



**CENTRO UNIVERSITÁRIO SANTA AMÉLIA – UNISECAL**  
**BACHARELADO EM DIREITO**

**ANA PAULA PLAVAK**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**  
**Aspectos notariais e de registro rumo à desjudicialização**

**PONTA GROSSA**

**2020**



**ANA PAULA PLAVAK**

## **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

### **Aspectos notariais e de registro rumo à desjudicialização**

**Artigo apresentado como critério de avaliação da  
Disciplina de Trabalho de Curso II, 9º Período A, do  
Curso de Bacharelado em Direito do Centro  
Universitário Santa Amélia - UniSecal.**

**Orientadora: Fabiane Mazurok Schactae**

**PONTA GROSSA**

**2020**

**CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO**  
**TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE DEPÓSITO DO ARTIGO**

Eu, professora Fabiane Mazurok Schactae, autorizo o depósito e defesa do artigo intitulado USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Aspectos notariais e de registro rumo à desjudicialização, da acadêmica Ana Paula Plavak.

Ponta Grossa, 23 de novembro de 2020.



Professora e orientadora Fabiane Mazurok Schactae,  
Especialista em Direito Processual Civil



*Dedico esse artigo à minha família, com todo meu amor e gratidão.*



## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente à Deus, por tudo que tenho e por tudo que sou hoje, por todo o caminho que percorri, guiada pelo Senhor, para chegar até aqui. Grata por sua bondade e amor infinito, e por todas as bênçãos que derrama em minha vida.

À minha mãe, Roselia, que nunca me deixou desistir, e por me incentivar a ser melhor todos os dias, e estar sempre ao meu lado. Te amo incondicionalmente!

Ao meu pai, João, e minhas irmãs, Poliana e Mayara, por serem a minha fonte de inspiração, dedicação e amor que sigo desde sempre, para sempre.

À minha orientadora Fabiane, a qual eu tenho enorme admiração, pela brilhante professora e profissional que é, por me inspirar e me incentivar durante essa pesquisa. E por todo carinho, apoio, disponibilidade e paciência de sempre.

Aos professores da Unisecal, que compartilharam toda sabedoria durante essa caminhada, por todos os ensinamentos e lições que contribuíram diretamente para minha formação. Palavra nenhuma pode descrever a gratidão que sinto por toda a dedicação empenhada. Os caminhos que seguirei sempre terão traços dos ensinamentos que tive em sala de aula e que ajudaram a moldar quem sou hoje.

Aos meus amigos e colegas de turma, que compartilharam dos mesmos dias que os meus durante esses cinco anos de faculdade. Sou grata por cada abraço, cada sorriso, cada palavra de incentivo e carinho que recebi.

Aos meus anjos, que em vida me inspiraram a estar aqui, se foram cedo demais, mas que no céu olham por mim, Gabryell, Bruna, Maria e Paulo.

## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Ana Paula Plavak<sup>1</sup> (Centro Universitário UniSecal)

Fabiane Mazurok Schactae<sup>2</sup> (Centro Universitário UniSecal)

**Resumo:** O objetivo do artigo é demonstrar de que forma ocorre o procedimento da usucapião extrajudicial perante o Cartório de Registro de Imóveis, observando seus requisitos e modalidades, a documentação exigida pela lei, bem como os benefícios trazidos à sociedade e ao Poder Judiciário. A usucapião extrajudicial é fruto de uma alteração legislativa que tem aplicabilidade fora da esfera judicial, tornando a contribuir e auxiliar o Poder Judiciário a reduzir o grande número de processos. A realização da usucapião através de um procedimento extrajudicial traz consigo o mesmo objetivo e igual eficácia com relação ao judicial, sem retirar do Poder Judiciário tal possibilidade, ficando, portanto, à escolha do autor o procedimento a ser realizado, se na esfera judicial ou extrajudicial, oportunizando ainda a realização do direito através de mecanismos que influenciam na celeridade processual, obtendo mais agilidade, acessibilidade e com menores custos econômicos. O tema traz ainda uma análise voltada à desjudicialização, que se justifica pela importância e aplicabilidade cada vez mais crescente na sociedade e principalmente no âmbito jurídico. A metodologia aplicada foi conduzida sob uma abordagem qualitativa, buscando compreender e interpretar o procedimento e os aspectos da usucapião extrajudicial. Para tanto, será realizada explanação bibliográfica e documental, contendo estudos, manuais doutrinários, documentos, artigos científicos, e pesquisa de campo acerca do tema. Assim, pode-se concluir que a usucapião extrajudicial é uma medida fundamental para âmbito jurídico e para o desenvolvimento social, além de ser essencial para a regularização fundiária, permite maior celeridade processual e contribui com o Poder Judiciário, reduzindo assim o grande número de processos nos tribunais brasileiros.

**Palavras-chave:** Usucapião. Judicial. Extrajudicial. Procedimentos. Desjudicialização.

## EXTRAJUDICIAL USUCAPION

**Abstract:** The aim of this work is to demonstrate how the procedure of extrajudicial adverse possession occurs before the Real Estate Registry Office, observing its requirements and modalities, the documentation required by law, as well as the benefits brought to society and the Judiciary. Extrajudicial adverse possession is the result of a legislative change that has applicability outside the judicial sphere, contributing again and helping the Judiciary to reduce the large number of cases. The accomplishment of the adverse possession through an extrajudicial procedure brings with it the same objective and equal effectiveness with respect to the judicial, without removing such possibility from the Judiciary Power, being, therefore, the choice of the author to be performed, whether in the judicial or extrajudicial sphere, providing opportunities for the realization of the law through mechanisms that influence procedural speed, obtaining more agility, accessibility and with lower economic costs. The theme also brings an analysis aimed at dejudicialization, which is justified by the growing importance and applicability in society and especially in the legal sphere. The applied methodology was conducted under a qualitative approach, seeking to understand and interpret the procedure and aspects of extrajudicial adverse possession. For this purpose, a bibliographical and documentary explanation will be carried out, containing studies, doctrinal manuals, documents, scientific articles, and field research on the topic. Thus, it can be concluded that extrajudicial adverse possession is a fundamental measure for legal and social development, in addition to being essential for land tenure regularization, it allows for greater procedural speed and contributes to the Judiciary, thus reducing the large number of processes in Brazilian courts.

