

TUTELA DO DIREITO À PROPRIEDADE IMÓVEL E ASPECTOS PRÁTICOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO SUL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Humberto Luis Versola

Mestre em Direito pela UNESP. Professor do curso de Direito da LIBERTAS – Faculdades Integradas.
Professor do curso de Direito do UNIFEG. Advogado.

Leonardo Martins de Salles

Escrevente do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Muzambinho/MG. Pesquisador do
Programa de Iniciação Científica do curso de Direito do UNIFEG.

RESUMO: A Usucapião é um modo de aquisição originário da propriedade desde que preenchidos os requisitos legais. Todavia, o Poder Judiciário encontra-se sobrecarregado, fato que resulta na morosidade dos processos e na tutela jurisdicional do direito à propriedade imóvel. Assim, o ordenamento jurídico brasileiro promoveu a desjudicialização da tutela do direito à propriedade imóvel através dos cartórios registrares, introduzindo o procedimento administrativo que possibilita o reconhecimento da usucapião sem a necessidade de processo judicial, com o objetivo de aprimorar a regularização fundiária rural e urbana, tendo em vista a morosidade em decorrência das especificidades do procedimento da usucapião. Neste contexto, o artigo analisa a aplicabilidade da usucapião extrajudicial em alguns municípios no sul do Estado de Minas Gerais. Adota-se, para os fins de desenvolvimento do presente artigo, o método jurídico-dedutivo, através da análise qualitativa e quantitativa consolidada pelo levantamento legislativo, bibliográfico e estatístico, a fim de se obter fundamentos suficientes para a compreensão do alcance e conteúdo do tema em debate.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião extrajudicial; Propriedade imóvel; Desjudicialização.

Introdução

O artigo analisa a aplicabilidade da usucapião extrajudicial na tutela direito fundamental à propriedade a partir da perspectiva do princípio constitucional do acesso à justiça, no contexto de alguns municípios no sul do Estado de Minas Gerais, assegurando-se à parte o gozo pleno da utilidade prevista no ordenamento jurídico constitucional, com um mínimo de dispêndio de tempo, através de alternativas que maximizem os fundamentos do Estado Democrático de Direito.

A partir do século XX, o Estado passa a exercer um papel mais ativo em busca de uma justiça social, com a consagração dos direitos econômicos, sociais e culturais nas Constituições. Desse modo, surge o Estado social, o qual preconiza a liberdade e a igualdade material para todos os membros da sociedade, uma vez que os bens sociais devem ser acessíveis a todos os indivíduos, principalmente em relação aos direitos sociais essenciais à dignidade do homem, tais como a propriedade e moradia, entre outros. Portanto, uma das dimensões da dignidade humana é a propriedade, cuja tutela deve ser resguardada por todos os segmentos do Direito e observada a interdependência entre propriedade com outros bens jurídicos essenciais à dignidade da pessoa humana, quais sejam: a vida, a saúde, a integridade física e moral, a intimidade, a liberdade.

Observar-se-á que, nem sempre, a aquisição da propriedade se dará em razão de título translativo, em que duas ou mais pessoas manifestam vontade no sentido de uma dispor da coisa e a outra adquiri-la, através do contrato de compra e venda ou mesmo doação, podendo a aquisição realizar-se através da usucapião. No impulso de alcançar a tutela efetiva, criou-se a figura da usucapião extrajudicial, através da Lei 13.105/2015, com o objetivo de aprimorar a regularização fundiária rural e urbana, tendo em vista a morosidade em decorrência das especificidades do procedimento da usucapião. Assim, a inclusão do artigo 216-A na Lei 6.015/73, respeitadas as Leis de Registros Públicos, criou o procedimento administrativo que possibilita o reconhecimento da usucapião sem a necessidade de processo judicial; desta forma, todos os atos serão executados junto ao órgão registral, visando agilidade, publicidade, autenticidade, segurança e eficácia na prática dos atos registrares.

1. Direitos fundamentais e propriedade imobiliária

Os direitos fundamentais estão estabelecidos em conformidade com o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, assegurando-se aos cidadãos, os bens jurídicos mínimos necessários nas relações com o Estado. Conquista do Estado Liberal, os direitos fundamentais de primeira dimensão denominam-se direitos ou liberdades individuais; os de segunda dimensão, compreendidos como direitos sociais, tem por finalidade garantir os direitos sociais, econômicos e culturais, tendo por princípio a igualdade e superação do individualismo; os direitos de terceira dimensão visam proteger os direitos difusos e coletivos e seus princípios são solidariedade, cooperação e fraternidade (ROMANELLI, 2008, p. 55-59).

