimento nº 65 do CNJ (art. 2º, § 4º)¹¹⁸, não admitindo o

¹¹⁵ PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Porto Alegre, julho de 2016, p. s/n. – grifos nossos. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPIÃO-EXT.pdf>>. Acesso em: 8 jun. 2017.

¹¹⁶ Tema de igual forma controvertido na doutrina, frente sua aparente inconstitucionalidade; contudo, contornada, com o entendimento que o reconhecimento se dá sobre a posse do direito real de uso e não sobre a propriedade do bem público. De qualquer sorte, com a atualização trazida pela Lei nº 13.465/2017, a legitimação de posse não se aplica mais aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público, encerrando assim a discussão sobre a controvérsia e restando claro, em qualquer das hipóteses, a impossibilidade de reconhecimento da usucapião sobre bens públicos.

¹¹⁷ CF: 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. [...] § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

¹¹⁸ Provimento nº 65 do CNJ: Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele. [...] § 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

reconhecimento extrajudicial da usucapião para bens públicos.

Conforme esclarece Paiva,

Hoje, pela Lei nº 13.465/2017, ficou esclarecido que os institutos nela previstos não se confundem com a usucapião, tanto é que se admite legitimação fundiária sobre bem público. Todavia, **ainda é possível falar em usucapião administrativa, contanto que se esteja referindo apenas à legitimação de posse (art. 26, § 1º da Lei nº 13.465/2017)**. Isso valerá apenas para bens particulares.¹¹⁹

Compreensão diferente encontra-se defendida por Marquesi, pois, para este autor,

Três são as modalidades de usucapião extrajudicial conhecidas no Direito brasileiro. A primeira é aquela prevista na Lei de Registros públicos, regida por um único artigo, é dizer, o 216-A, caudatário do art. 1.071 do novo CPC. A segunda é a da regularização fundiária em imóveis urbanos, disciplinada na Lei nº 13.465/2017. A terceira é a da concessão de uso de uso para fins de moradia prevista na Medida Provisória nº 2.220/2001.¹²⁰

Ainda que tal diferenciação seja pertinente, em diversos casos há a nomenclatura sendo usada de forma indiscriminada, ou ainda, a tese apresentada por Marquesi de que o termo extrajudicial abarcaria qualquer espécie manejada fora da via judicial.¹²¹ Sem adentrar no mérito da controvérsia, é relevante deixar claro que o procedimento objeto deste trabalho, como intitulado, é o extrajudicial, mais especificamente aquele introduzido pelo art. 216-A, uma vez que, embora processadas fora da via jurisdicional, na modalidade da regularização fundiária em imóveis urbanos e na modalidade de concessão de uso para fins de moradia ou comércio, não cabe a escolha pela via judicial ou extrajudicial, sendo esta última o único caminho possível.

Nestes termos, o estudo do novel art. 216-A é que reúne a possibilidade de, em sua análise, responder ao problema de pesquisa apresentado. Assim, dentro do quadro normativo e legal ora exposto, resta delimitado o objeto deste trabalho, o qual seguirá, na seção seguinte, dando a ênfase necessária para a compreensão almejada no sentido alcançar os objetivos traçados inicialmente.

¹¹⁹ PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião extrajudicial de acordo com o Provimento nº 65/2017 CNJ**. 2018, p. 1 – grifos do autor. 3º Simpósio de Direito Notarial e Registral. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2018/03/uh_152206883003.pdf>. Acesso em: 9 abr. 2019.

¹²⁰ MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018. p. 65.

¹²¹ MARQUESI, Roberto Wagner. *Ibidem*.

2.4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ASPECTOS GERAIS

A usucapião extrajudicial não é criação do Ordenamento Jurídico brasileiro. A partir da análise do direito comparado, pode-se identificar que em Portugal e no Peru, por exemplo, já existia tal previsão de processamento, embora com algumas diferenças. Como exemplo, citar-se-á o local de processamento, que nesses países se dá junto ao Tabelionato de Notas, enquanto, no Brasil, isso ocorre junto ao Oficial de Registro de Imóveis.¹²²

Conforme explica Marquesi,

à luz do art. 1.071 do novo CPC, a usucapião, se judicializada, seguirá o rito comum. Mas versando sobre imóveis que cumpram os requisitos do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, poderá ser feita extrajudicialmente.¹²³

O procedimento extrajudicial do pleito da usucapião dá-se de forma diversa da judicial, residindo justamente aí o cerne da diferença. A faculdade de recorrer à atuação dos cartórios e registros de imóveis, no processamento do instituto, traz ao usucapiendo uma nova perspectiva de ver contemplado seu direito por via alternativa à judicial. Tendo como orientação o art. 216-A da LRP e o Provimento 65 do CNJ, será feita uma sumária análise do procedimento buscando esclarecer seus fundamentos, requisitos e desdobramentos.

Conforme Marquesi, “a usucapião extrajudicial é formada por um plexo de princípios”¹²⁴, podendo ser associados os seguintes: consensualidade, disponibilidade, celeridade e simplicidade. Para o autor, a análise do art. 216-A da LRP revela ainda as seguintes características: incidência sobre imóveis de raiz, assistência por advogado, colaboração e dispensa de homologação judicial e de intervenção do Ministério Público.

Via de regra, pode-se identificar que três são os requisitos obrigatórios para procedência de qualquer modalidade de usucapião: lapso temporal fixado em lei (variando de acordo com a espécie pleiteada), coisa idônea suscetível de usucapião (bem juridicamente possível de ser usucapido) e posse juridicamente qualificada (posse mansa, pacífica, contínua, sem oposição e com *animus domini*). Contudo, de

¹²² BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: Questões notariais e tributárias**. São Paulo: JH Mizuno, 2018.

¹²³ MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018. p. 49.

¹²⁴ MARQUESI, Roberto Wagner. *Ibidem*, p. 65.

acordo com a espécie pleiteada, podem ser exigidos requisitos específicos e complementares, como, por exemplo, a existência de justo título¹²⁵ e boa-fé¹²⁶, como no caso da usucapião ordinária.

Segundo Gonçalves,

Os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião, posse (*possessio*), decurso do tempo (*tempus*), justo título (*titulus*), boa-fé (*fides*). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária.¹²⁷

Na modalidade de processamento em estudo – a usucapião extrajudicial –, identificam-se duas fases no procedimento: uma notarial e outra registral. A primeira desenvolvida junto ao Tabelionato de Notas, onde o Tabelião lavrará a ata notarial. Conforme o art. 8º da Lei nº 8.935/1994¹²⁸, a escolha do Tabelião é livre e facultada ao interessado; contudo, na prática, o mais indicado é dirigir-se diretamente ao Tabelionato do local de situação do bem, visto que o art. 9º da mesma lei diz que o Tabelião não poderá praticar atos fora do município de sua delegação.¹²⁹

Superada a fase notarial, passa-se à fase registral, a qual é desenvolvida junto ao Registro Imobiliário, onde o usucapiante deve, representado por advogado, instruir requerimento no Cartório de Registro de imóveis, juntando os documentos elencados no art. 216-A da LRP: i) Ata Notarial lavrada pelo tabelião, atestando tempo de posse do requerente e de seus antecessores; ii) Planta e Memorial descritivo assinada por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; iii) Certidões Negativas dos distribuidores do local do imóvel e domicílio do interessado; iv) Justo título (documento que demonstra a efetiva

¹²⁵ “Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse” (Enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal).

¹²⁶ Conforme o CC/2002, art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa. Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

¹²⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro – Direito das Coisas – Vol. 5**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 274.

¹²⁸ Lei nº 8.935/1994. Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.

¹²⁹ Lei nº 8.935/1994. Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.

aquisição da posse do bem) ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como pagamento de impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Cabe ao registrador do Cartório de Imóveis conferir a documentação e acolher ou não o pedido.¹³⁰ Em caso de indeferimento, poderá o interessado recorrer ainda à via judicial para dar seguimento ao pleito, assim como, no caso de qualquer impugnação que ocorra no decorrer do processo, o oficial obrigatoriamente remeterá os autos ao juízo da Comarca do imóvel, devendo o requerente adequar a petição inicial nos moldes jurisdicionais. Estando de acordo os documentos apresentados, caberá ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis proceder a intimação dos confinantes que eventualmente não tiverem assinado a planta, das Fazenda Públicas (União, Estado e Município) e dos possíveis interessados para sua manifestação em um prazo de quinze dias.

No caso de dúvidas em relação ao imóvel usucapiendo, é facultada ao oficial registrador a realização de diligências. Transcorridos os prazos legais, não restando dúvidas e estando em conformidade a documentação apresentada, caberá o registro de aquisição do imóvel com a abertura de matrícula, se for o caso. Não estando em conformidade a documentação, caberá ao oficial rejeitar o pedido.

Daniela Costa, ao referir as vantagens da usucapião extrajudicial, menciona:

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.¹³¹

¹³⁰ “Além dos documentos acima mencionados, outros poderão ser exigidos pelo Oficial, desde que peculiares à modalidade de usucapião pretendida. Na usucapião de cônjuge abandonado, por exemplo, de rigor será a apresentação de certidão de casamento [e sentença prévia de reconhecimento do abandono, como defendido por alguns autores] Na usucapião especial urbana ou rural, imprescindível será certidão negativa de propriedade” (MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018, p. 93).

¹³¹ COSTA, Daniela. **Usucapião extrajudicial**: possibilidade prevista no novo Código de Processo Civil. 2015, p. 02. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI223631,91041-Usucapiao+extrajudicial+Possibilidade+prevista+no+novo+Codigo+de>>. Acesso em: 28 mar. 2019.

No mesmo sentido, Brandelli refere que:

Trata-se o procedimento extrajudicial de usucapião de importante novidade que veio recentemente introduzida no ordenamento jurídico brasileiro, com acerto, em nosso entender, possibilitando, em casos de ausência de litígio, o reconhecimento da aquisição de direitos reais imobiliários diretamente no Registro Imobiliário, sem a necessidade de processo judicial, tornando, assim, o caminho mais célere, menos custoso (não apenas pecuniariamente falando, mas também psicologicamente), e auxiliando a redução da carga desumana de processos submetidos ao Poder Judiciário.¹³²

E ainda, Batista e Dias, ao convergirem com os autores já citados, listam as vantagens do novo procedimento:

O novo procedimento reúne inúmeras vantagens, sendo as principais: a) desjudicialização, desafogando o judiciário; b) visão processual, com a sistematização dos atos processuais, desburocratizando a aquisição de propriedade pela prescrição aquisitiva; c) economia, sendo a usucapião extrajudicial mais vantajosa economicamente; d) celeridade, sendo possível ser resolvida em semanas, dependendo das circunstâncias; e) efetividade, pela concretização do direito pleiteado e obtenção da satisfação da pretensão manifestada. Inúmeras são as vantagens trazidas pelo novo procedimento da usucapião extrajudicial, o que possibilita confiança, praticidade e segurança jurídica do direito pleiteado.¹³³

Nas palavras de Paiva, resume-se o apresentado nesta seção:

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.¹³⁴

Por fim, destaca-se que, conforme descrito nessa seção, há um procedimento totalmente desenvolvido no âmbito das serventias extrajudiciais, instruído por

¹³² BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 12.

¹³³ BATISTA, Andressa Figueiredo; DIAS, Luciano Souto Dias. A possibilidade de regularização de propriedades imobiliárias através da usucapião extrajudicial a partir do Código de Processo Civil de 2015. **Revista On Line Fedivale**, a. XIV, n. 16, p. 9-10, 2018.

¹³⁴ PAIVA, João Pedro Lamana. **A desjudicialização, o registro de imóveis e a usucapião extrajudicial**. 2017, p. 1. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2017/07/DESJUDICIALIZAÇÃO_RI_USUCAPIAO-EXTRAJUDICIAL.pdf>. Acesso em: 2 abr. 2019.

advogado e conduzido pelos notários e registradores. Diferentemente do processamento judicial, como apontado pelos diferentes autores citados, tal possibilidade veio facilitar o acesso à regularização da propriedade, trazendo simplificação, redução de custos e de tempo para o trâmite.

3 A EFETIVIDADE DO INSTITUTO – ESTUDO DE CASO: REGISTROS DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE

Assim como o anterior, este capítulo divide-se em quatro seções: na primeira, será apresentado o desenho metodológico da fase empírica de obtenção de dados junto ao TJ/RS e aos Cartórios de Registros de Imóveis do Município de Porto Alegre. Na segunda, serão identificadas as unidades de análise, assim como descrito o caminho percorrido na obtenção dos dados. Na terceira, serão apresentados os dados obtidos. Por fim, na quarta, é realizada a análise dos dados e a produção das informações, buscando responder ao problema de pesquisa inicialmente apresentado, assim como contemplar os objetivos propostos para este trabalho.