**Keywords:** Adverse Possession. Judicial. Extrajudicial. Procedures. Dejudicialization.

<sup>1</sup> Acadêmica do 9º Período do Curso de Bacharelado em Direito do Centro Universitário Santa Amélia - UniSecal, Ponta Grossa, Paraná. E-mail: anaplavak@hotmail.com

<sup>2</sup> Professora orientadora. Especialista em Direito Processual Civil. Titular nas disciplinas de Direito Processual Civil no Curso de Bacharelado em Direito do Centro Universitário Santa Amélia - UniSecal, Ponta Grossa, Paraná. E-mail: fabiane.schactae@professorsecal.edu.br

## 1 INTRODUÇÃO

Em 16 de março de 2015 foi publicada a Lei 13.105, que institui um novo regramento no ordenamento processual civil brasileiro, entrando em vigor em 18 de março de 2016. Esse novo regramento processual trouxe inovações procedimentais, dentre as quais a usucapião extrajudicial.

O objetivo do presente artigo é definir o que é a usucapião extrajudicial, analisar os procedimentos documentais realizados pelos notários e registradores para que seja realizada a usucapião, diferenciando as formas de usucapir um bem imóvel judicial e extrajudicialmente, demonstrando os efeitos da decisão administrativa realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis e apontando os documentos essenciais para o deferimento da usucapião perante o Serviço de Registro de Imóveis.

Diante da regularização imobiliária, vem crescendo na sociedade diversas formas que oportunizam a realização do direito através de mecanismos que influenciam na celeridade processual, obtendo mais agilidade, acessibilidade e com menores custos econômicos.

Desse modo, a realização da usucapião através de um procedimento extrajudicial traz consigo o mesmo objetivo e igual eficácia com relação ao procedimento judicial, desonerando assim, a sobrecarregada carga de trabalho à jurisdição brasileira.

À vista disso, será demonstrado de que forma esse procedimento extrajudicial é realizado, baseado na Lei 13.105/15, que dispõe o Código de Processo Civil, na Lei nº. 6.015/73, que trata dos Registros Públicos e no Provimento nº. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro.

Teoricamente, os autores Leonardo Brandelli (2016), Ana Clara Amaral Arantes Boczar et al. (2019) e outros abordam o tema de maneira a vislumbrar diversas formas de usucapir bens imóveis, das quais possibilitam uma revisão de literatura no sentido de verificar diferentes conceitos e posicionamentos sobre o tema.

A metodologia aplicada foi conduzida sob uma abordagem qualitativa, buscando compreender e interpretar o procedimento e os aspectos da usucapião extrajudicial.

Para atingir o objetivo proposto, o artigo está estruturado em três partes. Na primeira, intitulada “Usucapião” serão expostos brevemente o conceito, os requisitos e as modalidades do assunto. Na segunda parte, intitulada “Comparativo entre usucapião judicial e extrajudicial”, são apresentadas as diferenças destes termos para o Direito, bem como analisado de que forma o procedimento ocorre em ambos os casos. Na terceira parte intitulada “O procedimento extrajudicial rumo à desjudicialização”, será demonstrando de que forma o

procedimento extrajudicial tem avançado na esfera jurídica com relação a celeridade processual. Será apresentado o resultado de uma pesquisa de campo realizada junto ao Serviço de Registro de Imóveis da sede do Município de Imbituva-PR, que levantou a quantidade de usucapião registrados entre o mês de abril de 2016 a novembro do ano de 2020, oriundos das vias judicial e extrajudicial.

## 2 A USUCAPIÃO

### 2.1 CONCEITO E REQUISITOS

No Brasil, a usucapião é conceituada genericamente como uma forma originária ou derivada de aquisição, sendo um instituto pelo qual se adquire a propriedade, pelo exercício da posse prolongada e ininterrupta, exercida com *animus domini*, durante um determinado período de tempo previsto em lei.

Arnaldo Rizzardo (2013, p. 264) conceitua a usucapião como:

[...] um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi pacífica, mansa e ininterrupta, sem oposição alguma do titular do domínio e com o *animus domini*.

Diante da aquisição, Habermann Junior (2016) afirma que, pela usucapião pode-se adquirir a propriedade de coisa imóvel como móvel, destacando que estas encontram-se disciplinadas pelo Código Civil, sendo que a aquisição de bem imóvel encontra-se prevista nos artigos 1.238 à 1.244, e a aquisição de bem móvel nos artigos 1.260 à 1.262 do Código. Ressalta-se que no presente artigo, o foco recai sobre os bens imóveis.

Nesse sentido, como já mencionado anteriormente, a aquisição de propriedade pode configurar-se de forma originária ou derivada. Segundo Silva Júnior (2012) a aquisição originária ocorre quando a propriedade é adquirida sem vínculo com o dono anterior. E ainda, pode configurar-se como derivada, quando as partes firmam entre si um negócio, com contrato registrado ou por sucessão hereditária.

De acordo com Vícola (2011) o instituto da usucapião remonta ao período do direito arcaico romano, mais especificamente à Lei das Doze Tábuas, consagrada no ano 449-450 a.C., que estabelecia normas, princípios e garantias aos cidadãos romanos. Nesse conjunto de leis havia a previsão da solidificação do título defeituoso ou viciado, possibilitando a aquisição da propriedade do bem após transcorrido determinado prazo. Tal prazo estava estabelecido no item nº 5, da Tábula Sexta – Do direito de propriedade e da posse, que assim

disponha: “As terras serão adquiridas por usucapião depois de dois anos de posse, as coisas móveis depois de um ano”.

Faz-se imprescindível destacar que a posse é compreendida como uma medida para a concretização da usucapião dos bens móveis e imóveis, caracterizada como um instituto jurídico que desenvolve relação entre os bens e as pessoas, pois, o mero decurso do tempo na condição de possuidor traz à sua atribuição a característica de proprietário. E, a propriedade trata-se de um direito real que atribui poderes ao proprietário de usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem injustamente a detenha, e, a partir disso, nota-se na atualidade que ao proprietário são impostas diversas obrigações que se enquadram no termo amplo chamado função social da propriedade. (PAGNOCELLI, 2017)

Assim, a usucapião de bens imóveis, além das suas formas de aquisição e origem, tem como objetivo alcançar a função social da propriedade prevista no artigo 5º, XXIII da Constituição Federal de 1988, ou seja, uma condição ao direito de propriedade que garante que o exercício deste não seja prejudicial à sociedade, no sentido de assegurar a igualdade, dignidade e a erradicação da pobreza.

Andrei Pagnocelli (2017, p. 33), pela conceituação da função social, explica que:

[...] tem-se que o direito subjetivo de explorar livremente a propriedade fica restrito a determinadas condições, tendo em vista que não poderá usar o patrimônio livremente sem observar outros requisitos que são implícitos a propriedade. Assim, não basta dar função ao patrimônio, mas sim, usá-lo da melhor forma possível e desde que não gere danos ou prejuízos a terceiros.