Sobre o tema, (SILVA, 2009, p. 178) leciona

[...] trata de situações jurídicas sem as quais a pessoa humana não se realiza, não convive e às vezes, nem mesmo sobrevive; fundamentais *do homem* no sentido de que a todos, por igual, devem ser, não apenas formalmente reconhecidos, mas concreta e materialmente efetivados.

Logo, uma das dimensões da dignidade humana é a propriedade, "de forma que o indivíduo possa encontrar condições concretas para exercer suas liberdades, sua cidadania, sua dignidade, enfim os pressupostos indispensáveis para desenvolver plenamente as potencialidades de sua personalidade" (SERRANO JÚNIOR, 2012, p. 143).

Dessa forma, constata-se que, na proposta do Estado Democrático, a titularidade e o exercício da propriedade constituem direitos atribuíveis à pessoa natural ou jurídica com reflexos socioeconômicos, devendo o Estado estabelecer o regramento, a elaboração e a implementação de políticas públicas para imóveis urbanos e rurais.

1.1 Função Social da Propriedade Imobiliária e aspectos habitacionais no Sul do Estado de Minas Gerais

O Sul de Minas Gerais é a porção meridional do Estado de Minas Gerais, que iniciou o povoamento no início do século XVIII por bandeirantes paulistas como Fernão Dias e cresceu no início do século XIX com a chegada de ondas de imigrantes italianos e comerciantes sírio-libaneses. A economia é altamente agrícola, com destaque para as plantações de café, uma vez que relevo e o clima favorável tem feito da região referência mundial em qualidade da bebida, apesar de estar se tornando um importante polo nacional de desenvolvimento tecnológico e industrial nas áreas de eletrônica, telecomunicações, computação e biomédica, sobretudo nos municípios de Varginha, Pouso Alegre, Extrema, Poços de Caldas, Itajubá, Paraisópolis e Santa Rita do Sapucaí.

Quanto à forma de ocupação imobiliária, 72,30% são próprios, sendo próprios já quitados 67,47% e, em processo de aquisição 4,82%; 18,36% são alugados, 8,93% são cedidos 8,93%, e os 0,41% restantes são ocupados sob outras condições¹.

A função social é intrínseca à propriedade privada, limitando o interesse individualista, em contraposição aos ditames do interesse coletivo, concedendo aos sujeitos de

¹Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (2010). «Domicílios particulares permanentes por condição de ocupação». Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDA). Consultado em 27 de dezembro de 2013.

direito não só uma igualdade em seu aspecto estritamente formal, mas permitindo uma igualdade e liberdade aos sujeitos de direito.

No plano material, a função social incidente sobre imóveis desponta como o modo concreto de funcionar da propriedade, exigindo do proprietário o cumprimento de obrigações, encargos, limitações, restrições, estímulos ou ameaças, para satisfação de uma necessidade social. No aspecto formal, infere-se que a função social da propriedade é princípio jurídico e como norma jurídica deve ser enfrentada. Assim, no âmbito constitucional, a função social da propriedade visa consolidar a dignidade da pessoa humana, promovendo o aparecimento de uma outra face em relação ao caráter absoluto que lhe emprestava em períodos mais remotos, promovendo a relativização sobre a concepção da propriedade privada.

No contexto infraconstitucional, o princípio da sociabilidade, presente no Código Civil, ressalta a função social da propriedade quando a posse acompanhada do propósito de laborar, reduz significativamente o prazo aquisição da propriedade através da usucapião. Conforme preceito descrito no Código Civil Brasileiro², a propriedade apresenta função objetiva e subjetiva, que transcende os interesses sociais e econômicos exclusivos do proprietário, mas sobretudo, visa interesses para toda a coletividade. Assim, a propriedade é o direito real que confere ao proprietário o direito e/ou faculdade de poder instrumentalizar negócios jurídicos inerentes à mesma, bem como de reavê-la de quem, de modo ilícito ou forçado, esteja em posse deste bem (GODINHO, 2000, p. 397-433).

1.2 Aquisição da propriedade imóvel e registro do título da usucapião

Adquire-se a propriedade de forma originária e derivada. Na originária, apresenta-se desvinculada de qualquer relação jurídica de transmissão com titular anterior, destacando-se a aquisição por usucapião e acessão natural. No que tange à derivada, ocorre quando há relação jurídica de transmissão com o proprietário antecessor. A regra fundamental dessa modalidade é que ninguém pode transferir mais direitos do que tem “*nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet*”. Existe transmissão derivada tanto por *inter vivos* como *causa mortis*, nesta última, o fato da morte faz com que o patrimônio do falecido se transfira aos herdeiros, aplicando-se o Princípio da Saisine.