3.1 DESENHO METODOLÓGICO

Compreende-se a metodologia como um conjunto de procedimentos que permitem confrontar os referenciais conceituais, apresentados na parte anterior, com os dados empíricos obtidos por meio das diferentes técnicas aplicadas junto ao objeto de estudo.

Conforme Gil,

O delineamento refere-se ao planejamento da pesquisa em sua dimensão mais ampla, envolvendo tanto a sua diagramação quanto a previsão de análise e interpretação dos dados. Entre outros aspectos, o delineamento considera o ambiente em que são coletados os dados, bem como as formas de controle das variáveis envolvidas.

Como delineamento da pesquisa, as preocupações essencialmente lógicas e teóricas da fase anterior cedem lugar aos problemas mais práticos de verificação. O delineamento ocupa-se precisamente do contraste entre a teoria e os fatos e sua forma é a de uma estratégia ou plano geral que determine as operações necessárias para fazê-lo.¹³⁵

Considerando as características que diferenciam os métodos quantitativos dos qualitativos¹³⁶, entende-se que a articulação entre ambos é o caminho que dará conta de produzir as informações e os dados necessários para atender ao objetivo geral da pesquisa proposta.

¹³⁵ GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 49.

¹³⁶ Para maiores esclarecimentos, ver GIL, Antônio Carlos. *Ibidem*.

Não se trata de valorar-se tais métodos, mas sim de identificar que a natureza da informação que se busca apresenta duplo sentido: é numérica e, portanto, quantitativa para uma primeira análise; e é discursiva e, portanto, expressa a partir dos discursos e da percepção construída pelos agentes responsáveis pela condução do processamento da usucapião na via extrajudicial, em um plano mais complexo de análise.

Para dar conta de tais objetivos, serão articulados, como procedimentos de pesquisa, o levantamento de dados junto ao TJ/RS, a aplicação de entrevista junto aos Oficiais Registradores das seis Zonas de RI de Porto Alegre, assim como o levantamento de dados junto a elas.

Destaca-se que, para os dados qualitativos, busca-se a interrogação direta das pessoas cujo comportamento e percepção deseja-se conhecer. Dessa forma, a modalidade de pesquisa de estudo de caso, com uso da técnica de entrevista, mostrou-se a mais apropriada para os fins das interrogantes propostas.

Conforme Godoy, “o estudo de caso se caracteriza como um tipo de pesquisa cujo objeto é uma unidade que se analisa profundamente. Visa ao exame detalhado de um ambiente, de um simples sujeito ou de uma situação em particular”.¹³⁷

Nesses termos, é reconhecida a condição privilegiada dos Cartórios de Registros de Imóveis como fonte da informação quantitativa (número de processos com pedido de usucapião protocolados na via extrajudicial) e dos Oficiais Registradores de Imóveis como fonte de descobrimento das informações qualitativas (obstáculos e perspectivas do novel modo de processamento da usucapião). Como parâmetro comparativo, para os dados quantitativos, será estabelecido o número de processos com pedido de usucapião protocolados na via judicial, ou seja, no TJ/RS.

Conforme Duarte, é imprescindível apresentar um relato minucioso dos procedimentos que são adotados tanto no uso quanto na análise do material recolhido por meio das entrevistas, a fim de conferir-se mais rigor e confiabilidade à análise e interpretação dos dados.¹³⁸ Para a autora, “relatar procedimentos de pesquisa, mais do que cumprir uma formalidade, oferece a outros a possibilidade de refazer o caminho e, desse modo, avaliar com mais segurança as afirmações que

¹³⁷ GODOY, Arlida Schmidt. Pesquisa qualitativa: tipos fundamentais. **Revista de Administração de Empresas**, v. 35, n. 3, p. 20-29, 1995. p. 25.

¹³⁸ DUARTE, Rosália. Entrevistas em pesquisas qualitativas. **Educar em Revista**, n. 24, 2004.

fazemos”.¹³⁹

Nesse sentido, para obtenção de dados junto ao TJ/RS, foi aberto processo de consulta, via setor de Acesso à Informação, para levantamento do número de processos de usucapião imobiliário protocolados, anualmente, desde 2013 até o presente ano (apêndice A). Considerando-se que o procedimento extrajudicial entrou em vigor a partir da vigência do novo Código de Processo Civil, em março de 2016, definiram-se os intervalos anuais de abril de um ano a março do seguinte para, desta forma, identificar a evolução volumétrica dos processos protocolados nos três anos anteriores à vigência do novo procedimento em relação aos três anos posteriores à sua disponibilidade como opção em relação à via judicial.

Para obtenção de dados junto aos Oficiais Registradores, das seis zonas do Município de Porto Alegre, optou-se pela realização de entrevistas. Segundo Lima, a entrevista “é uma conversa que pode ser mais ou menos sistemática, cujo objetivo é obter, recuperar e registrar as experiências de vida guardadas na memória das pessoas”.¹⁴⁰

Ao destacar as vantagens do uso da entrevista como técnica de pesquisa, Lima apresenta o seguinte argumento:

A sua principal vantagem está na riqueza das informações que podem ser coletadas, pelas palavras e interpretações dos entrevistados aos estímulos que lhes foram dados, assim como a possibilidade de registrar a sua reação não verbal. Além disso, a entrevista proporciona ao investigador a oportunidade de explorar ao máximo as suas questões e dirimir dúvidas, devido ao fato de se tratar de uma interação flexível e personalizada. Muitas vezes permite esclarecer situações ou acessar informações que não seriam perceptíveis apenas pela observação.¹⁴¹

Nesse sentido, a intenção inicial foi estabelecer um momento de diálogo com os profissionais das serventias extrajudiciais a fim de buscar compreender-lhes a percepção sobre os pontos definidos previamente no roteiro de entrevista.

Com o intuito de orientar a entrevista, foi elaborado um conjunto de interrogantes apresentadas aos Oficiais Registradores das seis zonas de registros de imóveis do município de Porto Alegre. Para tanto, questionaram-se as seguintes informações: 1) Quantos pedidos de usucapião extrajudicial foram protocolados

¹³⁹ DUARTE, Rosália. Pesquisa qualitativa: reflexões sobre o trabalho de campo. **Cadernos de Pesquisa**, v. 115, n. 1, p. 139-54, 2002. p. 140.

¹⁴⁰ LIMA, Márcia. O uso da entrevista na pesquisa empírica. In: **Métodos de pesquisa em Ciências Sociais: bloco qualitativo**. São Paulo: Sesc São Paulo/Cebrap, p. 24-41, 2016. p. 26.

¹⁴¹ LIMA, Márcia. *Ibidem*, p. 39.

neste registro de imóveis nos seguintes intervalos: a) abril de 2016 a março de 2017; b) abril de 2017 a março de 2018; e c) abril de 2018 a março de 2019? 2) Dentre esses, quantos foram deferidos e indeferidos para registro? 3) Dos processos deferidos, qual foi o prazo do trâmite até o deferimento para registro? 4) Quais foram os principais obstáculos identificados no andamento processual? 5) Qual seria uma solução para maior uso e efetividade do procedimento extrajudicial de usucapião?

O contato com os registradores ocorreu nos meses de abril e maio do corrente ano; alguns se desenrolaram conforme o planejado; contudo, frente à dificuldade de contato junto a determinadas serventias, nesses locais, foi necessário adaptar o método de aplicação. Assim, para estes, as interrogantes foram apresentadas de forma escrita, oportunizando que a execução da pesquisa de campo pudesse ser realizada do mesmo modo.

3.2 UNIDADES DE ANÁLISE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS E REGISTROS DE IMÓVEIS EM PORTO ALEGRE

A Comarca de Porto Alegre, na via judicial, dispõe de Vara especializada para o tema de registros públicos. Desta forma, os dados quantitativos referentes ao número de pedidos de usucapião protocolados na via judicial foram obtidos junto ao TJ/RS.

O pedido foi aberto, via sistema digital do Tribunal, no dia 8 de abril de 2019, recebendo o número de protocolo 2019040845494 (apêndice A). Na sequência, o assunto foi cadastrado no processo de número 5796-19/000022-4, para trâmite e acesso à informação. A resposta foi enviada por *e-mail* (apêndice B), no dia 30 de abril de 2019.

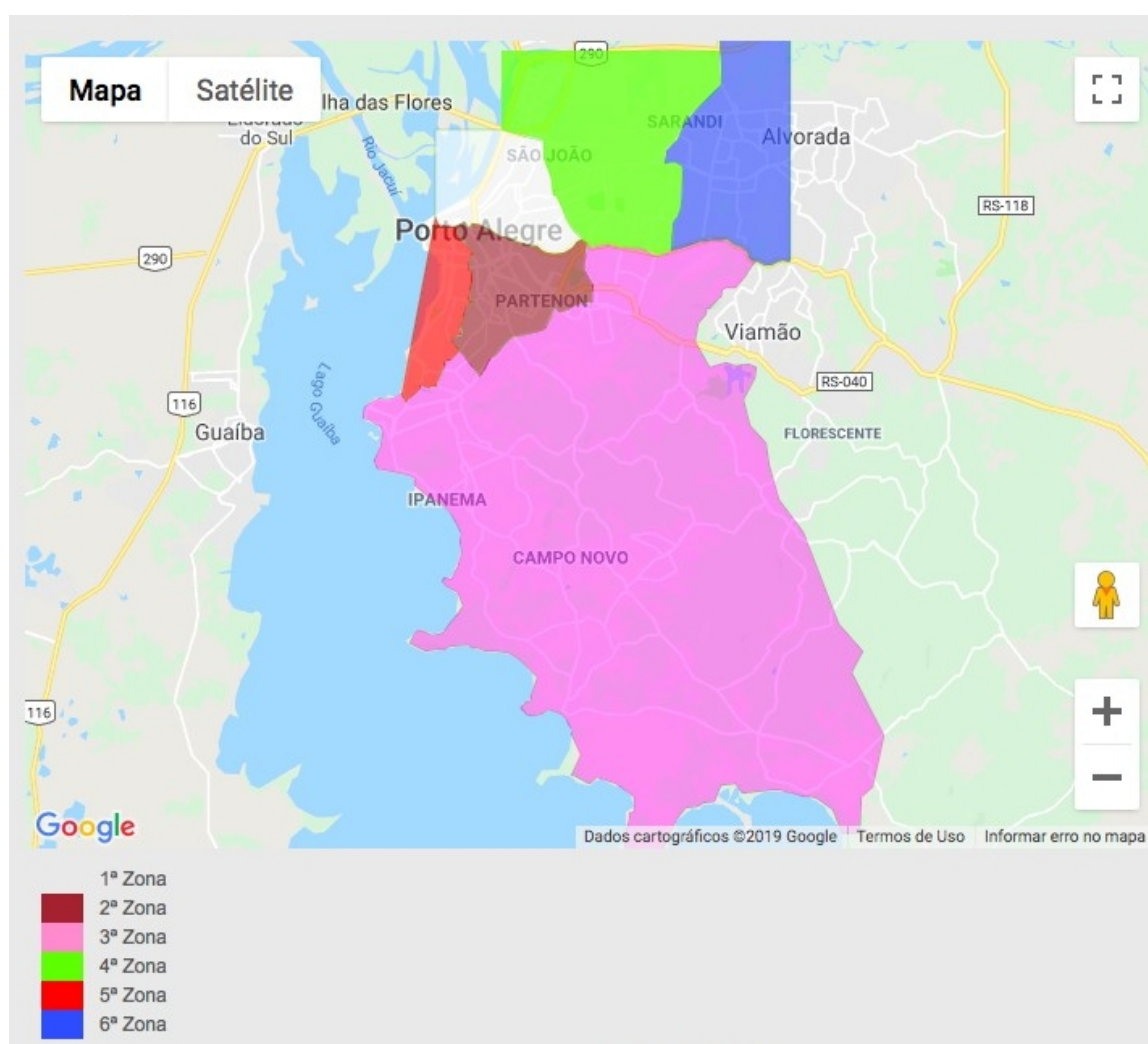
No pedido encaminhado, foi solicitado o quantitativo de processos de usucapião protocolados, na via judicial, nos intervalos anuais definidos na pesquisa, assim como o pedido de identificação da modalidade de usucapião pleiteada. A resposta foi fornecida de forma bruta e não detalhada, ou seja, houve acesso ao total de pedidos de usucapião protocolados, na via judicial, no período entre 1º de janeiro de 2013 e 26 de abril de 2019 (data em que foi realizado o levantamento por aquele Tribunal).

Assim, procede-se à análise dos dados identificando os períodos pretendidos e calculando o respectivo quantitativo. Em que pese ter sido fornecida a modalidade

de usucapião, a forma genérica como eles são cadastrados não permite a identificação da modalidade pleiteada. De qualquer forma, a consideração dessa variável não é imprescindível no âmbito da pesquisa proposta.