Segundo Rodrigues (2014), a palavra “usucapião”, de origem latina possui o gênero feminino, como nos idiomas francês, inglês e italiano. Dicionaristas das línguas portuguesa e espanhola adotaram à palavra o gênero masculino, seguidos pelo Código Civil de 1916, o qual já foi revogado. O termo feminino da usucapião passou a ser grafado pelo Código Civil de 2002, no LIVRO III - Do Direito das Coisas-, em seu Título III - Da Propriedade-, Capítulo II - Da Aquisição da Propriedade Imóvel-, na Seção I – Da Usucapião.

Assim, o Código Civil atualmente trata a usucapião no gênero feminino, não o descaracterizando por admitir o gênero masculino, desse modo, para preservar a originalidade dos textos legais, o instituto da usucapião será mencionado, nas citações literalmente postas no presente artigo, no gênero feminino.

Diante do já exposto, é fundamental mencionar os requisitos da usucapião, para Boczar et al. (2019), esses requisitos são divididos pela doutrina entre pessoais, reais e formais.

O requisito pessoal diz respeito ao possuidor, que deve ter capacidade de fato e qualidade para adquirir a propriedade pela usucapião, sem que ocorra qualquer impedimento.

O requisito real trata dos bens e direitos que podem ser adquiridos pela usucapião, não apenas a propriedade, mas também o usufruto, o uso, a habitação e a servidão, como assim dispõe o Provimento nº 65 do CNJ, em seu art. 2º, § 1º: “O procedimento de que trata o *caput* poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião”.

E ainda, o requisito formal, que se refere aos elementos necessários que caracterizam a usucapião, como a posse *ad usucapionem* e o tempo, que varia de acordo com cada espécie de usucapião, bem como existem outros requisitos formais específicos de cada uma das modalidades, assim como observar a existência ou não de justo título ou boa-fé, mencionados a seguir.

## 2.2 MODALIDADES

Após analisados os conceitos, é imprescindível ainda demonstrar as modalidades em que a usucapião se insere, apresentando assim suas características, distinguindo-se entre extraordinária, ordinária, especial rural, especial urbana, especial urbana coletiva, familiar e indígena, previstas nos artigos 1.238 a 1.244 do Código Civil (CC), nos artigos 183 e 191 da Constituição Federal de 1988 (CF/88), bem como em leis esparsas a seguir descritas.

A usucapião extraordinária, constante do art. 1.238, do código acima mencionado, estabelece o prazo de quinze anos para aquele que, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirindo-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé, e ainda, diante do mesmo artigo, em seu parágrafo único, prevê a redução de dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

O art. 1.242 do CC prevê então a chamada usucapião ordinária, entendida como uma forma originária de aquisição da propriedade decorrente da prescrição que se configura por dez anos e exige o justo título, a boa-fé, a contínua e incontestável posse mansa, pacífica e ininterrupta do bem, sendo que tal prazo pode reduzir em cinco anos se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico, de acordo com o parágrafo único do artigo supramencionado.

Nesse sentido, vale salientar que Brandelli (2016, p. 53), conceitua o justo título como:

[...] instrumentos de atos jurídicos cujo adimplemento tenha o condão de transmitir ou constituir um direito real prescritível, como por exemplo a escritura de compra e venda, permuta, a carta de arrematação ou adjudicação, o compromisso de compra e venda quitado etc. Tem-se entendido que é justo título todo ato jurídico hábil, abstratamente considerado, a transferir ou constituir um direito real passível de usucapião, esteja registrado ou não [...].

E a boa-fé, segundo o mesmo autor, faz-se necessária para o implemento da usucapião ordinária, tratando-se da boa-fé subjetiva, que consiste na crença subjetiva de que se adquiriu o direito, ou melhor, na ignorância a respeito do vício que impede a aquisição do direito, geralmente deriva do justo título que se tem, porém não se confundem.

A usucapião especial rural tem previsão no art. 1.239 do CC e ainda no art. 191 da CF/88. Trata-se de um direito que pode ser concedido aquele que, não sendo proprietário de outros imóveis, possua como sua, sem oposição, por cinco anos ininterruptos 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.

A usucapião especial urbana, também denominada pró-moradia, ou ainda, usucapião constitucional, prevista no art. 1.240 do CC, bem como no art. 183 da CF/88, também é destinada àqueles que não possuem outros imóveis, é caracterizada pela área de até duzentos e cinquenta metros quadrados, bem como pelo prazo de cinco anos ininterruptos e sem oposição, sendo utilizada para moradia própria ou de família.

A usucapião especial urbana coletiva por sua vez, abrange núcleos informais, ou seja, uma área que não é possível identificar a fração ideal e a quem pertence de forma individual. Nesse sentido, o artigo 10 da Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, dispõe que são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor.

A usucapião familiar, também chamada de “usucapião decorrente de abandono de lar”, instituída pela Lei 12.424/2011, que alterou o artigo 1.240-A do Código Civil traz em seu texto legal que, aquele que dividia a propriedade com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, exercer, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados, 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. Nesse sentido, vale ressaltar que o regime de bens pode interferir nessa modalidade, caso o bem seja exclusivo do cônjuge ou companheiro que abandonou o lar, não será possível a aplicação dessa espécie de usucapião. Nesse caso,

segundo Loureiro apud Boczar et al. (2019, p. 48) “[...] aplicam-se as regras de regime de bens do casamento e união estável para verificar se o bem era comum ou particular/exclusivo”.

E por fim, a usucapião indígena, prevista no artigo 33 da Lei 6.001/73 - Estatuto do Índio, dispõe que: “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”, o que 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, de acordo com o parágrafo único do artigo supramencionado.

Para facilitar o entendimento de cada modalidade de usucapião de bens imóveis, apresenta-se uma tabela com o resumo das modalidades, da legislação aplicável, o tempo de posse e seus requisitos.

Quadro 1 - Modalidades da Usucapião

MODALIDADES DA USUCAPIÃO			
MODALIDADE	LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	TEMPO	REQUISITOS
EXTRAORDINÁRIA	Art. 1.238 CC	15 anos <hr/> 10 anos moradia habitual	Sem interrupção, nem oposição, independentemente de título e boa-fé.
ORDINÁRIA	Art. 1.242 CC	10 anos <hr/> 5 anos Registro cartório / moradia habitual	Exige o justo título, a boa-fé, a contínua e incontestável posse mansa, pacífica e ininterrupta do bem
ESPECIAL RURAL	Art. 1.239 CC	5 anos	Sem interrupção, sem oposição / área rural não superior a 50 ha / tornar produtiva pelo trabalho / moradia / não possuir outros imóveis
ESPECIAL URBANA	Art. 1.240 CC	5 anos	Sem interrupção e sem oposição / área urbana de até 250 m <sup>2</sup> / moradia / não possuir outros imóveis
ESPECIAL URBANA COLETIVA	Art. 10 Estatuto da Cidade	5 anos	núcleos urbanos informais / sem oposição / área urbana inferior à 250 m <sup>2</sup> por possuidor / não possuir outros imóveis
FAMILIAR	Art. 1.240-A CC	2 anos	abandono de lar / sem oposição, posse direta, com exclusividade / área urbana de até 250 m <sup>2</sup> / moradia / não possuir outros imóveis
INDÍGENA	Art. 33 Estatuto do Índio	10 anos	Ocupação própria / trecho de terra inferior à 50 ha

Org. A autora.