²Art. 1.228. “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Em qualquer das formas de transmissão da propriedade imóvel é necessário o registro da mesma no Cartório de Registro de Imóveis da comarca competente, conforme estabelece o Código Civil Brasileiro³ e a Lei de Registros Públicos nº 6.015/1973, uma vez que na matrícula identifica-se os atos de registro de compra e venda, permuta, instituição de hipoteca, sentença declaratória de usucapião, partilha de inventário, desmembramento, incorporação, sentença de divórcio, processo extrajudicial de usucapião, etc. Assim, a existência do ato de transferência da propriedade é dependente da relação jurídica que lhe deu causa. Desta forma, tanto o ato causal como o translativo devem existir e serem legalmente válidos para que o procedimento de transmissão produza efeitos jurídicos perante terceiros.

O ato de publicidade é essencial para que ocorra a transferência da propriedade, pois o registro da sentença do processo de usucapião ou do processo extrajudicial não tem o poder de transferir o domínio sobre o imóvel, uma vez que o domínio já foi adquirido pela usucapião. O registro, neste caso, ao conferir publicidade à titularidade do imóvel, permite que seus proprietários tenham plena disposição. Aliás, a finalidade precípua do processo de reconhecimento de usucapião é conferir a titularidade registral do bem imóvel àquele que adquiriu a propriedade por este modo.

1.3 Lineamentos históricos da usucapião e aspectos doutrinários do direito português

A usucapião encontra suas raízes históricas no Direito Romano através da Lei das XII Tábuas, à época do Imperador Justiniano, consolidando-se como uma modalidade de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis pelo cidadão romano, após um ou dois anos de posse sobre o bem. Decorre da fusão de dois institutos jurídicos vigentes naquele período, de um lado, *ausucapio* que deriva do verbo *capere* ou tomar, de outro, do verbo *usus* ou uso – assim, tomar pelo uso (ARAÚJO, 2013, p. 94).

A história não é simplesmente um registro do passado. Não basta enumerar reis, analisar instituições políticas, ou descrever guerras. Sem a interpretação dos historiadores, o “registro” tem pouco interesse e utilidade, deixando de fora considerações sobre as forças econômicas, religiosas, científicas e filosóficas; e o passado do homem não pode ser compreendido sem esses elementos, lembrando que a análise do passado assume função primordial na construção do futuro, a partir da análise da estrutura crítica e interpretativa da realidade social em diversos momentos históricos.

³ Art. 1.245 “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

No Brasil, a aquisição da propriedade por decurso de tempo encontra-se prevista na Constituição Federal nas modalidades de usucapião urbana (artigo 183), rural (artigo 191) e *pro labore* (art. 191). As respectivas modalidades estão regulamentadas no Livro do Direito das Coisas do Código Civil, o qual apresenta duas espécies de usucapião, quais sejam: o usucapião ordinário e o extraordinário, a terceira modalidade de usucapião, denominada de usucapião rural especial, está regulamentada pela Lei nº 6.969/1981. Destaque-se ainda, que a lei 10.257/2001, introduziu no sistema normativo a usucapião coletiva, uma vez que prevê a usucapião pelo compossuidor em relação ao objeto da posse comum.

No âmbito do Direito Comparado, em relação a Portugal, destaca-se a busca de fundamentos no Direito Romano, no canônico, nas glosas e nos doutores da lei. As Ordenações Filipinas agasalhavam prescrições positivas de dez anos entres presentes na mesma comarca, de vinte entres ausentes em diversas comarcas, com título e boa-fé e, de trinta, sem título, mas havendo boa-fé. A boa-fé era exigida apenas no começo da prescrição pelas Ordenações Manoelinas, constituindo exceção nas Ordenações Filipinas, salvo se sobreviesse a má-fé (MONCADA, 1949, p. 283).

O Código Civil português prevê a usucapião no Capítulo VI, Seção I, através do art. 1287⁴, bem como a possibilidade de intervenção na posse no art. 1.290 do Código Civil, estabelecendo que “os detentores ou possuidores precários (possuidores diretos) não podem adquirir para si, por usucapião, o direito possuído, exceto achando-se invertido o título da posse, mas neste caso, o tempo necessário para a usucapião só começa a correr desde a inversão do título”.