Quanto à via extrajudicial, o Município de Porto Alegre tem sua área dividida em seis Zonas de RI, como pode ser observado na Figura 1.

Figura 1: Zonas de Registros de Imóveis do município de Porto Alegre.



Fonte: <<http://www.quartazona.com.br/consultarCircunscricao.aspx>>. Acesso em: 26 abr. 2019.

No quadro 2, apresenta-se, de forma resumida e sistematizada, a identificação de cada uma das serventias estudadas, de acordo com os dados constantes no *site* do TJ/RS.

Quadro 2: Identificação das Zonas de Registros de Imóveis de Porto Alegre.

Zona	Identificação
1	<ul style="list-style-type: none"> - Nome Oficial: Ofício do Registro de Imóveis da 1ª Zona - Ano de instalação: 1865 - Endereço: Tv. Francisco Leonardo Truda, 98, 12º andar, Bairro: Centro, CEP: 90010-050 - Titular ou designado: Dr. João Pedro Lamana Paiva - Telefone: (51) 3221-8747 - Site: www.lamanapaiva.com.br
2	<ul style="list-style-type: none"> - Nome Oficial: Ofício do Registro de Imóveis da 2ª Zona - Ano de instalação: 1934 - Endereço: Rua Siqueira Campos, 1163, 3º andar, Bairro: Centro, CEP: 90010-001 - Titular ou designado: Regina de Fátima Marques Fernandes - Telefone: (51) 3013-4660 - Site: www.risegundazonapoa.com
3	<ul style="list-style-type: none"> - Nome Oficial: Ofício do Registro de Imóveis da 3ª Zona - Ano de instalação: 1959 - Endereço: Rua Coronel Genuíno, 421, Conjunto 502, Bairro: Centro, CEP: 90010-350 - Titular ou designado: Moysés Marcelo de Sillos - Telefone: (51) 3021-8400 - Site: www.r13.com.br (http://www.r13.com.br) - E- mail: rg3azona@terra.com.br
4	<ul style="list-style-type: none"> - Nome Oficial: Ofício do Registro de Imóveis da 4ª Zona - Ano de Instalação: 1960 - Endereço: Rua Washington Luiz, 580, 1º andar, Bairro: Cidade Baixa, CEP: 90010-460 - Titular ou designado: Diva Regina Krug Fachin - Telefone: (51) 3221-5588
5	<ul style="list-style-type: none"> - Nome Oficial: Ofício do Registro de Imóveis da 5ª Zona - Ano de instalação: 1960

	<ul style="list-style-type: none"> - Endereço: Rua Coronel Genuíno, 421, Conjunto 802, Bairro: Centro, CEP: 90010-350 - Titular ou designado: Odone Burtet Ghisleni - E- mail: cri5@via-rs.net - Telefone: (51) 3221-2854 - Abrangência: Centro, Praia de Belas, Menino Deus, Cristal, Cidade Baixa e Morro Santa Teresa.
6	<ul style="list-style-type: none"> - Nome Oficial: Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona - Ano de instalação: 1991 - Endereço: Av. Independência, 172, sala 1103, Bairro: Independência, CEP: 90035-070 - Titular ou designado: Nair Teresinha Rizzi Figueiro - Telefone: (51) 3103-1009

Fonte: Elaborado pelo autor.

No intuito de agendar um horário para realização das entrevistas, foi feito, primeiramente, contato telefônico com as serventias, na busca por informações preliminares: nomes e perfis dos entrevistados, detalhamento dos cargos, disponibilidade para realização da entrevista, entre outros. Já nesta tentativa inicial de contato, foi identificada a primeira dificuldade: conseguir atendimento por telefone. Das seis serventias contatadas, apenas uma atendeu a ligação fornecendo as informações; as demais não atenderam ou o número informado em suas páginas oficiais acusava sinal de inexistente. Frente a esse obstáculo, optou-se por buscar contato pessoal e diretamente no endereço das serventias.

Na Primeira Zona, o atendimento ocorreu após uma espera de aproximadamente uma hora; a Oficial Registradora Substituta informou todos os dados já neste primeiro encontro, fornecendo, inclusive, modelo de instrução (*check list*) distribuído por eles aos interessados em dar início ao procedimento naquela serventia.

Na Segunda Zona, o atendimento foi de pronto, sendo respondidas de imediato as questões qualitativas e fornecidos, no dia seguinte, por *e-mail*, os dados quantitativos.

Na Terceira Zona, após poucos minutos de espera, obteve-se resposta a todos os questionamentos naquele momento.

Na Quarta Zona, houve orientação para agendar o atendimento presencial com o Oficial Registrador Substituto. No dia marcado, foram respondidas as perguntas qualitativas; contudo, os dados quantitativos tiveram seu envio prometido por *e-mail*. Após alguma insistência, houve uma primeira resposta contendo as informações referentes aos processos deferidos e seu respectivo tempo de tramitação, no entanto as demais informações solicitadas não foram fornecidas. Tentou-se, reiteradas vezes, contato telefônico ao longo dos dois meses definidos para coleta de dados; contudo, em um segundo *e-mail*, (apêndice C), foi recebida a informação de impossibilidade de identificação dos dados solicitados. Tal obstáculo decorre de que, nessa serventia, os processos de usucapião extrajudicial são inseridos no sistema sem diferenciação em relação aos processos encaminhados ao registro pela via judicial. O sistema de computador utilizado pela serventia foi desenvolvido no ano de 2014, e, à época, não havia o procedimento extrajudicial, portanto, não prevendo tal identificação. Conforme consta em *e-mail* com resposta da Quarta Zona,

foi verificado no sistema que não é possível fornecer o exato número de “Usucapião Extrajudicial” que deram entrada no registro nesse período visto que antes da conclusão, não há diferenciação no título que o sistema insere nos protocolos.¹⁴²

Cabe destacar que foi proposta a análise manual de todos os processos de usucapião existentes na Zona; contudo, foi informado que muitos processos não se encontram na serventia (nem física, nem virtualmente), pois alguns são devolvidos à parte, não ficando nenhum registro deles.

O responsável pelo atendimento informou ainda que, frente à demanda desta pesquisa, eles identificaram a necessidade de atualização do sistema a fim de possibilitar o cadastramento mais adequado e eficiente dos pedidos da usucapião e, desta forma, poder identificar e acompanhar melhor os processos.

Destarte, as informações obtidas junto à Quarta Zona restringem-se às perguntas qualitativas e aos dados quantitativos de processos deferidos para registro naquela serventia. Infelizmente, o número total de processos extrajudiciais de usucapião protocolados, assim como o agrupamento deles nos períodos de

¹⁴² Apêndice C.

análise, não foi obtido. Lamenta-se tal revés, contudo compreende-se que, no percurso de pesquisa, podem surgir obstáculos transponíveis ou não, cabendo ao pesquisador buscar contorná-los, quando possível, ou incorporá-los à pesquisa, preservando-se o rigor metodológico. Nesses termos, incorporaram-se os dados recebidos ao montante coletado, com a devida ressalva na análise e conclusões a partir deles.

Na Quinta Zona, foi solicitado agendamento prévio, por telefone, diretamente com o Oficial Registrador, ocasião na qual ele solicitou envio das questões por *e-mail*, para serem respondidas de igual forma. Dois dias após o envio, o *e-mail* foi respondido com todos os dados (apêndice D); dessa maneira, houve retorno à serventia apenas para colher a assinatura do Oficial na autorização de uso de dados.

A maior dificuldade de contato foi encontrada junto à Sexta Zona. Primeiramente o telefone de atendimento apresentou sinal de inexistente durante mais de trinta dias.¹⁴³ Por *e-mail*, o contato foi respondido informando que a solicitação seria encaminhada ao setor responsável para posterior resposta (apêndice E) – o que não ocorreu. Pessoalmente, na primeira tentativa, não houve atendimento, sendo solicitado que se deixasse o contato para que eles ligassem informando disponibilidade. Após o aguardo de duas semanas, realizou-se nova tentativa, pessoalmente, na serventia. Desta vez, munidos de documento elaborado com carta de apresentação, objetivos da pesquisa e interrogantes (apêndice F), já vislumbrando a possibilidade de mais uma vez não haver atendimento e, se fosse o caso, puder solicitar a resposta por escrito – o que ocorreu. Aguardou-se o contato, para a busca do documento com os dados, por duas semanas; contudo, infelizmente, mais uma vez não houve sucesso. Assim, pessoalmente, houve uma terceira tentativa para buscar os dados. Nessa oportunidade, novamente, explicou-se o teor da pesquisa a fim de sensibilizar a atendente. Nestes termos, houve por parte dela o compromisso de resposta por telefone quanto ao solicitado. Foi prometido o envio das respostas por *e-mail* até o término da semana corrente – o que não ocorreu. Assim, na semana seguinte, em novo contato, foi informado que, por equívoco, haviam respondido à outra demanda de pesquisa que também

¹⁴³ Cabe destacar que se buscou obter tal número telefônico por diferentes canais desde consulta ao TJ/RS até ao Colégio Registral do RS; contudo, o número fornecido em todos esses canais era sempre o mesmo.

tramitava junto à serventia e que não possuíam mais os documentos enviados. Assim, mais uma vez, foram enviados os documentos, agora por *e-mail*. Após o aguardo de mais uma semana, houve resposta, contudo sem a autorização de uso de dados – o que gerou novo contato com a serventia a fim de obter tal documento.

Embora esta pesquisa não tenha como pretensão mensurar, de qualquer forma, a qualidade no atendimento prestado pelas serventias extrajudiciais, buscou-se apresentar, nesta seção, o relato minucioso quanto ao percurso da coleta de dados, a fim de evidenciar-se a desproporcionalidade na organização, procedimento interno e atendimento prestados pelas seis Zonas de RI de Porto Alegre.

3.3 DADOS OBTIDOS

Destarte ao apresentado na seção anterior, foram obtidos todos os dados solicitados junto ao TJ/RS, assim como aqueles solicitados junto à Primeira, Segunda, Terceira, Quinta e Sexta Zonas de RI do município. Na Quarta Zona, a obtenção foi parcial.

A consulta junto ao TJ/RS teve como objetivo identificar um parâmetro para análise. Constatou-se o elevado número de processos conforme apresentado no quadro 3.

Quadro 3: Número de processos protocolados, por período de tempo, na via judicial, junto ao TJ/RS.

Período anual	Número de processos protocolados
2013 a 2014	665
2014 a 2015	584
2015 a 2016	610
2016 a 2017	536
2017 a 2018	626
2018 a 2019	577

Fonte: Elaborado pelo autor.

Foram protocolados 3.598 processos de usucapião, na via judicial, no período selecionado. Nos três anos anteriores à possibilidade de pleito pela via extrajudicial, foram protocolados 1.859 processos; nos três anos posteriores, 1.734 processos.

O RI da Primeira Zona apresentou o seguinte resultado às interrogantes quantitativas, conforme o quadro 4:

Quadro 4: Número de processos com pedido de usucapião realizados pela via extrajudicial junto à Primeira Zona de RI de Porto Alegre.

Período anual	Número de processos protocolados
2016 a 2017	5
2017 a 2018	8
2018 a 2019	19

Fonte: Elaborado pelo autor.

O total de processos protocolados nessa serventia foi 32. Desses, dois já foram deferidos para registro. O primeiro foi protocolado dia 14/10/2016 e deferido para registro em 20/03/2017, tendo, portanto, um tempo aproximado de tramitação de cinco meses. O segundo foi protocolado dia 23/02/2018 e deferido para registro dia 29/11/2018, tramitando por, aproximadamente, nove meses.

Quanto às interrogantes qualitativas, questões 4 e 5, foram obtidas as seguintes respostas:

- 4) Quais os principais obstáculos identificados no andamento processual?
 - a) Todos os pedidos protocolados tiveram que passar por alguma correção.
 - b) Normalmente falta alguma certidão forense e fiscal do proprietário tabular ou do requerente.
 - c) No início, nos primeiros processos, o tabelião falhava ao produzir uma ata notarial que não atestava de forma efetiva a posse, pois, por vezes, traziam apenas o relato da pessoa, e não o texto necessário. Quem atesta a posse é o tabelião, daí a importância da ata notarial. O tabelião é o responsável por realizar a entrevista com as pessoas. Após o provimento 65, isso melhorou.

- d) Os advogados “abandonam” o processo ao longo do procedimento. Eles estão acostumados com o processo judicial e seus prazos; no entanto, no RI, é mais rápido. Isso “para” o processo.
- e) O grande problema são as certidões.
- 5) Qual seria uma solução para maior uso e efetividade do procedimento extrajudicial de usucapião?
- a) Sugestão quanto ao procedimento dos Tribunais: os Tribunais não dispõem de uma certidão geral por imóvel. Só se pode buscar por nome do requerente ou do proprietário. Seria útil uma certidão que reunisse todos os dados do imóvel no Tribunal.
- b) Facilitar a obtenção de dados junto aos órgãos federais para obtenção de endereço para as notificações.