Fontes: Código Civil; Estatuto da Cidade; Estatuto do Índio.

Reitera-se que, todas as modalidades de usucapião possuem como requisito imprescindível o *animus domini*, ou seja, o ânimo ou intenção de dono, para o professor

Bendito Silvério Ribeiro apud Habermann Junior (2016, p. 36) o termo “é designativo de posse com ideia ou convicção de proprietário, sendo comum a expressão posse com ânimo de dono”.

Na jurisprudência abaixo descrita pode-se compreender com mais facilidade a presença do *animus domini* como um requisito da usucapião:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA -- ART. 1238, DO CÓDIGO CIVIL - REQUISITIVOS PREENCHIDOS - SENTENÇA MANTIDA. 1. A ação de usucapião caracteriza-se como modo de aquisição da propriedade pela posse contínua e duradora. 2. São requisitos para aquisição da propriedade por usucapião: a posse mansa e pacífica, que deve ser exercida com **animus domini**; o lapso de tempo; a continuidade e a publicidade. Preenchidos esses requisitos a lei confere ao possuidor o título de propriedade. 3. No caso em apreço, o apelado cumpriu satisfatoriamente os requisitos estabelecidos em lei, comprovando sua posse, bem como o tempo que a ocupa. Assim, não há que se falar em reforma da sentença objurgada. Sentença mantida. (MINAS GERAIS, TJMG, 2015, grifo nosso).

Assim, preenchidos os requisitos pessoais, reais, formais, bem como especificado a que tipo de modalidade a usucapião se insere, de acordo com Brandelli (2016) a aquisição da propriedade se dá *ipso iure*, ou seja, automaticamente, sendo indispensável que o procedimento seja realizado pela via judicial ou extrajudicial.

### 3 COMPARATIVO ENTRE USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

#### 3.1 USUCAPIÃO JUDICIAL

Prevista no artigo 1.241 do CC, a ação judicial se dá através do procedimento comum, devendo ser ajuizada no foro onde encontra-se situado o imóvel, assim, o possuidor poderá requerer ao juiz que seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel, sendo que tal declaração se torna o título hábil para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

No Código de Processo Civil de 1973 a ação de usucapião era de procedimento especial e estava prevista nos artigos 941 a 945. A legislação processual exigia a petição inicial com fundamento do pedido, identificando o imóvel instruído com a planta e memorial descritivo, requerendo a citação daquele que cujo o nome contiver no registro imobiliário, bem como dos confinantes e seus cônjuges, e por edital, os réus de lugar incerto e dos eventuais interessados.

A União, o Estado ou Distrito Federal, e o Município deveriam ser citados para manifestar interesse na causa, visto que, de acordo com o parágrafo único do artigo 191 da

Constituição Federal de 1988, os imóveis públicos são insuscetíveis de usucapião. Era exigido também que o Ministério Público interviesse obrigatoriamente em todos os atos do processo.

Após realizadas tais citações e intimações, de acordo com Brandelli (2016, p. 91):

[...] o procedimento seguiria pelo rito ordinário, e, excepcionalmente pelo rito sumário, no caso de usucapião coletiva (art. 14 da Lei n. 10.257/2001), podendo haver julgamento antecipado da lide caso não houvesse impugnação ao pedido por parte dos entes públicos ou do Ministério Público, e entendesse o Juiz não haver necessidade de produção de outras provas.

Assim, de acordo com o artigo 945 do Código de Processo Civil de 1973, a sentença que julgasse procedente a ação, seria transcrita mediante mandado para o registro de imóveis.

Faz-se necessário ressaltar que o Código de Processo Civil de 2015 prevê a ação judicial como de procedimento comum, e os requisitos da petição inicial, citação (com exceção do Ministério Público nas causas em que houver interesse de menor envolvido) e apresentação dos documentos, como por exemplo planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado e pelos confrontantes do imóvel, ainda se fazem necessários para o deferimento judicial.

Nesse sentido, o artigo 1.225 do Código Civil prevê como um direito real a propriedade, direito esse que pode ser adquirido através da usucapião, e a sua decretação se dá através da sentença. Salienta-se que a sentença é considerada meramente declaratória, que visa possibilitar a aquisição de um título para registro, declarando um direito já existente.

Para Brandelli apud Matos (2019, p. 37):

A ação declaratória é importante para que não restem dúvidas quanto ao reconhecimento da posse para o usucapiente, ou seja, ele passa a ter certeza de que seu direito, adquirido no perpassar dos anos de sua residência no local, zelando por ele e cumprindo com o papel que cabe a um proprietário, será não apenas reconhecido legalmente como deverá ser respeitado sem desrespeito por qualquer outro indivíduo.

Diante do exposto, o artigo 216-A da Lei nº 6.015/73, incluído pelo artigo 1.071 da Lei nº 13.105/15 alterou esse panorama, onde o procedimento que deveria ser sempre jurisdicional, passou a poder ser também extrajudicial, cabendo à parte interessada a escolha da via a adotar. (BRANDELLI, 2016)

### 3.2 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Adentramos aqui, no assunto principal deste trabalho, demonstrando a historicidade legislativa bem como o procedimento da usucapião extrajudicial perante o Tabelionato de Notas e o Registro de Imóveis.

A chamada usucapião administrativa surgiu no Brasil com a Lei nº 11.977/2009, que dispõe sobre a regularização fundiária de interesse social acerca do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, da qual encontra-se o título de legitimação de posse concedido pelo Poder Público ao ocupante do lote regularizado, a qual foi parcialmente revogada, passando a vigorar o disposto nos artigos 25 a 27 da Lei nº 13.465/2017.