Observa-se que há tratamento jurídico diverso para a usucapião, entretanto, a sua tutela jurisdicional encontra-se bem mais avançada que a aplicação brasileira. Enquanto no ordenamento jurídico pátrio está presente a teoria dualista, destacando a dogmática da usucapião das prescrições em geral, no ordenamento português, os respectivos institutos se manifestam de maneira significativamente diferente. Destaca-se que no Brasil, além da sua função tradicional, a usucapião também assumiu o caráter político-social da efetivação do cumprimento da função social da propriedade.

2. Espécies da Usucapião Imóvel

⁴Art. 1287. A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua atuação: é o que se chama usucapião.

A usucapião é o modo independente de aquisição da propriedade móvel e imóvel em razão da posse qualificada da *res* pelo tempo previsto em lei. A nomenclatura decorre dos vocábulos *usus* (posse) e *capio* (tomar, adquirir), ou seja, adquirir pela posse após determinado tempo legal. O Direito Romano o disciplinou como modo de aquisição. A Igreja lhe fez observações de forma severa e com maus olhares, por razões morais e com suporte no Direito Natural, pelo fato de aceitar a usucapião uma desapropriação sem caráter pecuniário.

A posse é o pressuposto exigível para a propriedade, uma vez que sana todos os vícios dos títulos, gerando um domínio oportuno e autônomo, acalmando os proprietários e, com eles, suas respectivas famílias e toda a sociedade.

A posse qualificada, o decurso do tempo, a idoneidade da coisa, o justo título e a boa-fé são os requisitos fundamentais para a caracterização da usucapião, sendo certo que os três primeiros itens são requisitos obrigatórios exigíveis para todas as espécies, enquanto o justo título e a boa-fé são requisitos exclusivos da usucapião ordinária. A posse é o requisito fundamental, pois ninguém poderá tornar-se proprietário do bem sem antes tornar-se possuidor. A teoria objetiva de Ihering, adotada pelo Código Civil Brasileiro, defende que a posse não precisaria ser decomposta em dois elementos, pois o *corpus* não seria requisito independente, ou seja, seria um elemento implícito. Entende-se que a posse é simplesmente, em uma análise objetiva na exteriorização da propriedade.

A legislação brasileira apresenta usucapião extraordinária, ordinária, usucapião constitucional rural ou *pro labore*, usucapião constitucional urbano ou *pro misero*, *usucapião especial urbano coletivo*, usucapião familiar e usucapião indígena. Em relação às suas espécies, cada modalidade existente exige requisitos próprios para a sua caracterização, ou seja, posse mansa e pacífica por determinado período de tempo, boa – fé⁵, justo título, dentre outros. (FARIAS; ROSENVALD, 2008, p. 277).

A usucapião constitucional rural estabelece que o usucapiente não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural, exceto imóvel público, não superior a cinquenta hectares, produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, para adquirir-lhe a propriedade. Portanto, a usucapião de natureza constitucional, não se fundamenta somente em requisitos de tempo, justo título, boa-fé, mas também, na destinação do bem, ou seja, a geração de proveitos econômicos, a natureza

⁵Art. 1201. “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”.

produtiva da atividade, bem como o cumprimento de sua função social, conforme prevê o Estatuto da Terra ⁶.

No que tange à usucapião constitucional urbana com área de até 250,00 m², a lei garante moradia ao possuidor que não dispõe de outro imóvel. O imóvel deverá ser utilizado em prol de sua moradia ou de sua família, obedecendo ao lapso de tempo de 5 (cinco) anos, sem interrupção e nem a ocorrência de oposição de terceiros. Tem-se assegurando assim, a regularização fundiária de dezenas de imóveis que se encontram em situação irregular, através da seara judicial.

Sobre a área mínima do imóvel, o Supremo Tribunal Federal ⁷ já decidiu, ao julgar Recurso Extraordinário com repercussão geral

A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierárquica inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. [...] 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado com área de 360,00 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225,00 m², destacada de um todo maior, dividida em comosse. [...] 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado pela legislação infraconstitucional que estabelece módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do solo).

Destaque-se ainda, o pressuposto do requerente não ter sido contemplado com o respectivo direito primeira, ou seja, caso o usucapiente já tenha obtido tal benefício, o mesmo ficará impedido de usufruir deste instituto jurídico novamente, uma vez que, quando já constituído, o titular do respectivo direito fornece ao órgão jurisdicional documento declaratório firmando o beneficiamento.

Cumprido destacar que as delimitações em relação às áreas urbanas e rurais são constituídas na esfera administrativa da municipalidade, observando os critérios de arrecadação tributária, podendo assim, podendo sofrer expansão a qualquer momento, seja a nível de expansão dos limites municipais ou até mesmo quando se refere a loteamentos, regidos pela Lei 6.766/66 (BRANDELLI, 2016, p.22).