O RI da Segunda Zona apresentou o seguinte resultado:

Quadro 5: Número de processos com pedido de usucapião realizados pela via extrajudicial junto à Segunda Zona de RI de Porto Alegre.

Período anual	Número de processos protocolados
2016 a 2017	3
2017 a 2018	0
2018 a 2019	9

Fonte: Elaborado pelo autor.

Foi protocolado nessa serventia um total de 12 processos com pedidos de usucapião pela via extrajudicial. Destes, cinco já foram deferidos para registro. O prazo médio de tramitação informado foi de, aproximadamente, cinco meses.

Quanto às interrogantes qualitativas, questões 4 e 5, foram obtidas as seguintes respostas:

- 4) Quais os principais obstáculos identificados no andamento processual?
- a) Metade dos pedidos são apresentados de forma incompleta.

- b) É frequente a falta de anuência do titular registral e dos confrontantes.
 - c) Os advogados não dominam o procedimento do art. 216-A da LRP e replicam o procedimento judicial.
 - d) Falta de conhecimento e estudo por parte dos advogados quanto ao novo procedimento.
- 5) Qual seria uma solução para maior uso e efetividade do procedimento extrajudicial de usucapião?
- a) Incluir no currículo do Curso de Direito a disciplina de Direito Registral Imobiliário.

O RI da Terceira Zona apresentou o seguinte resultado:

Quadro 6: Número de processos com pedido de usucapião realizados pela via extrajudicial junto à Terceira Zona de RI de Porto Alegre.

Período anual	Número de processos protocolados e deferidos ou em andamento
2016 a 2017	5
2017 a 2018	13
2018 a 2019	13

Fonte: Elaborado pelo autor.

Foi protocolado na Terceira Zona um total de 34 processos de usucapião extrajudicial. Destes, três foram extintos, sendo dois encerrados por desistência da parte e um por impugnação do credor hipotecário. Um total de oito processos foi deferido para registro e 23 encontram-se em andamento.

Os processos já deferidos nessa serventia apresentaram como tempo de tramitação, aproximadamente, oito meses, conforme pode ser visualizado pelos dados detalhados fornecidos pelo Oficial Registrador, quadro 7:

Quadro 7: Detalhamento do tempo de tramitação dos processos de usucapião protocolados pela via extrajudicial junto à Terceira Zona de RI de Porto Alegre.

Processos deferidos para registro	Data de protocolo	Data de deferimento	Tempo aproximado de tramitação
1	30/11/16	18/06/18	1 ano e 7 meses
2	23/04/18	07/11/18	6 meses
3	26/09/17	30/11/18	1 ano e 2 meses
4	17/04/17	16/12/18	1 ano e 8 meses
5	19/12/17	27/02/19	1 ano e 2 meses
6	03/10/17	18/03/19	1 ano e 5 meses
7	19/09/18	03/04/19	7 meses
8	27/03/18	11/04/19	1 ano e 1 mês

Fonte: Elaborado pelo autor.

Quanto às interrogantes qualitativas, questões 4 e 5, foram obtidas as seguintes respostas:

4) Quais os principais obstáculos identificados no andamento processual?

- a) Inércia da parte.
- b) Dificuldade em juntar as certidões.
- c) Falta de conhecimento por parte dos advogados.
- d) Na primeira dificuldade, já querem partir para o edital.
- e) Querem pular etapas para acelerar.
- f) Requerimento apresentado de forma incompleta.

5) Qual seria uma solução para maior uso e efetividade do procedimento extrajudicial de usucapião?

- a) Os advogados devem apresentar o pedido no formato de petição inicial.

O RI da Quarta Zona apresentou o seguinte resultado: entre março de 2016 e março de 2019, foram concluídos dois processos de usucapião extrajudicial. O primeiro protocolado dia 15/03/2018 e deferido para registro dia 22/08/2018,

tramitando, portanto, por aproximadamente cinco meses; o segundo protocolado dia 22/11/2017 e deferido para registro dia 09/10/2018, com tempo de tramitação aproximado de 11 meses.¹⁴⁴

Quanto às interrogantes qualitativas, questões 4 e 5, foram obtidas as seguintes respostas:

4) Quais os principais obstáculos identificados no andamento processual?

- a) Dificuldade na comprovação da posse.
- b) A procura pelo procedimento da usucapião extrajudicial muitas vezes ocorre com o objetivo de se burlar o pagamento dos impostos de transferência imobiliária.
- c) Os primeiros requerimentos eram apresentados com falta de documentos.
- d) Desconhecimento sobre o procedimento por parte dos advogados e dos demandantes.

5) Qual seria uma solução para maior uso e efetividade do procedimento extrajudicial de usucapião?

- a) O pleito da usucapião deveria ficar restrito à esfera judicial, pois trata-se de uma decisão que demanda muita cautela, visto a relevância da propriedade imobiliária.
- b) A legislação deveria prever um prazo maior para análise do processo por parte do Oficial Registrador.

O RI da Quinta Zona apresentou o seguinte resultado para as interrogantes quantitativas:

Quadro 8: Número de processos com pedido de usucapião realizados pela via extrajudicial junto à Quinta Zona de RI de Porto Alegre.

Período anual	Número de processos protocolados
2016 a 2017	0
2017 a 2018	0

¹⁴⁴ Como relatado na seção anterior, as interrogantes da pesquisa foram respondidas parcialmente pela Quarta Zona de RI.

2018 a 2019	4
-------------	---

Fonte: Elaborado pelo autor.

Dentre os quatro pedidos protocolados, três foram deferidos e um foi indeferido. Dos pedidos deferidos, o prazo de trâmite entre a data de protocolo e a realização do registro cumpriu, aproximadamente, 90 dias.

Quanto às interrogantes qualitativas, foram obtidas, por *e-mail*, as seguintes respostas:

- 4) Quais os principais obstáculos identificados no andamento processual?
- a) Não se conheceu, ainda, obstáculo, rigorismo ou imprevisão processual que entrave com gravidade o trâmite.
- 5) Qual seria uma solução para maior uso e efetividade do procedimento extrajudicial de usucapião?
- a) O procedimento registral para a usucapião extrajudicial tem se revelado pacífico; a legislação reguladora tem se mostrado eficaz e suficiente.

Junto à Sexta Zona de RI, foi obtido o seguinte resultado:

Quadro 9: Número de processos com pedido de usucapião realizados pela via extrajudicial junto à Sexta Zona de RI de Porto Alegre.

Período anual	Número de processos protocolados
2016 a 2017	0
2017 a 2018	0
2018 a 2019	5

A serventia apresentou um total de cinco processos protocolados, todos no último ano analisado. Dentre esses, quatro foram indeferidos e um encontra-se em tramitação.

Quanto às interrogantes qualitativas, foram obtidas as seguintes respostas enviadas por escrito:

- 4) Quais os principais obstáculos identificados no andamento processual?
- a) Falta ou deficiência de identificação dos confrontantes do imóvel usucapiendo, bem como indicação de endereço para realizar as intimações dos confrontantes e dos detentores de direito real constantes da(s) matrícula(s).
 - b) Deficiência da fundamentação requerida pelo art. 13, § 2º do Provimento nº 65/2017 do CNJ.
 - c) Apresentação no momento do protocolo de todos os documentos elencados no art. 4º do Provimento nº 65/2017 do CNJ.
- 5) Qual seria uma solução para maior uso e efetividade do instituto do usucapião extrajudicial?
- a) A utilização do instituto da usucapião extrajudicial enquadra-se em situações bem específicas. Portanto, a efetividade do procedimento da usucapião extrajudicial se dá, primeiramente, por uma análise apurada do profissional do Direito que assistirá a tramitação verificando, com a devida atenção, sua hipótese de enquadramento. Além disso, é preciso que haja uma promoção de tal instituto perante a comunidade e os profissionais do Direito, disseminando capacitação e informação, a fim de que o processo torne-se cada vez mais qualificado.

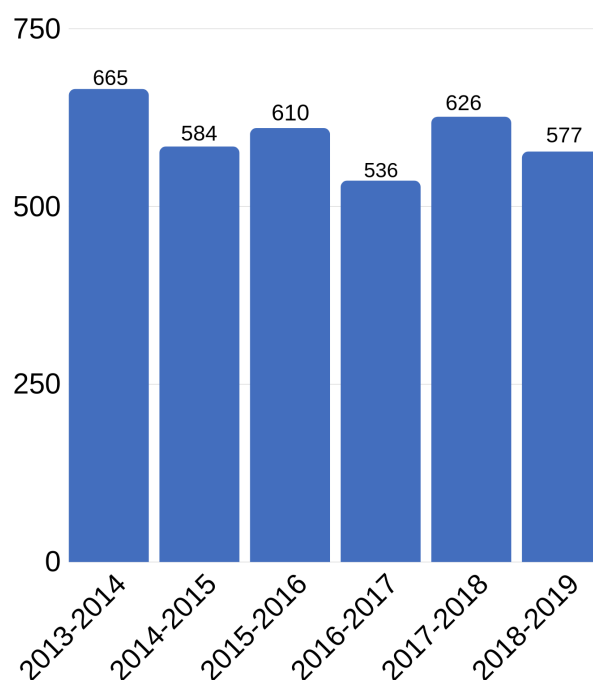
3.4 ANÁLISE DA EFETIVIDADE DO NOVO PROCEDIMENTO

Nesta seção, articular-se-ão os dados coletados buscando responder às interrogantes propostas. Inicialmente, considerar-se-ão aqueles obtidos junto ao TJ/RS a fim de identificar-se o montante quantitativo e um possível impacto do procedimento extrajudicial na demanda pela via judicial. Para tanto, analisar-se-ão os totais anuais, ao longo do período selecionado. Na sequência, proceder-se-á à análise dos dados quantitativos obtidos junto a cada Zona de RI, refletindo sobre os resultados no âmbito interno de cada serventia e, a seguir, procedendo a análise sobre o conjunto dos dados obtidos. Por fim, sistematizar-se-ão as informações qualitativas, obtidas a partir da percepção dos Oficiais Registradores, a fim de cumprir os objetivos específicos desta pesquisa.

Primeiramente, a análise do gráfico 1 permite concluir que, na via judicial, o número de processos protocolados manteve-se estável ao longo do período

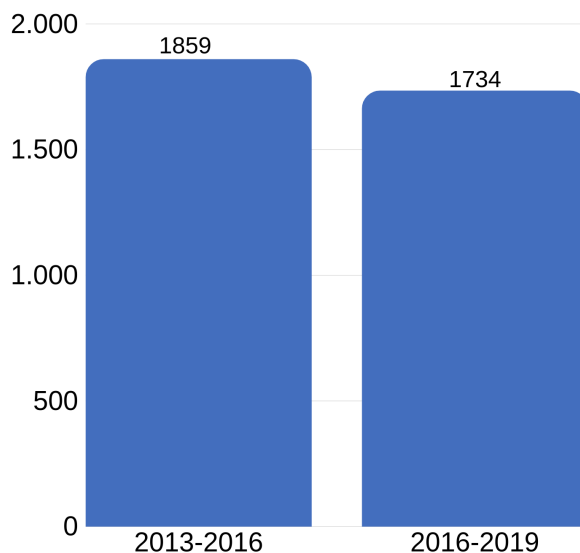
analisado. Cabe perceber que, ao se comparar os três anos anteriores à possibilidade de opção pela via extrajudicial (2013 a 2016) aos três anos posteriores (2016 a 2019), verificou-se que houve uma redução no número absoluto de processos. No primeiro período, houve 1.859 processos protocolados e, no segundo, 1.734 processos, resultando, assim, numa redução de 125 processos protocolados. Acredita-se não ser possível associar tal redução ao procedimento extrajudicial, visto que, embora no conjunto se vislumbre uma redução, anualmente, a oscilação ao longo do período analisado manteve-se estável, ou seja, de 2013 a 2019, a cada ano, o número de processos oscilou, alternadamente, entre 536 e 665 (gráfico 2).

Gráfico 1: Total anual de processos de usucapião, protocolados na via judicial, no período selecionado.



Fonte: Elaboração do autor.

Gráfico 2: Total de processos de usucapião protocolados na via judicial, nos três anos anteriores e posteriores à vigência do art. 246-A da LRP.



Fonte: Elaboração do autor.

Na Primeira Zona de RI, percebeu-se um crescimento anual no número de processos protocolados naquela serventia – sendo cinco no primeiro ano de vigência do processamento extrajudicial, oito no segundo e 19 no terceiro. Em um total de 32 processos protocolados, apenas dois já foram deferidos para registro, ou seja, outros 30 estão em tramitação. Embora o tempo de tramitação dos dois processos deferidos tenha sido de cinco e nove meses cada, ao se considerar o montante de processos, percebe-se que, em sua maioria, estão demorando um tempo muito superior a esse, visto que alguns tramitam desde 2016.