Em março de 2016, passou a vigorar a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, que instituiu o Código de Processo Civil de 2015, incluindo no ordenamento jurídico o reconhecimento de qualquer espécie/modalidade de usucapião de bem imóvel pela via extrajudicial perante o Registro de Imóveis competente, prevista no artigo 216-A da Lei nº 6.015/73, incluído pelo artigo 1.071 da Lei nº 13.105/15, o qual sofreu alterações com a Lei nº 13.465 de 2017, tornando o procedimento da usucapião mais eficaz do que o inicialmente previsto.

Ainda em 2017 foi publicado o Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, do Conselho Nacional de Justiça, regulamentando o procedimento extrajudicial da usucapião perante o Tabelionato de Notas e o Registro de Imóveis, que será vislumbrado detalhadamente mais adiante.

O procedimento extrajudicial da usucapião é considerado um meio de desjudicialização, e, uma nova forma de aquisição da propriedade pelo exercício da posse, com o mesmo objetivo e igual eficácia com relação ao procedimento judicial e que ajuda a reduzir a sobrecarregada carga de trabalho do sistema judiciário brasileiro. Prevista no artigo 216-A do Código de Processo Civil, a usucapião extrajudicial, sem prejuízo da via jurisdicional, será processada diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente da comarca onde encontra-se situado o imóvel objeto da usucapião, visando o deferimento do pedido pelo Oficial de Registro, sendo que a decisão deste produz os mesmos efeitos da declaração judicial.

O Código de Processo Civil de 2015 trouxe em seu texto legal, um esclarecimento muito específico a respeito da usucapião extrajudicial, previsto em seu artigo 1.071, acrescido do artigo 216-A da Lei 6.015/73, relaciona os documentos essenciais para que seja efetuada a usucapião através do Registro de Imóveis, sendo assim, temos os seguintes documentos essenciais: o requerimento do interessado, este representado por advogado; a ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado; certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do

imóvel e do domicílio do requerente; justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse.

O Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça traz ainda especificidades quanto aos documentos a serem apresentados no Registro de Imóveis para o deferimento da usucapião extrajudicial, como por exemplo o requerimento de reconhecimento extrajudicial que atenderá os requisitos da petição inicial estabelecidos no artigo 319 do Código de Processo Civil, e de acordo com o artigo 3º, incisos I, II, III, IV e V, indicará a modalidade da usucapião e sua base legal, a origem e as características da posse, o nome e o estado civil de todos os possuidores anteriores, o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito, e ainda, o valor atribuído ao imóvel usucapiendo; requerimento esse assinado por advogado ou defensor público constituído pelo requerente, instruído com os documentos já mencionados no parágrafo anterior.

O Provimento trata ainda com mais especificidade da ata notarial, que é, no entanto, um documento fundamental para a instrução de requerimento extrajudicial da usucapião para processamento perante o registrador de imóveis, que será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo. Prevista no artigo 4º do referido Provimento, a ata notarial deverá conter a qualificação completa do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste a descrição e as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo; o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores; a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente; a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional; o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização; o valor do imóvel (valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado); e outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes. E ainda, de acordo com o artigo 5º, §2º do Provimento supramencionado, na ata notarial podem constar imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo o tabelião de notas basear-se apenas em declarações do requerente.

De acordo com o artigo 10, o Provimento trata ainda da notificação dos confrontantes do imóvel usucapiendo diante dos casos em que não houver assinatura destes na planta e no memorial descritivo do imóvel, os confrontantes serão notificados pelo oficial de

registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância. Nos casos em que não houver concordância, tal impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial. Nesse sentido, afirma Brandelli (2016, p. 137) que:

[...] estando o notificando em local incerto e não sabido, por exemplo, ou ocultando-se para não receber a notificação, não poderá a notificação ser feita por edital, devendo ser, em tais hipóteses, denegado o pedido de usucapião extrajudicial, o qual somente poderá ser atingido na via judicial.

Tratando-se ainda dos documentos que devem comprovar a existência do imóvel, o artigo 19, incisos I, II e III do referido Provimento, determina que o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR), emitido por órgão ambiental competente, que discrimina a área de reserva legal, fazendo expressa referência ao número de registro e a data do cadastro; a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), devidamente quitado; e ainda, a apresentação da certificação do Incra que ateste que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas. O Provimento trata também da não exigência do ITBI pelo oficial do registro de imóveis, prevista no artigo 24 do Provimento 65/2017, por tratar-se de aquisição originária de domínio.

Diante do exposto, o registro do reconhecimento extrajudicial se dará somente com a apresentação destes documentos que se fazem essenciais para o deferimento da usucapião, e que são analisados minuciosamente diante dos artigos abaixo descritos, especificados, ademais, no Provimento 65/2017 do CNJ, e, para facilitar tal compreensão, a tabela indica os documentos e o artigo aplicável a tais especificações.

Quadro 2 – Documentos essenciais para o requerimento da usucapião extrajudicial

PROVIMENTO 65/2017 - CNJ	
DOCUMENTO ESSENCIAL	ARTIGOS APLICÁVEIS
Requerimento assinado por advogado ou defensor público, juntamente com instrumento de mandato	Art. 3º, I, II, III, IV, V / Art. 4º caput, VI e VII / Art. 4º, § 11º
Ata notarial, lavrada pelo tabelião de notas do município de localização do imóvel	Art. 4º, I, itens “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f” e “g” / Art. 4º, § 7º e § 11º / Art. 5º, §1º ao §3º.
Planta, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica, elaborados pelo profissional habilitado	Art. 4º, II / Art. 4º, § 5º, § 6º / Art. 10, §1º ao §10 / Art. 11 / Art. 12

Certidões Negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal, do local de situação do imóvel, em nome do requerente e/ou possuidor	Art. 4º, IV, itens “a”, “b” e “c”
Certidões dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel	Art. 4º, VIII
Cadastro Ambiental Rural - CAR	Art. 19, I
Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR	Art. 19, II
Certificação do Incra	Art. 4º, V / Art. 19, III
Justo título	Art. 13, § 1º ao § 4º.

Org. A autora.

Fonte: Provimento 65/2017.

Apresentados os documentos acima mencionados diretamente no registro de imóveis, o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

O artigo 17 do Provimento traz ainda, em seus §§ 4º e 5º, que, nos casos em que houver a rejeição do pedido extrajudicial com a respectiva devolução de nota fundamentada, esta poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de 15 (quinze) dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos (LRP).

Portanto, e sem que haja exigências a serem cumpridas, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, e ao Distrito Federal ou Município para que se manifestem sobre o pedido, e posteriormente promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

Transcorrido o prazo da publicação, sem pendência de diligências e achando-se em ordem a documentação, o oficial do cartório registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula.