A usucapião ordinária apresenta como requisito fundamental o *animus domini*, o qual deve estar intimamente ligado ao componente do exercício físico sobre a coisa. A posse suscetível de

⁶BRASIL. Lei 4.504 (Estatuto da Terra) Art. 2º. Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei. § 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente: a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; b) mantém níveis satisfatórios de produtividade; c) assegura a conservação dos recursos naturais; d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

⁷BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário 422.349. Relator: Dias Toffoli – Tribunal Pleno. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 5 ago. 2015.

fundar a usucapião deve ser aquela sem interrupções e oposições, considerando-se a continuidade e mansidão. A usucapião ordinária sempre irá ter como requisito o tempo de posse mínima do bem inferior ao extraordinário, devendo para se propor este tipo de usucapião que a parte comprove a posse mansa e pacífica do bem por pelo menos 10 anos de maneira ininterrupta, boa fé e justo título. Compreende-se como justo título, qualquer documento que justifique sua posse e vontade de ser dono do bem, como uma promessa ou contrato de compra e venda, desde que assinados por duas testemunhas.

Nesse sentido, (DINIZ, 2012, p. 113)

A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem contestação de quem tenha legítimo interesse, ou melhor, do proprietário contra quem se pretende usucapir. Se a posse for perturbada pelo proprietário, que se mantém solerte na defesa de seu domínio, falta um requisito para a usucapião. Para que se configure a usucapião é mister a atividade singular do possuidor e a passividade geral do proprietário e de terceiros, ante aquela situação individual. Precisa ser ela contínua, ou seja, exercida sem intermitência ou intervalos.

A usucapião extraordinária é aquela que se adquire em 15 anos, salvo se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou nele tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo sendo, nesse caso, o lapso de tempo de 10 (dez) anos, mediante prova de posse mansa e pacífica e ininterrupta, independentemente de justo título e boa-fé, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro. Portanto, a posse é pré-requisito à pretensão usucapienda e, a boa-fé e justo título são características da posse, que confluem para as benesses da usucapião ordinária e especial.

A usucapião familiar foi criada no Brasil pela Lei nº 12.424/2011, ao incluir o artigo 1.240-A no Código Civil, estabelecendo que a pessoa que exercer por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano próprio de até duzentos e cinquenta metros quadrados, cuja propriedade dividia com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, terá adquirido o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. A usucapião familiar tem o objetivo de salvaguardar o direito à moradia daquele cônjuge ou companheiro que permaneceu no imóvel, bem como proteger a família que foi abandonada.

No que tange à usucapião indígena, instituída pela Lei nº 6001/73, merece destacar que esta modalidade tornou-se bastante rara, uma vez que sua ocorrência tornou-se muito restrita em razão da existência da modalidade de usucapião especial rural, a qual é bastante benéfica. Todavia, ainda subsiste no ordenamento jurídico, por trazer facilidades para o índio, que é a desnecessidade de comprovar a finalidade produtiva e a finalidade de moradia, como na usucapião constitucional rural.

3.Princípio do acesso à justiça e institucionalização da usucapião extrajudicial no Cartório de Registro de Imóveis

Em decorrência da crise de acesso à Justiça que se abateu no Brasil a partir do último quartel do século passado, a Constituição Federal através da Emenda Constitucional 45, assegurou a garantia da razoável duração do processo e da celeridade, seguindo a tendência européia na linha da Convenção para a Proteção dos Direitos dos Homens e das Liberdades Fundamentais, bem como da Convenção Americana dos Direitos Humanos (Pacto de San José da Costa Rica. No âmbito infraconstitucional, o novo Código de Processo Civil, em seu art. 4º, reproduziu a norma consubstanciada no art. 5º, LXXVIII da Constituição Federal.

As normas constitucional e infraconstitucional estabelecem as proposições jurídicas de satisfação da tutela jurisdicional em prazo razoável, integral e efetiva do mérito da lide, assegurando à parte o gozo pleno da utilidade especificamente prevista no ordenamento jurídico e com um mínimo de dispêndio de tempo e de energia, tornando-se necessária a maximização da técnica processual em prol de um processo mais efetivo e eficiente.

A questão que mais aflige o processo da usucapião é o longo tempo de tramitação, que costuma derivar da multiplicidade de atos processuais, muitas vezes, repetitivos, permeado de incessantes buscas para a tentativa de localização dos réus certos, ofícios para vários órgãos públicos, editais, prazo dilatado para as Fazendas Públicas, perícia, e assim por diante, até a prolação da sentença. A situação é tão caótica que em grande parte das ações de usucapião, os autores vêm a falecer, considerando terem passado boa parte de suas vidas no próprio imóvel objeto do pedido. Não é, portanto, desarrazoado afirmar que o processo judicial de usucapião nasceu para não terminar (MALUF, 2018, p. 87).