Na Segunda Zona de RI, constatou-se, por um lado, um menor número de processos protocolados e, por outro, um maior número de deferimento entre eles. Foram 12 processos protocolados, sendo três no primeiro ano, zero no segundo e nove no terceiro. Desse total, cinco foram deferidos para registro com prazo aproximado de cinco meses de tramitação. A oscilação anual, com zero processos protocolados no segundo período, não indica crescimento linear.

Na Terceira Zona de RI, houve resultado similar ao da Primeira Zona. Num total de 34 processos protocolados (cinco no primeiro ano, 13 no segundo e 13 no terceiro), oito foram deferidos para registros, restando, em trâmite, 23 processos. Cabe destacar que esta serventia forneceu um detalhamento quanto ao tempo de

tramitação dos processos já deferidos, como apresentado anteriormente no quadro 7. Embora tais informações não sejam pertinentes aos objetivos específicos desta pesquisa, optou-se por inseri-las, visto sua disponibilidade, assim como podem, no conjunto com as demais informações, dar subsídios para novas interrogantes e, conseqüentemente, outras pesquisas.

Na Quarta Zona de RI, como relatado na seção 3.2, os dados foram obtidos de maneira parcial. Destarte, não foi obtida resposta quanto ao montante de processos de pedidos de usucapião, protocolados pela via extrajudicial, junto a esta serventia. O único dado quantitativo fornecido de maneira precisa foi o número de processos deferidos, num total de dois, com tempo de tramitação de cinco meses, um, e 11 meses, o outro. Infelizmente tal obstáculo comprometeu a possibilidade de responder-se integralmente ao primeiro objetivo específico desta pesquisa: identificar o número de pedidos da usucapião, pela via extrajudicial, protocolados nos cartórios de registros de imóveis de Porto Alegre. Contudo, como dito anteriormente, compreende-se que toda investigação está sujeita a obstáculos transponíveis, ou não. Nesse caso, tal obstáculo impossibilitou identificação do montante de processos, tanto no âmbito interno dessa serventia quanto em seu conjunto com as demais. Percebe-se tal dificuldade como um forte indicador da diferença no serviço prestado pelos cartórios de RI do município.

Na Quinta Zona de RI, foi encontrado o menor número de processos protocolados, apenas quatro, sendo todos iniciados no último ano. É chamada a atenção que três processos deste total já foram deferidos, tendo tramitado cada um, aproximadamente, por 90 dias. Constatase que, embora apresente baixa procura pelo instituto junto a esta serventia, aqueles que o fizeram foram rapidamente atendidos, visto que o prazo de tramitação apresentado foi o mais célere entre as serventias estudadas.

Na Sexta Zona, pode-se identificar uma semelhança, em relação à anterior, quanto ao total de processos protocolados, que totalizaram cinco, todos também concentrados no último ano de análise. Contudo, ao contrário da anterior, nenhum dos processos foi deferido para registro, sendo, inclusive, informado que quatro dos cinco foram indeferidos e, portanto, restando apenas um em tramitação.

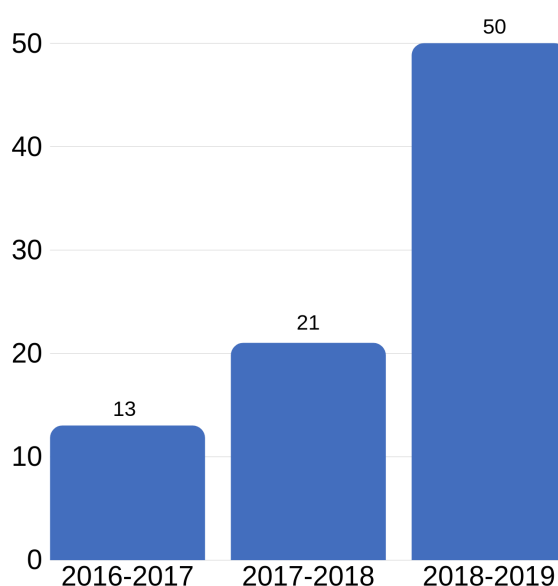
Ao se considerar o conjunto dos dados quantitativos, chega-se ao seguinte resultado: um total de 87 processos de usucapião foram protocolados junto aos RI do município de Porto Alegre, nos moldes da regulação trazida pelo art. 246-A da

LRP.¹⁴⁵ O período de análise considerado foi de abril de 2016 a março de 2019, ou seja, os três primeiros anos da vigência do referido artigo.

O total de processos deferidos para registro foi de 20, tendo tramitado por, aproximadamente, três meses o mais célere e um ano e oito meses o mais moroso. Cabe considerar que, entre os processos em tramitação, existem aqueles protocolados em 2016, apresentando, portanto, um tempo de tramitação de quase três anos.

Outra informação relevante que se pode constatar é o crescimento da demanda pela via extrajudicial, uma vez que, no primeiro ano de análise, houve 13 processos protocolados, no segundo 21 e, no terceiro, 50 processos (gráfico 3).¹⁴⁶

Gráfico 3: Total anual de processos de usucapião, protocolados na via extrajudicial, nos RI do Município de Porto Alegre, no período selecionado.



Fonte: Elaboração do autor.

Ao se comparar os totais de processos protocolados, na via judicial e extrajudicial, no último ano de análise (abril de 2018 a março de 2019), percebe-se

¹⁴⁵ O resultado apresentado não contempla os processos protocolados junto à Quarta Zona, conforme detalhado nas seções anteriores.

¹⁴⁶ O resultado apresentado não contempla os processos protocolados junto à Quarta Zona, conforme detalhado nas seções anteriores.

que a opção pelo procedimento extrajudicial corresponde a, aproximadamente, 10% do total encaminhado judicialmente (quadro 10).

Quadro 10: Número de processos protocolados, na via judicial e extrajudicial, no último ano de análise (abril de 2018 a março de 2019).¹⁴⁷

Processos protocolados na via judicial	Processos protocolados na via extrajudicial
577	50

Como detalhado na seção 3.1, que tratou do desenho metodológico deste estudo, também é nosso objetivo a resposta de interrogantes qualitativas, quanto aos obstáculos e suas possíveis soluções, no que se refere às demandas de usucapião pela via extrajudicial. Como já explicitado, tais interrogantes foram apresentadas aos Oficiais Registradores das Zonas de RI de Porto Alegre. A seguir, sistematizar-se-ão as respostas obtidas e já apresentadas na seção 3.3.

Quanto à interrogante “Quais os principais obstáculos identificados no andamento processual?”, obtive-se como respostas mais recorrentes (resposta apresentada por cinco dos seis Oficiais entrevistados): 1) a falta de documentos ou informações obrigatórias (por exemplo, a ausência de certidões forenses e fiscais, ou falta ou deficiência de identificação das partes envolvidas) e 2) a falta de conhecimento quanto ao procedimento extrajudicial, regulado pelo art. 216-A da LRP, por parte do demandante e, em especial, dos advogados. Foi relatado ainda que, logo do início da possibilidade de pleito pela via extrajudicial, haviam falhas documentais na elaboração da ata notarial, por parte dos Tabeliães; que, em alguns casos, a demanda pelo instituto se dá com o objetivo de driblar o pagamento de impostos e taxas de transferência de propriedade e a ocorrência de pressão por parte dos demandantes e advogado em acelerar o procedimento, não respeitando as etapas definidas na lei.

Quanto à interrogante “Qual seria uma solução para uma maior uso e efetividade do procedimento extrajudicial de usucapião?”, obteve-se como resposta mais recorrente (apresentada por três entre os seis Oficiais Registradores) a

¹⁴⁷ O resultado apresentado não contempla os processos protocolados junto à Quarta Zona, conforme detalhado nas seções anteriores.

sugestão de maior estudo por parte da comunidade e, em especial, dos advogados quanto às especificidades do procedimento extrajudicial, com, inclusive, a sugestão de inclusão da matéria registral como disciplina curricular nos cursos de Direito. Segundo o Oficial da Terceira Zona, a apresentação do processo, por parte dos advogados, nos moldes de uma petição inicial, auxiliaria no trâmite dele. A oficial registradora da Primeira Zona apontou como sugestão uma adaptação quanto ao sistema de busca dos Tribunais, uma vez que atualmente a busca por certidões referentes aos imóveis só pode ser processada com a consulta a partir da inserção do nome do requerente ou proprietário, não existindo a possibilidade de uma consulta geral por imóvel. Outra sugestão ainda por parte dessa Oficial foi a de se criarem mecanismos que facilitem ao RI a obtenção do endereço das partes junto aos órgãos federais, de modo a possibilitar sua devida citação, visto que, atualmente, o acesso a tais informações é restrito à demanda do Juiz na via judicial. A mais surpreendente resposta foi dada pelo oficial registrador da Quarta Zona, que sugeriu que o pleito da usucapião deveria ficar restrito à esfera judicial, pois trata-se de uma decisão que demanda muita cautela, visto a relevância do propriedade imobiliária. Tal oficial destacou ainda que a legislação deveria prever um prazo maior para análise do processo por parte do Oficial Registrador. Por fim, segundo o oficial da Quinta Zona, o procedimento registral para a usucapião extrajudicial tem-se revelado pacífico e a legislação reguladora tem-se mostrado eficaz e suficiente.

4 CONCLUSÃO

Este trabalho problematizou a efetividade da nova modalidade de processamento extrajudicial da usucapião imobiliária, regulado pelo art. 216-A da LRP, inserida no recente movimento de desjudicialização.

A partir desse problema, é definido como objetivo, num plano geral, verificar a efetividade do novo procedimento no cotidiano jurídico brasileiro, e em um plano específico: a) identificar o número de processos da usucapião, protocolados pela via extrajudicial, nos cartórios de registros de imóveis de Porto Alegre; b) inferir se tal montante teve impacto sobre a demanda pela via judicial; c) constatar quais os entraves para a efetivação do pedido; d) indicar possíveis soluções para tais entraves.

A pesquisa foi desenhada, metodologicamente, em duas partes, sendo uma teórica e outra empírica. Na primeira, foi estruturada em quatro seções: inicialmente foi realizada uma revisão acerca da desjudicialização constatando sua crescente inserção no Ordenamento Brasileiro, sua legalidade e as serventias extrajudiciais como seu local de processamento; em seguida, foram apresentadas as noções gerais do instituto da usucapião, sua previsão legal, e sistematizada a identificação das diferentes espécies e modalidades de processamento; na sequência, foi realizada uma revisão histórica do processamento extrajudicial da usucapião imobiliária identificando o grande número de alterações pelas quais passou em um curto intervalo de tempo, assim como se identifica como principal avanço, apontado pela doutrina, a interpretação do silêncio como concordância, assim como se realiza uma importante distinção quanto à chamada usucapião administrativa e à usucapião extrajudicial – definindo-se a última como objeto desta pesquisa; por fim, na última seção dessa parte, é apresentado o procedimento extrajudicial, regulado pelo art. 216-A da LRP, ilustrando seus fundamentos, requisitos, etapas e principais vantagens apontadas pela doutrina como, por exemplo, a facilidade de acesso à justiça, a economia e celeridade processual, assim como o desafogamento do Judiciário.

Na segunda parte, também estruturada em quatro seções, é iniciada apresentando a metodologia de coleta e análise de dados, em que, pela natureza das informações buscadas, é definida a realização de um estudo de caso com aplicação e articulação de interrogantes quantitativas e qualitativas; em seguida, são

definidos e identificados como unidades de análise o TJ/RS e as seis Zonas de RI do município de Porto Alegre, assim como são descritas, detalhadamente, as etapas e formas de obtenção dos dados, apontando as principais dificuldades encontradas; na sequência, são apresentados os dados obtidos a fim de informar os elementos utilizados na análise, realizada na última seção, transformando-os em informações relevantes a esta pesquisa.

Respondendo às interrogantes deste trabalho e no sentido de contemplar-se os objetivos propostos, conclui-se que, em relação ao primeiro objetivo específico – identificar o número de processos da usucapião, protocolados pela via extrajudicial, nos cartórios de registros de imóveis de Porto Alegre –, com base nos dados obtidos em cinco das seis Zonas de RI, um total de 87 processos foram protocolados desde o surgimento dessa modalidade de processamento. Como informação derivada e secundária, constata-se que, no mesmo período, 20 processos foram deferidos para registro, tendo tramitado por, aproximadamente, três meses o mais célere e um ano e oito meses o mais moroso.