Assim, caso o pedido seja rejeitado pelo Oficial por falta de requisitos, ou ainda, não cumpridas as exigências estabelecidas pelo registrador, nada impede que o ajuizamento da ação se dê pela via judicial, de acordo com o artigo 17, §3º do Provimento 65/2017.

Diante disso, vale salientar que não se trata apenas da verificação dos documentos para que a usucapião seja deferida, mas sim a máxima atenção do registrador ao analisar os fatores envolvidos, como as pessoas, o bem, as leis que regem, posse, prazos, entre tantos outros, para que a usucapião não seja concedida de forma irregular, originando um processo judicial posterior, ficando evidente que esse procedimento não pode ser conduzido sem a

devida apreciação de todos os fatores e requisitos sobre ele incidentes. (BRANDELLI apud MATOS, 2019)

Desse modo, visando demonstrar também os efeitos da decisão, tem-se que “A decisão que declara a usucapião produz efeitos *ex tunc*, de forma que considera como se o possuidor já fosse o proprietário do bem desde o início da sua posse”. (LOUREIRO apud BOCZAR et al., 2019, p. 50)

Por outro lado, Brandelli apud Boczar et al. (2019) alerta que o mesmo não ocorre com os efeitos do registro da usucapião, pois este gera a oponibilidade *erga omnes* da usucapião, o que não pode retroagir.

Dessa maneira, segundo Boczar et al. (2019, p. 51), verifica-se a existência da diferença entre os efeitos da decisão que declara a usucapião e a do seu registro, nesse sentido:

[...] a primeira retroage para convalidar os atos do possuidor perante terceiros de boa-fé, enquanto o segundo produz efeitos *ex nunc*, uma vez que a oponibilidade *erga omnes* da usucapião só pode ser eficaz após o registro no Registro de Imóveis, dando a devida publicidade do ato.

Ante o exposto, pode-se compreender a maior viabilidade no procedimento extrajudicial, visando a celeridade processual, desafogando o Poder Judiciário diante do crescente número de processos, exceto nos casos em que ainda houver litígio.

#### **4 O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL RUMO À DESJUDICIALIZAÇÃO**

A desjudicialização é conceituada de forma geral como a busca da resolução de conflitos fora da esfera judicial, capaz de reduzir a numerosa gama de processos, de modo a aliviar o Poder Judiciário e auxiliá-lo, possibilitando o acesso à justiça.

Daniela Olímpio de Oliveira (2013, p. 93), conceitua:

[...] num sentido estrito do termo, desjudicialização significa sair do Judiciário, portanto, retirar da sua apreciação temas, que antes eram de sua competência exclusiva, para se transferir o processamento para outros atores. O nome ganhou notoriedade com a Lei n.º 11.441, de 04 de janeiro de 2007 e que possibilitou a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Esse desafogar do Poder Judiciário provocou de certa maneira uma revolução nos procedimentos e nas discussões sobre o tema. Afinal, o que até então só contava com o método judicial passou a ser admitido na via extrajudicial também.

Pinho e Porto (2019) mencionam em sua obra outros procedimentos que já são desjudicializados no Brasil, como as formas de reconhecimento de paternidade, a consignação de pagamento, a alienação fiduciária, demarcação e divisão de terras, a retificação, o divórcio,

entre outros diversos procedimentos que já fazem parte da cultura jurídica brasileira, de modo que a saída desses ritos do âmbito judiciário acabaram mal sendo notadas.

Diante disso, é possível verificar que o procedimento extrajudicial da usucapião, nos casos em que não há o conflito, é considerado uma forma de desjudicialização, pois, o acesso à justiça pode ocorrer através dos meios não judiciais, ou seja, através do Registro de Imóveis, com o auxílio do Tabelionato de Notas. Nesse sentido:

No caso da usucapião, salvo as hipóteses em que houver lide instaurada, a desjudicialização não só é constitucional e possível juridicamente, como é recomendável, como forma de tirar do Poder Judiciário matéria que não lhe é essencialmente afeta, colaborando assim para reduzir sua sobrecarga, logrando-se maior celeridade com igual nível de segurança jurídica. E o profissional do direito que naturalmente tem as características necessárias para receber essa incumbência é o guardião da propriedade imobiliária e dos demais direitos reais, ou obrigacionais com eficácia real, imobiliários: o Oficial de Registro de Imóveis. (BRANDELLI, 2016, p. 19).

Brandelli (2016) afirma ainda que cabe ao notário acolher e instrumentalizar declarações de vontade, e ao registrador, cabe presidir processos administrativos, analisando provas, deferindo ou não o pedido, publicizando o direito ou negando tal publicidade.

Considerando todos os meios aplicáveis à usucapião extrajudicial, verifica-se ainda que esse procedimento permite uma maior celeridade processual e igual nível de segurança jurídica, assim como permite compreender o artigo 5º, LXXVIII da Constituição Federal de 1988:

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 [...]. (BRASIL, CRFB, 2019).

Nessa mesma perspectiva, Matiussi (2017, p. 15) explica que:

[...] este processo não fere qualquer garantia constitucional quanto ao acesso ao Poder Judiciário, pelo contrário, ele garante ao cidadão um meio alternativo de solução de suas pretensões sem que seja obrigado a submetê-las às delongas do processo judicial.

Destarte, contempla-se cada vez mais o processo de desjudicialização no Brasil como uma ferramenta de acesso à justiça, já visualizados em outros procedimentos, como mencionado anteriormente, que contribuem com a redução do número de processos nos tribunais, trazendo benefícios tanto para a sociedade quanto para o Poder Judiciário, gerando alternativas que influenciam na celeridade processual, obtendo mais agilidade, acessibilidade e com menores custos econômicos.

#### 4.1. A (DES)JUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO NO MUNICÍPIO DE IMBITUVA-PR

O Município de Imbituva está localizado na região Sudeste do Estado do Paraná, e situa-se a uma distância de 180 km da Capital do Estado e a 76 km de Ponta Grossa, ocupando uma área de 676 km<sup>2</sup>. (FREITAS et al., 2013)

Segundo os dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), a população estimada em 2020 no Município é de 32.940 pessoas, e a população no último censo realizado em 2010 é de 28.455 pessoas, tendo como densidade demográfica [2010] 37,61 habitantes por km<sup>2</sup>.