A demora na prestação jurisdicional das ações de usucapião imobiliária se deve muito mais ao grau de dificuldade de gestão processual, sendo incapaz de debelar a crise do processo civil, sobretudo em matéria de usucapião. Conseqüentemente, surgem alternativas para tutela do direito fundamental à propriedade.

Nesse contexto, a titularidade sobre bens imóveis decorrentes da usucapião transmite-se através do registro imobiliário, ato pelo qual se informa ao Cartório de Registro de Imóveis da comarca competente, por meio do documento hígido, que o direito real do bem imóvel foi modificado e transmitido.

A institucionalização viabilizou ao Registro de Imóveis a oportunidade de tutelar o direito fundamental à propriedade através da usucapião, uma vez que é mais um instituto que está sendo desjudicializado, como já ocorrido com o inventário e partilha de bens, a realização de separação e

divórcio consensual, a alienação fiduciária, a regularização fundiária, a retificação de registros, sobretudo porque a esfera judicial encontra-se cada dia mais sobrecarregada, morosa e conseqüentemente, difícil a efetivação da tutela jurisdicional.

Em preciosa lição, descreve PAIVA

[...] 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, apresentará 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.

3.1 Legislação regulamentadora do Registro de Imóveis na tutela da usucapião

Em 1864 surgiu a Lei nº 1.237 criando o Registro Geral, a qual estabelece que a transferência é realizada pela transcrição e não mais pela tradição, contudo, o Registro Geral ainda não era tido como prova de propriedade, nem mesmo presunção relativa.

Posteriormente, o Registro Geral foi substituído pelo Registro de Imóveis com o advento do Código Civil de 1916, mantendo-se a transcrição, entretanto, com uma mudança essencial, o registro geraria prova de propriedade *juris tantum*, ou seja, admitindo prova em contrário à transferência dos imóveis.

Nesse sentido(SANTOS, 2013, p. 47)

A Lei nº 6015/73, ao dispor acerca do novo sistema de registro imobiliário em nosso País, manteve tal objetivo, extinguindo o sistema antigo, o substituindo por um registro no qual cada folha do livro competente trazia as informações e atribuições de um bem imóvel e nas suas respectivas matrículas estariam dispostos todos os atos que implicam constituição, transferência, alteração ou a extinção de direitos reais e de qualquer outro disposto em lei.

O instrumento normativo dividiu os atos a serem realizados nos registros de imóveis em dois grandes grupos, de um lado os *registros*, relativos a direitos e ônus reais, do outro, as *averbações* relativas as alterações objetivas e subjetivas das matrículas, nos termos do artigo 167da Lei nº 6.015/73.

3.2 Procedimento da Usucapião Extrajudicial

Observa-se que em razão do intenso processo de judicialização ocorrido nos últimos anos, o Poder Judiciário ficou sobrecarregado, não tendo nenhuma condição de atender tais demandas em tempo razoável. Nesta ótica, buscando-se meios alternativos para a tutela do direito fundamental à propriedade surge a usucapião extrajudicial ou administrativa.

Assim, ocorreu a inclusão do art. 216-A na Lei de Registros Público 6.015/1973, estabelecendo que sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo. Portanto, com a finalidade de desafogar o Poder Judiciário, observa-se mundialmente a crescente tendência de desjudicialização, transferindo a resolução de conflitos para as Serventias Extrajudiciais.

Em determinadas regiões, o Cartório de Imóveis contempla mais de um município, tornando-se competente para atuar sobre bens da cidade de origem, bem como o município no qual se acolhe a dimensão geográfica; desta forma, apto a recepcionar qualquer modalidade em sua comarca.

O interessado deverá requerer, através de advogado, junto ao Registro de Imóveis que estiver situado o imóvel usucapiendo, com a documentação necessária⁸ afim de ser acolhido o pedido de usucapião e a prenotação do título, estabelecendo a identidade do pedido junto ao Oficial. A tutela da pretensão à usucapião deverá estar materializada por uma petição inicial assinada e elaborada por profissional com capacidade postulatória, contendo todos os quesitos descritos nos artigos 319 e 320 do Novo Código de Processo Civil, para análise da admissibilidade da pretensão e andamento no processo administrativo.