Quanto ao segundo objetivo específico – inferir se tal montante teve impacto sobre a demanda pela via judicial –, foi constatado que o número de processos, protocolados na via judicial, manteve-se estável ao longo do período analisado. Ao se comparar os três anos anteriores à possibilidade de opção pela via extrajudicial aos três anos posteriores, verifica-se que, embora haja uma redução no número absoluto de processos, não é possível associá-la ao procedimento extrajudicial, visto que, anualmente, a oscilação ao longo do período analisado manteve-se estável.

Quanto ao terceiro objetivo específico – constatar quais os entraves para a efetivação do pedido –, obteve-se como principal resposta, entre os Oficiais Registradores das seis Zonas de RI desse município, a falta de documentos ou informações obrigatórias junto aos processos e a falta de conhecimento quanto ao procedimento extrajudicial por parte do demandante e, em especial, dos advogados.

Quanto ao quarto objetivo específico – indicar possíveis soluções para os entraves identificados –, obteve-se como principal resposta a necessidade de maior estudo por parte da comunidade e, em especial, dos advogados quanto às especificidades do procedimento extrajudicial.

Por fim, quanto ao objetivo geral deste trabalho – verificar a efetividade do novo procedimento no cotidiano jurídico brasileiro –, conclui-se que, quantitativamente, não é possível aferir impacto nos primeiros três anos de vigência

em relação aos três anos anteriores; contudo, o crescente número de processos de usucapião imobiliária, protocolados para processamento pela via extrajudicial junto aos RI do município de Porto Alegre, indicam um aumento pela demanda extrajudicial face à judicial, correspondendo a primeira a, aproximadamente, 10% da segunda, no período mais recente de análise (abril de 2018 a março de 2019). No que se refere aos dados qualitativos, conclui-se que o principal problema identificado – desconhecimento quanto ao procedimento – tende a ser solucionado com o passar do tempo, visto a crescente demanda por essa modalidade de processamento; no mesmo sentido, foi apontando como solução para este entrave o incentivo à promoção de cursos de formação e, até mesmo, a inclusão do tema cartorário como disciplina na graduação jurídica. Nestes termos, conclui-se que o processamento extrajudicial da usucapião imobiliária, regulado pelo art. 216-A da Lei de Registros Públicos (LRP), apresentou elementos que indicam sua efetividade como forma de desjudicialização no Ordenamento Jurídico brasileiro, confirmando a hipótese inicialmente formulada.

REFERÊNCIAS

ARRUDA, Samuel Miranda. **Direito fundamental à razoável duração do processo**. Brasília: Brasília Jurídica, 2006.

BATISTA, Andressa Figueiredo; DIAS, Luciano Souto Dias, A Possibilidade de Regularização de Propriedades Imobiliárias Através da Usucapião Extrajudicial a Partir do Código de Processo Civil de 2015. **Revista On Line FEDIVALE**, Ano XIV, n.16, 2018.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPTÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: Questões notariais e tributárias**. Editora JH Mizuno, 2018.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo, Editora Saraiva, 2016.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CESSETI, Alexia Brotto; FARIA, Ana Maria Jara Botton. A Usucapião Extrajudicial: A busca pela Efetividade Corroborada pelo Novo Código de Processo Civil. In: SANTIN, Janaína Rigo; FREITAS, Sérgio Henrique Zandoná (coord.) **Processo, Jurisdição e Efetividade da justiça I**. XXV Congresso do CONPEDI - CURITIBA. Florianópolis, SC, 2016.

COSTA, Daniela. **Usucapião extrajudicial: Possibilidade prevista no novo código de processo civil**. 2015. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI223631,91041-Usucapiao+extrajudicial+Possibilidade+prevista+no+novo+Codigo+de> >. Acesso em: 28 mar. 2019.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed., rev. e atual. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das Coisas**. Vol. 4. 6 ed. São Paulo. Editora Saraiva, 1989.

_____. **Curso de direito civil brasileiro: Teoria geral do direito civil**. Vol. 1. 29 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DUARTE, Rosália. Entrevistas em pesquisas qualitativas. **Educar em revista**, n. 24, 2004.

_____. Pesquisa qualitativa: reflexões sobre o trabalho de campo. **Cadernos de pesquisa**, v. 115, n. 1, p. 139-54, 2002.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. - 6. ed. - São Paulo : Atlas, 2008.

GODOY, Arlida Schmidt. Pesquisa qualitativa: tipos fundamentais. **Revista de Administração de empresas**, v. 35, n. 3, p. 20-29, 1995.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 12 ed. Rio de Janeiro. Editora Forense, 1996.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas - Vol. 5**. 12ª edição, Ed. Saraiva: São Paulo, 2017.

HABERMANN JR, Cláudio; HABERMANN, Raíra Tuckmantel. Usucapião judicial e extrajudicial no Novo CPC. **São Paulo: Habermann editora**, 2017.

HELENA, Eber Zoehler Santa. O fenômeno da desjudicialização. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006.

INR Publicações. **Entrevista usucapião extrajudicial – Desembargador Ricardo Dip**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-mar-24/nalini-quantide-processos-prejudica-imagem-brasil>> acesso em 24/03/2109).

JATHAY, Maria Celeste Pinto de Castro. A Nova Usucapião. In: **Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16**. Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013. Pg. 87-93.

LIMA, Márcia. O uso da entrevista na pesquisa empírica. In: **Métodos de pesquisa em Ciências Sociais: Bloco Qualitativo**. São Paulo: Sesc São Paulo/CEBRAP, p. 24-41, 2016.

MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. Breves Reflexões sobre a Usucapião Extrajudicial. In: Didier Jr, Fredie. **Procedimentos Especiais, Tutela Provisória e Direito Transitório**. Coleção Novo CPC – Doutrina Seleccionada. Volume 4. Bahia: Juspodivm, 2016.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião Extrajudicial**. 2 edição. Curitiba. Editora Juruá, 2018.

MELO FILHO, Aurino de. **Racionalidade Legislativa do Processo Tributário**. Editora Juspodivm: Salvador, 2018.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. Vol. 4 Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

PAIVA, João Pedro Lamana. **A Usucapião Extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC**. Registro de Imóveis, Porto Alegre, abril de 2016. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=1642> . Acesse em 9 de abr. 2019

_____. Usucapião extrajudicial e o silêncio como discordância. **Revista do Conselho dos Tribunais de Justiça**. n. 11, Ano III, Setembro de 2016b. p. 22-24.

_____. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Porto Alegre, julho de 2016. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp->

[content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPIÃO-EXT.pdf](#) . Acesso em: 08 jun. 2017

_____. **A Desjudicialização, o Registro de Imóveis e a Usucapião Extrajudicial.** 2017. Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2017/07/DESJUDICIALIZAÇÃO_RI_USUCAPIAO-EXTRAJUDICIAL.pdf Acesso em: 2 de abr. 2019.

_____. **Usucapião Extrajudicial de acordo com o Provimento no 65/2017 CNJ.** 2018. 3º Simpósio de Direito Notarial e Registral Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2018/03/uh_152206883003.pdf . Acesso em 9 de abr. 2019.

RIBEIRO, Flávia Pereira. **Desjudicialização da execução civil.** Editora Saraiva, 2013.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas modalidades. In: **Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16.** Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013. Pg. 51-62.

TARTUCE, Fernanda; SILVA, Érica Borba e. O novo CPC e os atos extrajudiciais cartoriais: críticas, elogios e sugestões. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil, Porto Alegre**, v. 12, n. 71, p. 19-40, 2016.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil:** volume único. 5 edição. São Paulo: Editora Método, 2015.

_____. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Pensar: revista de Ciências Jurídicas**, v. 23, n. 3, p. 1-23, jul./set. 2018.

TUCCI, José Rogério Cruz e. **Tempo e Processo.** Revista dos Tribunais: São Paulo, 1997.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

ALMEIDA, João Alberto de. Desjudicialização: a relação entre a arbitragem e os serviços notariais e registrais. **Rev. Fac. Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 59, p. 101 a 122, jul./dez. 2011

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião Extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015**. 2015. 115 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, SC, 2015.

AQUINO, Luísa Tomaz de. **Usucapião e Abandono do Lar: Comentários Acerca do Art. 1.240-A do Código Civil Brasileiro**. 2013. 72 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, RS, 2013.

BARROSO, Lucas Abreu; PASSAMANI, Brígida Roldi. Usucapião extrajudicial: o procedimento para além da desjudicialização. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 21, n. 1, p.189-211, mar. 2017. DOI: 10.5433/2178-8189.2017v21n1p199. ISSN: 2178-8189.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. 2016, Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito - Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Porto Alegre-RS, 2016.

CHAVES, Luisa Helena Cardoso. A importância da função dos cartórios na desburocratização e desjudicialização das relações privadas. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIII, n. 74, abr 2010.

CORDEIRO, Bruna de Oliveira. **A Desjudicialização e o Direito Fundamental de Acesso à Justiça: A Função Jurisdicional Exercida Para Além Do Poder Judiciário – Lei 11.441/2007**. 2016. 154 f. Dissertação (Mestrado em Direitos Fundamentais e Democracia) – Centro Universitário Autônomo do Brasil (Unibrasil). Curitiba, PR, 2016.

CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha. A usucapião extrajudicial e a atuação do cartório de registro de imóveis: uma opção pela celeridade ou manutenção das práticas burocráticas?. **Revista de Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça**, v. 2, n. 2, p. 87-105, 2016.

COSTA, Dilvanir José da. **Usucapião: doutrina e jurisprudência**. Brasília, n.143, 1999. P. 321-334. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/524/r143-25.PDF?sequence=4>>. Acesso em: 20 mar. 2019.

DUTRA, Vanderlei da Silva. **O Usucapião Especial Urbano Individual Como Instrumento da Política Pública de Habitação**. 2010. 59 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, RS, 2010.

FERREIRA, Gismar João Gomes. **Uma Análise Pormenorizada da Usucapião Extrajudicial**. 2017. 26 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal de Juiz de Fora. Juiz de Fora, SP, 2017.

FLORES, Fabiano Rocha. **A Função Social dos Serviços Notariais e de Registro em um Contexto de Morosa Efetivação de Direitos**. 2015. 75 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) - Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria, RS, 2015.

FUZZISSIMA, Rogério Riatto; et, al. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E DESBUROCRATIZAÇÃO: as alterações trazidas pelo novo Código de Processo Civil e Provimento nº65/17 do CNJ. **REVISTA JURÍDICA DIREITO, SOCIEDADE E JUSTIÇA**, v. 7, 2018

GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. - 4. ed. - São Paulo : Atlas, 2002.

GUEDES, Igor França; Guerreiro, Arco de. **Algumas linhas sobre o movimento de “desjudicialização” e os serviços extrajudiciais**. Rota Jurídica. Disponível em: <<https://www.rotajuridica.com.br/artigos/algumas-linhas-sobre-o-movimento-de-desjudicializacao-e-os-servicos-extrajudiciais/>> acesso em: 20 mar. 2019.

MACULAN, Letícia Franco. **A usucapião extrajudicial e o provimento 65/CNJ**. 2018. Disponível em: MACULAN, Letícia Franco. A usucapião extrajudicial e o provimento 65/CNJ. 2018. Disponível em: <http://www.anoregmt.org.br/portal/conteudo,14200,0,2,le,artigo-a-usucapiao-extrajudicial-e-o-provimento-65-cnj-por-leticia-franco-maculan.html> . Acesso em 4 de abr. 2019.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à Justiça. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XVII, n. 123, abr 2014.

MARTINS, Fernanda da Silva. **A Usucapião Especial Urbana por Abandono de Lar Conjugal**. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito - Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Porto Alegre-RS, 2016.

MARTINS FILHO, Afonso Rodrigo de Figueiredo. **Desjudicialização e Celeridade Processual no Âmbito das Serventias Extrajudiciais: Uma Análise à Luz da Constituição Federal e do Projeto do Novo CPC**. 2014. 57 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) - Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria, RS, 2014.

MOREIRA Jr, Ademar. **A Usucapião Extrajudicial: Procedimento e o Fenômeno da Desjudicialização à Luz Do Novo Código de Processo Civil**. 2018. 46 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) – Universidade TUIUTI DO PARANÁ. Curitiba, PR, 2018.

OLIVEIRA, Catarina Almeida de; et al. Usucapião extrajudicial no CPC/2015. **Revista Fórum de Dir. Civ.** – RFDC. Belo Horizonte, ano 6, n. 15, p. 11-33,

maio/ago. 2017

OLIVEIRA, José Thomaz Cunha Gervásio de. **A usucapião extrajudicial no novo código de processo civil e seus reflexos nas serventias extrajudiciais.** 2015. 68 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria, RS, 2015.

OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião Extrajudicial: Uma Análise da sua Efetividade a Partir da Lei N. 13.465/2017.** 2018. 72 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal da Bahia. Salvador, BA, 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas.** 4ª edição, Ed. Saraiva: São Paulo, 2014.