A mais conhecida como cidade das malhas destaca-se para o vestuário de peças em tricô. Além da industrialização e comércio de produtos têxteis, a economia do Município de Imbituva é baseada na indústria madeireira. No entanto é a agropecuária que responde ainda pela maior fatia do PIB do Município, com destaque entre os produtos agrícolas para as lavouras de soja, milho, feijão, fumo e trigo. Destacam-se também os rebanhos suíno (corte) e bovino (gado de corte e leiteiro), os galináceos (em especial para produção de ovos) e a produção de mel de abelha. E ainda, destaca-se a produção de argila, produto da extração mineral empreendida por cerca de 14 estabelecimentos do Município, especialmente dedicados à produção de cerâmica vermelha, como tijolos e telhas para a construção civil. (IMBITUVA, Prefeitura Municipal)

A Comarca de Imbituva foi criada pela Lei Estadual nº 938 de 2 de abril de 1910 e instalada no dia 1º de junho de 1910, de acordo com o Decreto nº 326/1910, e compreende, além da sede, os Municípios de Guamiranga e Ivaí, bem como os Distritos de Apiaba e Bom Jardim do Sul. (PARANÁ, TJPR, 2016)

O Foro Judicial é composto de Juízo Único, Juizado Especial Cível e Criminal e Ofício de Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público. (PARANÁ, TJPR, 2016)

O Foro Extrajudicial é composto por Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto de Títulos, Serviço de Registro de Imóveis, e o Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais acumulando precariamente o Serviço de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas. (PARANÁ, TJPR, 2016)

A partir disso, a pesquisa de campo foi realizada no mês de novembro do corrente ano junto ao Serviço de Registro de Imóveis da sede do Município de Imbituva-PR (ANEXO 1), após quatro anos em que a Lei 13.105/2015, que estabelece o Código de Processo Civil, entrou em vigor. Em se tratando de um procedimento novo, verifica-se que o número de

pessoas que buscam o cartório para solicitar informações referentes à regularização de imóvel através da usucapião é bastante significativo.

De acordo com o levantamento realizado no Registro de Imóveis, durante o período de abril de 2016 à novembro do ano de 2020, no que se refere a quantidade de processos judiciais, foram efetuados, através de mandados judiciais, 109 (cento e nove) registros de usucapião realizados pela via judicial, processos estes que, na sua maioria, foram iniciados nos anos de 2012, 2013, 2014 e 2015, e finalizados com o devido registro entre os anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, considerando que, do início do processo até a abertura da matrícula, o processo leva em média de 3 (três) à 7 (sete) anos para ser finalizado com o devido registro, dependendo de cada caso concreto.

Visando tal comparação com relação a celeridade processual, foi realizado também o levantamento dos procedimentos extrajudiciais de usucapião, que, conforme já exposto anteriormente, é realizado diretamente no Registro de Imóveis, assim, tem-se que entre os anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, foram registrados 85 (oitenta e cinco) processos de usucapião extrajudicial perante o Cartório, e outros 14 (quatorze) processos ainda em andamento no ano de 2020, pendentes de manifestação dos entes públicos Federal, Estadual e Municipal, ou aguardando documentos a serem apresentados pelos interessados. Procedimentos esses que, na sua maioria, foram iniciados e finalizados no mesmo ano recorrente ao pedido, levando em consideração um prazo de 6 (seis) à, no máximo, 9 (nove) meses para a finalização do procedimento com o devido registro, caso não haja nenhum impedimento.

Verifica-se dessa maneira, que o Poder Judiciário ainda possui um número exponencial de processos no que se refere à usucapião, e, se tratando de uma novidade, o número de processos realizados pela via extrajudicial tende a aumentar cada vez mais, pois, como visualizado, o tempo de finalização do procedimento é bastante considerável em benefício à sociedade e principalmente ao Poder Judiciário.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A usucapião trata-se de um procedimento que torna possível a regularização da propriedade em que o requerente já conta com a posse do bem, tal que, adquire a propriedade pelo exercício da posse, desde que tenha satisfeito certos requisitos.

As propriedades de bens imóveis possuem diferentes modalidades de se usucapir, devendo dessa forma serem analisados os requisitos de cada uma delas para proceder ao rito

adequado, se rural, urbana, ordinária, extraordinária, familiar, entre outras, evitando que ocorram erros que impeçam o reconhecimento da propriedade.

Ao analisar o procedimento da usucapião perante o Registro de Imóveis, comparando-a com o procedimento da via judicial, fica claro que a Lei 13.105/2015, que institui o Código de Processo Civil, e a Lei 6.015/73, que dispões sobre os registros públicos, trouxeram, em seu texto legal, uma mudança significativa no campo jurídico, facilitando e tornando possível a desjudicialização, trazendo consigo mais agilidade e acessibilidade.

O estudo foi conduzido com o intuito de esclarecer mais especificamente o procedimento da usucapião extrajudicial, comparando-a com a judicial, apresentando ainda sua documentação principal que deve ser processada junto ao Registro de Imóveis, e ainda pontuando suas vantagens quanto a celeridade processual.

Essa comparação das vias de acesso da usucapião afloraram a pesquisa realizada através do Registro de Imóveis da Comarca de Imbituva-PR. Como exposto, foi possível analisar que, com relação ao tempo de processamento, a via extrajudicial tem sido mais eficaz, levando em consideração que a quantidade de processos judiciais e extrajudiciais possui uma diferença muito pequena no decorrer dos anos de 2016 à 2020, sendo possível constatar com clareza que o principal objetivo da desjudicialização é o da celeridade processual compreendida no artigo 5º, LXXVIII da Constituição Federal.

Ao analisar a usucapião extrajudicial e seus aspectos notariais e de registro, assim como a pesquisa de campo, conclui-se que esse procedimento tornou possível a sua desjudicialização, trazendo benefícios à sociedade e principalmente ao Poder Judiciário, obtendo uma maior celeridade processual, com a mesma segurança jurídica, e possibilitando ainda mais o acesso à justiça.

## REFERÊNCIAS

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPCÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias**. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa de acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <[https://www.cnj.jus.br/atos\\_normativos/](https://www.cnj.jus.br/atos_normativos/)>. Acesso em: 19 de jun. de 2020.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 19 de jun. de 2020.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6015original.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015original.htm)>. Acesso em: 19 de jun. de 2020.

BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. **Código de Processo Civil. 1973**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5869impresao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869impresao.htm)>. Acesso em: 25 de out. de 2020.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil. 2002**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 19 de jun. de 2020.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil. 2015**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: 19 de jun. de 2020.

FREITAS, Carlos Cesar Garcia; SILVA, Antônio João Hocayen da; SEGATTO, Andrea Paula. Formulação estratégica e fatores isomórficos: Análise do arranjo produtivo local de malhas de Imbituva. **Revista Ibero-Americana de Estratégia (Riae)**, São Paulo, v. 12, n. 1, p. 1-28, mar. 2013. Disponível em: <<https://www.redalyc.org/pdf/3312/331227376001.pdf>>. Acesso em: 24 nov. 2020.