Preliminarmente é necessário que o advogado analise a certidão do imóvel e demais documentos reunidos pelo cliente antes de se protocolar o pedido de usucapião para que este seja

⁸Art. 216 da Lei nº 6.015/1976 “I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel”.

corretamente formulado, evitando-se as notas devolutivas e exigências do cartório, que podem prolongar muito o procedimento.

Impõe-se que o tabelião analise a planta da representação geométrica do imóvel produzida por profissional habilitado, acompanhada de memorial descritivo e que contemple também o atestado de responsabilidade técnica. Habitualmente será por meio de testemunhas e documentos que produzem provas. No que tange à documentação, exige-se comprovantes de pagamento de IPTU, declarações de imposto de renda que conste o imóvel, comprovantes de pagamento de contas de água, energia e outros similares fazem jus ao pedido. Destaque-se que a Ata Notarial constitui importante meio de prova trazido pelo novo Código de Processo Civil, a qual comprovará o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito a aquisição do bem imóvel.

Superada a etapa de verificação da documentação exige-se o cálculo e pagamento dos emolumentos, em seguida haverá a prenotação, através da qual o processo administrativo será numerado. Para a tutela extrajudicial pela usucapião exige-se o procedimento de buscas, verificando-se a existência de ônus que impeçam a transmissão do imóvel a terceiros.

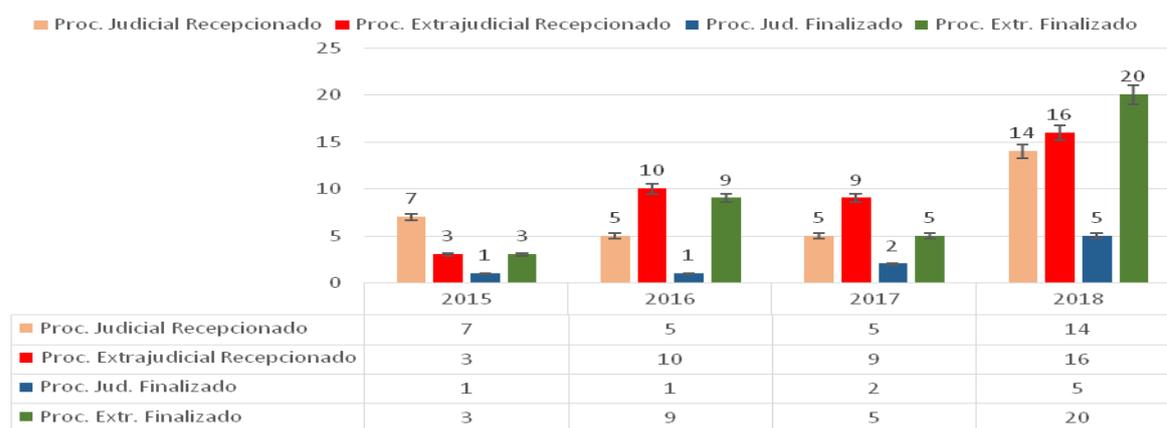
Posteriormente, verifica-se se há exigências a serem cumpridas, onde o examinador emite Nota Devolutiva - exposição das exigências e devolução do processo para a parte cumprir as exigências. Cumpridas as exigências, haverá a reentrada do processo no cartório com nova prenotação. Em seguida, ocorrerá a notificação dos entes federativos (Município, Estado e União) pelo cartório, uma vez que o procedimento deverá assegurar a publicidade dos atos praticados, bem como anuência dos respectivos entes federativos. Encerrando-se, deverá ser dada ciência a terceiros, através da publicação do edital pela parte.

Após a decisão reconhecendo a propriedade, o ato final do procedimento será a realização do registro do imóvel, que deverá ser feito utilizando-se o mesmo número de protocolo atribuído, quando do recebimento e autuação e abre-se nova matrícula para o imóvel. Assim, na tutela da usucapião extrajudicial sobre imóvel urbano ou rural deverá haver abertura de matrícula acompanhada do memorial com a descrição preliminar de seu caráter urbanístico e das informações apresentadas nas respectivas documentações.

Sobre os honorários advocatícios, a tabela da OAB estabelece que o piso dos honorários contratuais, em usucapião, deverão ser 20% do valor do bem e, no mínimo, R\$ 4.253,68 (valores para 2017), lembrando-se que o valor de um imóvel, após sua regularização, pode aumentar de 30% a 50% em comparação com este imóvel em situação

de posse, solucionando-se o problema do retorno financeiro demorado enfrentado por muitos escritórios de advocacia.