_____. **Novas perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro.** 2015. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 2 de abr. 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito Das Coisas.** 7 edição: Revista, atualizada e ampliada. Rio de Janeiro. Grupo Gen-Editora Forense, 2000.

RODRIGUES, Rivaldo Jesus. **Da Usucapião: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI.** 2014. 90 f. Programa de Pós-Graduação em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente Dissertação (Mestrado em Ciências Ambientais). Pós-Graduação - Centro Universitário de Anápolis. Anápolis-GO, 2014.

SANTOS, Felipe Silva dos. **A Usucapião e a Limitação dos Direitos do Confinante.** 2010. 55 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, RS, 2010.

SCHAPPO, Alexandre; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Usucapião extrajudicial: uma análise crítica da redação do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil. **Revista Justiça e Direito.** v. 30, n. 1, p. 75-90, jan./abr. 2016

SILVA, Jacqueline Severo da. **Irregularidade fundiária e usucapião especial urbana: ruptura com a tradição jurídica de proteção à propriedade privada? A experiência de Porto Alegre (1989-2004).** 2005. 190 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. UFRGS. Porto Alegre, RS, 2005.

SOUZA, Marco Aurélio. **A ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO NO DIREITO DE FAMÍLIA E SUCESSÕES.** 2012. 96 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, RS, 2012.

TRINDADE, Alexsandro. A “desjudicialização” do acesso à justiça. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 20, n. 4243, 12 fev. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/30997>>. Acesso em: 27 mar. 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: Direitos Reais**. Volume 5. 14 edição. São Paulo: Editora Atlas SA, 2014.

VITÓRIO, Rodrigo Paniz. **A Usucapião Extrajudicial na Regularização Fundiária: Uma Análise da Prática dos Cartórios de Registro de Imóveis**. 2018, 188 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, RS, 2018.

ZORTEA, Giulia Pagot. **O Instituto da Usucapião Extrajudicial à Luz do Código de Processo Civil de 2015**. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, RS, 2016.

LEGISLAÇÃO CONSULTADA

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.Htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Emenda Constitucional nº 66 de 2010. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc/emc66.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0070-66.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei 6.001/1973, de 19 de dezembro de 1973. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm> >. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº6.969, de 10 de dezembro de 1981. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L7347orig.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº8.560, de 29 de dezembro de 1992. **Planalto** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8560.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº8.906, de 4 de julho de 1994. **Planalto** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8906.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº8.935, de 18 de Novembro de 1994. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 8.951, de 13 de dezembro de 1994. **Planalto**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8951.htm Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1994. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9307.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9099.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 9.703, de 17 de novembro de 1998. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9703.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº10.257, de 10 de junho de 2001. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2004-2006/2006/Lei/L11382.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº11.481/2007, de 31 de maio de 2007. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11481.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 11.790, de 2 de outubro de 2008. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11790.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº11.977, de 7 de julho de 2009. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 12.133, de 17 de dezembro de 2009. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12133.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.


_____. Lei nº13. 140, de 26 de junho de 2015. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/Lei/L13140.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm> Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Medida Provisória nº2.220, de 4 de setembro de 2001. **Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento 65, de 14 de dezembro de 2017. **CNJ**. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. Resolução 175, de 14 de maio de 2013. **CNJ**. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2504>>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

De: Serviço de Informações ao Cidadão informacoescidadao@tjrs.jus.br 
Assunto: RES: Cadastro de usuário - Lei de Acesso a Informações
Data: 8 de abril de 2019 14:12
Para: MÁRCIO ESTRELA DE AMORIM marcioestrela@hotmail.com



Prezado Senhor Márcio,

Sua solicitação de acesso foi autuada e encaminhada à Corregedoria-Geral da Justiça, para apreciação.
Número do expediente: 5796-19/000022-4.
Para acompanhamento, acesse nosso site através do link http://transparencia.tjrs.jus.br/consulta_processual/index.php
(Processos Administrativos).

Atenciosamente,
SIC - SERVIÇO DE INFORMAÇÕES AO CIDADÃO
Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul

De: MÁRCIO ESTRELA DE AMORIM [marcioestrela@hotmail.com]
Enviado: segunda-feira, 8 de abril de 2019 13:39
Para: Serviço de Informações ao Cidadão
Assunto: Cadastro de usuário - Lei de Acesso a Informações

Formulário da Lei de Acesso a Informações
[Núm. Protocolo:
2019040845494]

Nome: MÁRCIO ESTRELA DE AMORIM
E-Mail: marcioestrela@hotmail.com<<mailto:marcioestrela@hotmail.com>> [clique para enviar um email]
<<mailto:marcioestrela@hotmail.com>>
RG: 5068740165
CPF: 928.455.920-00
Endereço: av. Otto Niemeyer 872/311
Bairro: Tristeza
CEP: 91910-001
Cidade: Porto Alegre
UF: RS
Telefone 1: 51 9813-74479

Requerimento:

Muito respeitosamente, venho por meio deste, solicitar aos senhores as informações abaixo listadas, com o objetivo de obtenção de dados para análise em TCC realizado junto ao curso de direito da UFRGS.


1- Número de processos judiciais protocolados, no município de Porto Alegre, com pedido de usucapião imobiliária, nos intervalos listados a seguir:

- a) março de 2013 à março de 2014
- b) março de 2014 à março de 2015
- c) março de 2015 à março de 2016
- d) março de 2016 à março de 2017
- e) março de 2017 à março de 2018
- f) março de 2018 à março de 2019

2 - Caso seja possível, por favor, especificar a espécie de usucapião requerida no quantitativo de cada intervalo.

Desde já agradeço pela atenção.

IP do Usuário: 201.21.38.10
Data/Hora Envio: 08/04/2019 - 13:39

De: **CGJ - Sedoc - Corregedoria** sedoccgj@tjrs.jus.br 
Assunto: SR. MARCIO ESTRELA DE AMORIM - SERVIÇO DE INFORMAÇÕES AO CIDADÃO - PROTOCOLO 2019040845494
- THEMISADMIN 5796-19/000022-4 - CGJ
Data: 30 de abril de 2019 14:55
Para: marcioestrela@hotmail.com



Prezado Senhor,

Por ordem da Exm^a. Dr^a. Rosana Broglio Garbin, Juíza-Corregedora, encaminha-se, em anexo, informação e despacho exarados no expediente administrativo acima identificado, bem como tabela referente ao cas para ciência de seus termos.

Atenciosamente,

Fernando Dal Castel Júnior
SEADM / Núcleo de Documentação
Corregedoria-Geral da Justiça-TJRS
Fone: 3210-7096

ENVIADO ELETRONICAMENTE, CONFORME O.S. Nº 02/2005-P



Processo nº 5796-19/000022-4

INFORMAÇÃO

Informamos que consultando a base de dados do sistema informatizado para controle processual, no âmbito do 1º Grau de jurisdição deste TJRS, buscando por ações cuja Natureza esteja cadastrada como "Usucapião" (Código 164 ou 510), encontramos 3755 registros, cuja planilha anexamos de forma eletrônica no presente expediente.

Era o que cumpria informar.

Porto Alegre, 29 de abril de 2019.

Marco Antônio José da Rosa
Serviço Auxiliar de Correição Judicial
CGJ/TJRS

14
g



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5
g

EXPEDIENTE nº 5796-19/000022-4

Vistos.

Trata-se de requerimento formulado por **Márcio Estrela de Amorim**, com base na Lei de Acesso a Informações, questionando sobre o número de processos protocolados no Município de Porto Alegre relativos a usucapião, no período de março de 2013 até março de 2019.

A Lei Federal nº 12.527/2011 regulou o acesso a informações previsto no inc. XXXIII do art. 5º, no inc. II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216, todos da Constituição Federal, impondo aos órgãos e entidades do poder público a gestão transparente da informação. Nesse contexto, sempre que solicitado a prestar informações que estejam em seu poder e que não estejam sujeitas a restrições de acesso, o Tribunal de Justiça deve fornecê-las, mediante procedimentos objetivos e ágeis, em linguagem de fácil compreensão.

Manifestou-se o SEACOR-J (Serviço Auxiliar de Correição Judicial), fl. 04 e juntou planilha digital.

Considerando o acima exposto, determino seja dada ciência ao postulante [marcioestrela@hotmail.com] das informações produzidas, encaminhando-lhe cópia desta decisão, do documento de fl. 04 e da referida planilha eletrônica, **arquivando-se**, após.

Diligências pertinentes

engenharia patrimonial

Porto Alegre, 29 de abril de 2019.




Dra. Rosana Broglio Garbin
Juiza-Corregedora Coordenadora

ALPK

1



Tabela
57961...24.xlsx

De: Registro de Imóveis Quarta Zona - Contato contato@quartazona.com.br 
Assunto: usucapião extrajudicial
Data: 10 de maio de 2019 12:13
Para: marcioestrela@me.com



Bom dia, Márcio!

Conforme solicitado, de Março de 2016 até Março de 2019, os processos concluídos de Usucapião Extrajudicial foram dois: protocolo **D2018 08 958** (inicialmente era o protocolo D2018 03 527, que deu entrada em 15/03/2018 e o último retorno se deu em 22/08/2018) e **D2018 10 350** (inicialmente era o protocolo D2017 11 673, que deu entrada em 22/11/2017 e o último retorno se deu em 09/10/2018). O protocolo D2018 08 958 foi da parte de João Soares da Silva, onde foi aberta a matrícula 193.043 (o registro foi realizado em 28/08/2018). O protocolo D2018 10 350 foi da parte de Myrta Prestes Panyagua, onde foi aberta a matrícula 193.210 (o registro foi realizado em 30/10/2018).

Atenciosamente,

Sandro Gaspary

(51) 3226.1975 - (51) 3221.3934

Rua Washington Luiz, 580 - 1º Andar



4ª ZONA
Registro de imóveis

Porto Alegre - RS

De: Registro de Imóveis Quarta Zona - Rodrigo contato@quartazona.com.br 
Assunto: USUCAPIÃO
Data: 21 de maio de 2019 16:58
Para: marcioestrela@me.com



Boa tarde, Márcio!

Conforme informação passada pelo Sandro, que havia tentado contato via telefone, foi verificado no sistema que não é possível fornecer o exato número de “Usucapião Extrajudicial” que deram entrada no registro nesse período visto que antes da conclusão, não há diferenciação no título que o sistema insere nos protocolos. O que é possível, caso ajude, é informar os que foram devolvidos, mas não concluídos para que se tenha uma média. Seguem os números de protocolo:

D2016 10 855

D2017 04 480

04 745

05 631

05 885

D2018 07 60

07 422

08 427

D2019 02 946

02 1020

03 555

03 755

04 216

04 434

04 827

05 406

05 504

05 590


Atenciosamente,

Rodrigo Schneider

Atendente

(51) 3226.1975 - (51) 3221.5588

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA
Rua Washington Luiz, 580

De: Convênios 5RI POA convenios@5ri.com.br 
Assunto: Pesquisa DIREITO/UFRGS - usucapião extrajudicial - 5º RI POA/RS responde
Data: 18 de abril de 2019 10:23
Para: marcioestrela@me.com



Bom dia.

O Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS responde a solicitação encaminhada por Vossa Senhoria aos 16/04/2019 acerca de registros havidos de reconhecimento extrajudicial de usucapião previsto no artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos.

No intervalo de tempo março de 2016 a março de 2017 nenhum pedido foi protocolado; no intervalo março de 2017 a março de 2018 nenhum pedido foi protocolado; no intervalo março de 2018 a março de 2019 quatro pedidos foram protocolados.

Dentre os quatro pedidos protocolados, três foram deferidos, um foi indeferido.

Dos pedidos deferidos, o prazo de trâmite entre a data de protocolo e a realização do registro cumpriu, aproximadamente, noventa dias.

Não se conheceu, ainda, obstáculo, rigorismo ou imprevisão processual, que entrave com gravidade o trâmite.

O procedimento registral para a usucapião extrajudicial tem-se revelado pacífico; a legislação reguladora tem-se mostrado eficaz e suficiente.

Atenciosamente.

Marcos Aurélio Freitas Ghisleni
Registrador-Substituto 5º RI POA/RS

P.S: Coloco-me a sua disposição às 15h dos dias úteis, na sede da serventia.

De: Convênios 5RI POA convenios@5ri.com.br
Assunto: Re: Pesquisa DIREITO/UFRGS - usucapião extrajudicial - 5º RI POA/RS responde
Data: 18 de abril de 2019 11:36
Para: Márcio Estrela marcioestrela@me.com



Bom dia.

Agradeço pela oportunidade de colaborar; considere que o número de registro realizados ainda é pequeno; o procedimento é incipiente; a experiência prática é pequena; a complexidade poderá aumentar conforme novos casos surjam.