HABERMANN JUNIOR, Cláudio. **Usucapião Judicial e Extrajudicial no Novo CPC**. Leme, São Paulo: Habermann Editora, 2016.

IBGE. Instituto Nacional de Geografia e Estatística. **Cidades**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/imbituva/panorama>>. Acesso em: 16 nov. 2020.

IMBITUVA. Prefeitura Municipal. **Nossa Cidade. Dados Financeiros. Economia Imbituvense**. Disponível em: <<http://imbituva.pr.gov.br/index.php?sessao=b054603368ncb0&id=1543>>. Acesso em: 16 nov. 2020.

MATIUSSI, Claudio Lucas Duarte. **A utilidade da via extrajudicial como medida de desjudicialização: Aspectos notariais e registrais**. 2017. 50 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Centro Universitário Toledo, Araçatuba, 2017. Disponível em: <<https://servicos.unitoledo.br/repositorio/handle/7574/95>>. Acesso em: 9 nov. 2020.

MATOS, Marcos de. **Comparativo entre usucapião judicial e extrajudicial: vantagens e desvantagens**. 2019. 52 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Universidade do Sul de Santa Catarina, Araranguá, 2019. Disponível em: <<http://www.riuni.unisul.br/handle/12345/8493>>. Acesso em: 22 jun. 2020.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 1.0474.11.000911-2/001**. Apelante: Cássio Miranda Ramos e outros. Apelado: José Edmar Santiago. Relator: Des.(a) Mariza Porto. Paraopeba, MG, 18 de março de 2015. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0474.11.000911-2%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

OLIVEIRA, Daniela Olímpio de. Uma releitura do princípio do acesso à justiça e a ideia da desjudicialização. **Revista Eletrônica de Direito Processual (Redp)**, Rio de Janeiro, RJ, v. , n. 2, p. 67-98, dez. 2016. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/viewFile/18064/13318>. Acesso em: 23 nov. 2020.

PAGNONCELLI, Andrei. **Usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária**. 2017. 125 f. Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Gestão e Desenvolvimento Regional) - Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Francisco Beltrão, 2017. Disponível em: <<http://131.255.84.103/handle/tede/3508>>. Acesso em: 22 jun. 2020.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. **Institucional. Museu da Justiça. Comarcas do Paraná**. 2016. Disponível em: <[https://www.tjpr.jus.br/comarcas-do-parana-museu/-/asset\\_publisher/2UyX/document/id/8611231?inheritRedirect=false](https://www.tjpr.jus.br/comarcas-do-parana-museu/-/asset_publisher/2UyX/document/id/8611231?inheritRedirect=false)>. Acesso em: 16 nov. 2020.

PINHO, Humberto dalla Bernardina de et al. A desjudicialização enquanto ferramenta de acesso à justiça no CPC/2015: A nova figura da usucapião por escritura pública. **Revista Eletrônica de Direito Processual (Redp)**, Rio de Janeiro, RJ, v. 17, n. 2, p. 320-353, dez. 2016. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/view/26605/18969>>. Acesso em: 23 nov. 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

RODRIGUES, Rivaldo de Jesus. **DA USUCAPIÃO: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI**. 2014. 90 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Ciências Ambientais, Programa de Pós-Graduação em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente, Centro Universitário de Anápolis, Unievangélica, Anápolis, Goiás, 2014. Disponível em: <<http://repositorio.aee.edu.br/jspui/handle/aee/271>>. Acesso em: 23 nov. 2020.

SILVA JÚNIOR, João José da. **O laudêmio e sua juridicidade**. Entidade Promotora: Tv Justiça (STF). Programa Saber Direito Aula, 2012. 51 p. Disponível em: <[http://www.stf.jus.br/repositorio/cms/portaTvJustica/portaTvJusticaNoticia/anexo/Joao\\_Jos\\_e\\_da\\_Silva\\_Junior.pdf](http://www.stf.jus.br/repositorio/cms/portaTvJustica/portaTvJusticaNoticia/anexo/Joao_Jos_e_da_Silva_Junior.pdf)>. Acesso em: 10 nov. 2020.

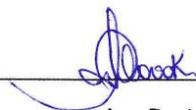
VÍCOLA, Nivaldo Sebastião. Usucapião. **Fmu Direito, Revista Eletrônica**, São Paulo, v. 25, n. 36, p. 99-107, dez. 2011. Disponível em: <<https://revistaseletronicas.fmu.br/index.php/FMUD/article/view/160>>. Acesso em: 23 nov. 2020.

---

**CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO****TERMO DE AUTENTICIDADE DO ARTIGO**

Eu, Ana Paula Plavak, acadêmica regularmente matriculada na disciplina de Trabalho de Curso (TC) II, declaro que o artigo apresentado foi escrito por mim e que não há cópia de obras impressas ou eletrônicas de nenhum tipo.

Ponta Grossa, 23 de novembro de 2020.



---

Ana Paula Plavak

**ANEXO 1**

República Federativa do Brasil



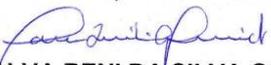
ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE IMBITUVA  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua XV de Novembro, n.º 90 - Centro

**DALVA RENI DA SILVA GOMES SCHEIDT**  
Agente Delegada

**CERTIDÃO**

CERTIFICO a pedido da parte interessada e para os devidos fins que, revendo neste Serviço de Registro de Imóveis, os Protocolos referentes aos registros de usucapião judicial e extrajudicial na Comarca de Imbituva-PR, entre os anos de 2016 à 2020, à partir da vigência da Lei 13.105/2015, que institui o Código de Processo Civil, foram realizados os seguintes levantamentos: 1) Foram encontrados, até a presente data, **109 (cento e nove) Mandados de Abertura de Matrícula, oriundos de processos judiciais** iniciados entre os anos de 2012, 2013, 2014 e 2015, e finalizados com o devido registro entre os anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020. 2) Foram encontrados, até a presente data, **85 (oitenta e cinco) registros de Requerimento para Abertura de Matrícula, oriundos de procedimentos extrajudiciais de usucapião** iniciados em 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, e finalizados com o devido registro no mesmo ano recorrente ao pedido. 3) Foram encontrados ainda, até a presente data, **14 (quatorze)** procedimentos de usucapião extrajudicial em andamento neste Serviço de Registro de Imóveis, pendentes de manifestação dos entes públicos Federal, Estadual e Municipal, ou aguardando documentos a serem apresentados pelos interessados.- Era só o que tinha a certificar, do que dou fé, dato e assino.-x-x-

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. -  
Imbituva, 19 de novembro de 2020.

  
**DALVA RENI DA SILVA GOMES SCHEIDT**  
AGENTE DELEGADA