Procedimentos de Usucapião



Procedimentos Avaliados nas cidade de Muzambinho, Guaxupé, Monte Belo e Cabo Verde

Gráfico – Representação dos Procedimentos de Usucapião

Fonte: elaborado pelos autores

O quadro abaixo apresenta a comparação e evolução dos procedimentos da usucapião judicial e extrajudicial no Sul do Estado de Minas Gerais, sobretudo na região compreendida pelos municípios de Cabo Verde, Guaxupé, Monte Belo e Muzambinho evidenciando-se a celeridade na adoção do procedimento na seara administrativa.

Considerações Finais

No que tange ao desenvolvimento do acesso à justiça, nota-se marcante tendência de se recontextualizarem alguns aspectos essenciais do sistema público de resolução de conflitos, tendo em vista a necessidade de consolidação do fundamento da dignidade da pessoa humana.

O artigo discute a desjudicialização da usucapião como mecanismo de tutela ao direito fundamental à propriedade no sul do Estado de Minas Gerais, sobretudo no enfrentamento da consolidação do princípio constitucional do acesso à justiça perante a duração razoável do processo.

Desta maneira, faz-se necessária a institucionalização dos mecanismos de tutelas extrajudiciais, pelo fato de acelerar a prestação do direito fundamental à propriedade e acompanhar o ritmo das relações socioeconômicas da sociedade, fortalecendo os índices de satisfação do cidadão e a natureza democrática do Estado.

Cumprir observar que a desjudicialização é o meio célere e transparente na obtenção da tutela de direitos de natureza patrimonial, valorizando cada dia mais os meios alternativos de resolução de conflitos e garantindo o exercício da cidadania e o acesso pleno à justiça, ocorrendo a ruptura do paradigma da monopolização jurisdicional, destacando-se a usucapião extrajudicial, o inventário e partilha e o divórcio consensual. Os levantamentos estatísticos realizado junto aos cartórios de registro de imóveis em alguns municípios no sul do Estado de Minas Gerais demonstraram que a usucapião extrajudicial tem previsão de ser concluída nos respectivos cartórios num prazo que pode variar de 90 a 120 dias em média, no caso de um processo bem feito e corretamente pré-examinado.

A desjudicialização da usucapião ocorre no âmbito das serventias extrajudiciais através da Lei de Registros Públicos e do Código de Processo Civil, estabelecendo que, sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial do direito à propriedade, o qual será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, como acontece no Direito comparado, sobretudo em Portugal.

Ressalte-se, porém, que o aspecto financeiro apresenta-se como óbice na opção pela tutela do direito à usucapião pela via extrajudicial, uma vez que as serventias extrajudiciais estão cada dia mais onerosas, causando um desconforto financeiro para algumas resoluções, considerando-se a situação de hipossuficiência dos tutelados. Por outro lado, vale ressaltar que na seara judicial pode ocorrer a gratuidade dos atos processuais, não sendo necessário o pagamento das custas processuais para a futura aquisição da propriedade.

Diante de todo o exposto e em resposta à temática trabalhada, vê-se que a usucapião extrajudicial, no sentido da busca para solucionar a tutela do direito à propriedade e no sul do Estado de Minas Gerais é o mecanismo garantidor do princípio do acesso à justiça e da duração razoável do processo no Estado Democrático de Direito.

Referências

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. 2.ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS, art. 1.018-A a 1.018-J Provimento nº. 260/2013/CGJ-MG, com redação dada pelo provimento nº. 325, de 20 de maio de 2016-CGJ-MG. **Do reconhecimento extrajudicial de usucapião**. Belo Horizonte, MG, 22 maio 2016. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr03252016.pdf>.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: Direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

GODINHO, André Osório. **Função social da propriedade**. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.) Problemas de Direito Civil – Constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

MALUF, Aflaton Castanheira. Normas constitucionais relevantes a notários e registradores. Leme: Habermann Editora, 2018.

MONCADA, Cabral de. **Estudos de história do direito**, vol. II. Coimbra, Ed. Universidade de Coimbra, 1949.

PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro imobiliário do Brasil**. Disponível em: http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/versa771o_correta_artigo_Lamana_Paiva_Usucapião.pdf.

ROMANELLI, Luiz Cláudio. **Direito à moradia à luz da gestão democrática**. 2. ed. rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2008.

SANTOS, Ozéias J. – **Manual dos registradores** – São Paulo: Vale do Mogi, 5ª Edição, 2013.

SERRANO JÚNIOR, Odoné. **O direito humano fundamental à moradia digna**: exigibilidade, universalização e políticas públicas para o desenvolvimento. Curitiba: Juruá, 2012.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 32. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.