Marcos Ghisleni, 5º RI POA/RS

Em qui, 18 de abr de 2019 às 11:04, Márcio Estrela <marcioestrela@me.com> escreveu:

Bom dia, prezado Sr. Marcos.

Agradeço pela atenção e envio das informações.

Na próxima semana procurarei o sr. na serventia para colher sua assinatura na autorização de uso de dados.

Muito obrigado.

Márcio Estrela de Amorim

Em 18 de abr de 2019, à(s) 10:23, Convênios 5RI POA <convenios@5ri.com.br> escreveu:

Bom dia.

O Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS responde a solicitação encaminhada por Vossa Senhoria aos 16/04/2019 acerca de registros havidos de reconhecimento extrajudicial de usucapião previsto no artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos.

No intervalo de tempo março de 2016 a março de 2017 nenhum pedido foi protocolado; no intervalo março de 2017 a março de 2018 nenhum pedido foi protocolado; no intervalo março de 2018 a março de 2019 quatro pedidos foram protocolados.

Dentre os quatro pedidos protocolados, três foram deferidos, um foi indeferido.

Dos pedidos deferidos, o prazo de trâmite entre a data de protocolo e a realização do registro cumpriu, aproximadamente, noventa dias.

Não se conheceu, ainda, obstáculo, rigorismo ou imprevisão processual, que entrave com gravidade o trâmite.

O procedimento registral para a usucapião extrajudicial tem-se revelado pacífico; a legislação reguladora tem-se mostrado eficaz e suficiente.

Atenciosamente.

Marcos Aurélio Freitas Ghisleni
Registrador-Substituto 5º RI POA/RS

P.S: Coloco-me a sua disposição às 15h dos dias úteis, na sede da serventia.

De: contato@registro6zona.com.br 
Assunto: Re: Contato via WebSite
Data: 17 de abril de 2019 15:16
Para: marcioestrela@hotmail.com



Boa tarde!

Prezado Sr. Márcio,

Seu pedido será encaminhado ao departamento jurídico.

Agradecemos o seu contato.

Att.

RI 6ª Zona

Nome = Márcio Estrela de Amorim

Email = marcioestrela@hotmail.com

Finalidade = Informações sobre serviços

Mensagem = Prezados, estou fazendo uma pesquisa na área jurídica junto às 6 zonas de RI de POA.

Trata-se de uma rápida conversa com o oficial escrevente para obtenção de dados referentes aos pedidos protocolados de usucapião.

Gostaria de verificar a disponibilidade dos senhores para conceder a entrevista que terá duração de aproximadamente 10 minutos.

Desde já agradeço a atenção

De: **Ofício Registro Imóveis 6ª Zona de Porto Alegre-RS** sextazonapoa@outlook.com 
Assunto:
Data: 24 de maio de 2019 17:34
Para: marcioestrela@hotmail.com



1) Quantos pedidos de usucapião extrajudicial foram protocolados neste registro de imóveis, nos intervalos de tempo abaixo?

- a) de março de 2016 à março de 2017 = 0
- b) de março de 2017 à março de 2018 = 0
- c) de março de 2018 à março de 2019 = 05

2) Dentre esses, quantos foram deferidos e indeferidos para registro?

- a) total deferido = 01 em andamento
- b) total indeferido = 04

3) Dos processos deferidos, qual o prazo de trâmite de cada um deles? (indicar data de propositura e data de deferimento para registro)

Não se aplica.

Além desses dados quantitativos, pretendemos obter sua avaliação pessoal, na condição de Oficial Registrador, quanto as seguintes questões:

4) Quais os principais obstáculos no andamento processual dos pedidos extrajudiciais de usucapião? O quê tem dificultado, ou atrasado, com mais frequência o deferimento dos pedidos?

Primeiramente, cumpre dizer que em razão do pequeno número de pedidos de usucapião extrajudicial protocolados perante esta Serventia não há parâmetro para dar uma resposta mais apropriada.

Contudo, dos processos protocolados constatou-se as seguintes dificuldades em relação aos documentos apresentados:

- falta ou deficiência de identificação dos confrontantes do imóvel usucapiendo, bem como indicação de endereço para realizar as intimações dos confrontantes e dos detentores de direito real constantes da(s) matrícula(s).
- deficiência da fundamentação requerida pelo art. 13, §2º do Provimento nº65/2017 do CNJ
- apresentação no momento do protocolo de todos os documentos elencados no art. 4º do Provimento nº65/2017 do CNJ

5) Qual seria uma solução para um maior uso e efetividade do instituto do usucapião extrajudicial?

A utilização do instituto da usucapião extrajudicial enquadra-se em situações bem específicas. Portanto, a efetividade do procedimento da usucapião extrajudicial se dá, primeiramente, por uma análise apurada do profissional do direito que assistirá a tramitação verificando com a devida atenção sua hipótese de enquadramento.

Além disso, é preciso que haja uma promoção de tal instituto perante a comunidade e os profissionais do direito, disseminando capacitação e informação, a fim de que o processo se torne cada vez mais qualificado.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO

Prezado(a) sr.(a) Registrador(a) da 6 Zona de porto Alegre.

Muito respeitosamente viemos solicitar a contribuição dessa serventia, na pessoa do sr(a), a contribuir com a pesquisa sobre a usucapião extrajudicial, vinculada à Faculdade de Direito da UFRGS.

Nosso objetivo e produzir um estudo a respeito da efetividade do novo procedimento identificando dados quantitativos e qualitativos, junto as serventias de registro de imóveis de Porto Alegre.

Os dados já foram obtidos junto as demais zonas, dessa forma, restando apenas as informações junto a vossa zona para podermos concluir a fase de levantamento e seguirmos para a produção final desse estudo.

Para obtenção dos dados temos realizado uma entrevista, com aproximadamente 10 minutos de duração, junto aos oficiais registradores, ou registradores substitutos, dos R.I. do município.

Desde logo colocamo-nos à disposição, no horário que melhor convir a vossa senhoria, para realizarmos a entrevista e o levantamento de dados.

No entanto, no intuito de facilitarmos vossa participação, encaminhamos, nesse documento, as perguntas e dados necessários ao estudo, para que – no caso de ser de sua preferência – possa respondê-las por escrito.

1) Quantos pedidos de usucapião extrajudicial foram protocolados neste registro de imóveis, nos intervalos de tempo abaixo?

a) de março de 2016 à março de 2017 =

b) de março de 2017 à março de 2018 =

c) de março de 2018 à março de 2019 =

2) Dentre esses, quantos foram deferidos e indeferidos para registro?

a) total deferido =

b) total indeferido =

3) Dos processos deferidos, qual o prazo de trâmite de cada um deles? (indicar data de propositura e data de deferimento para registro)

Além desses dados quantitativos, pretendemos obter sua avaliação pessoal, na condição de Oficial Registrador, quanto as seguintes questões:

4) Quais os principais obstáculos no andamento processual dos pedidos extrajudiciais de usucapião? O quê tem dificultado, ou atrasado, com mais frequência o deferimento dos pedidos?

5) Qual seria uma solução para um maior uso e efetividade do instituto do usucapião extrajudicial?

Ficamos no aguardo de sua disponibilidade para realizarmos a entrevista e coleta de dados ou, se melhor lhe convir, buscarmos junto a vossa serventia esse questionário respondido.

Desde já agradecemos por sua atenção e disponibilidade em contribuir com esta pesquisa científica. Informamos que, tão logo seja publicado o estudo, enviaremos uma cópia para conhecimento dos senhores(as).

Porto Alegre, 25 de abril de 2019.

Márcio Estrela de Amorim

marcioestrela@me.com

fone: 51 981374479

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO

Autorização de uso de dados e informações
para pesquisa científica

Eu, abaixo assinado e devidamente identificado, autorizo o uso dos dados e informações por mim fornecidos ao pesquisador Márcio Estrela de Amorim, em pesquisa realizada em nível de conclusão de curso de Graduação em Direito, vinculado a UFRGS.


Declaro estar ciente que tais informações poderão ser usadas e citadas na produção do referido trabalho, assim como em quaisquer outras publicações de autoria desse pesquisador.

Nome: MANUELA LOPES DI RP

Documento: 2075344768

Instituição: R.I. 1º ZONA DE Porto Alegre

Cargo: OFICIAL REGISTRADOR substituta

Assinatura: 

Cidade: Porto Alegre

Data: 15/04/19

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO

Autorização de uso de dados e informações
para pesquisa científica

Eu, abaixo assinado e devidamente identificado, autorizo o uso dos dados e informações por mim fornecidos ao pesquisador Márcio Estrela de Amorim, em pesquisa realizada em nível de conclusão de curso de Graduação em Direito, vinculado a UFRGS.

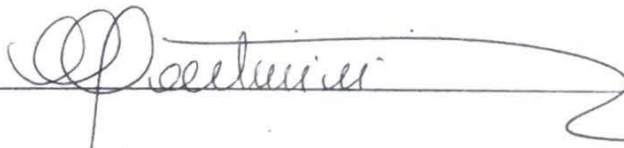
Declaro estar ciente que tais informações poderão ser usadas e citadas na produção do referido trabalho, assim como em quaisquer outras publicações de autoria desse pesquisador.

Nome: MARI LAURA VENTURINI

Documento: RG 6053930357 - SSP/RS

Instituição: 2º REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO ALEGRE

Cargo: 1ª SUBSTITUTA

Assinatura: 

Cidade: PORTO ALEGRE/RS

Data: 15/04/2019

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO

Autorização de uso de dados e informações
para pesquisa científica

Eu, abaixo assinado e devidamente identificado, autorizo o uso dos dados e informações por mim fornecidos ao pesquisador Márcio Estrela de Amorim, em pesquisa realizada em nível de conclusão de curso de Graduação em Direito, vinculado a UFRGS.


Declaro estar ciente que tais informações poderão ser usadas e citadas na produção do referido trabalho, assim como em quaisquer outras publicações de autoria desse pesquisador.

Nome: CARLOS ANTÔNIO LAGAGGIO VERFE

Documento: CPF 402.494.840-72

Instituição: R.I. 3ª ZONA DE Porto Alegre

Cargo: Oficial Registrado substituto

Assinatura: 

Cidade: Porto Alegre

Data: 16/04/19

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO

Autorização de uso de dados e informações
para pesquisa científica

Eu, abaixo assinado e devidamente identificado, autorizo o uso dos dados e informações por mim fornecidos ao pesquisador Márcio Estrela de Amorim, em pesquisa realizada em nível de conclusão de curso de Graduação em Direito, vinculado a UFRGS.

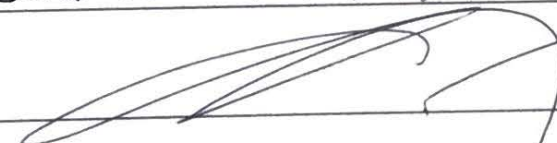
Declaro estar ciente que tais informações poderão ser usadas e citadas na produção do referido trabalho, assim como em quaisquer outras publicações de autoria desse pesquisador.

Nome: JOSÉ ALONSO RODRIGUEZ DA COSTA

Documento: SSP 800714604R

Instituição: R.I. DA 4ª ZONA DE Porto Alegre

Cargo: LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Assinatura: 

Cidade: Porto Alegre

Data: 17/04/19

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO

Autorização de uso de dados e informações
para pesquisa científica

Eu, abaixo assinado e devidamente identificado, autorizo o uso dos dados e informações por mim fornecidos ao pesquisador Márcio Estrela de Amorim, em pesquisa realizada em nível de conclusão de curso de Graduação em Direito, vinculado a UFRGS.

Declaro estar ciente que tais informações poderão ser usadas e citadas na produção do referido trabalho, assim como em quaisquer outras publicações de autoria desse pesquisador.

Nome: MARCOS Aurélio Freitas Ghisleni

Documento: RG 1030053481 SSP/RS

Instituição: 5º R.I. POA/RS

Cargo: Registrador Substituto

Assinatura: 
Marcos Aurélio Freitas Ghisleni
Registrador Substituto
Serviço de Registro de Imóveis
da 5ª Zona - Porto Alegre/RS

Cidade: Porto Alegre

Data: 25/04/2019

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO

Autorização de uso de dados e informações
para pesquisa científica

Eu, abaixo assinado e devidamente identificado, autorizo o uso dos dados e informações por mim fornecidos ao pesquisador Márcio Estrela de Amorim, em pesquisa realizada em nível de conclusão de curso de Graduação em Direito, vinculado a UFRGS.

Declaro estar ciente que tais informações poderão ser usadas e citadas na produção do referido trabalho, assim como em quaisquer outras publicações de autoria desse pesquisador.

Nome: LEANDRO NIARETTA

Documento: RG 104 832 5268

Instituição: 6ª ZONA REGISTRO IMÓVEIS

Cargo: ADMINISTRADOR

Assinatura: 

Cidade: PORTO ALEGRE

Data: 29/05/2019

