

144 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COM IMPACTO NAS RELAÇÕES DE POSSE E PROPRIEDADE

Lucas Yuzo Abe Tanaka

Mestre, UniCesumar, Professor, lucas.tanaka@unicesumar.edu.br

Juliana Vieira Nilzen

Graduanda, UniCesumar, estudante, ra-20158850-2@alunos.unicesumar.edu.br

INTRODUÇÃO:

A presente pesquisa visa compreender as especialidades decorrentes dos impactos que o usucapião extrajudicial e seus impactos nas relações de posse e propriedade podem trazer e também sobre a redação que a CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ nº 65, de 14.12.2017 – D.J.E.: 15.12.2017 e o Artigo 216-A da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973, visando agilidade, custos, simplicidade, clareza, flexibilidade.

Nesse sentido, será exposto as principais alterações trazidas pela legislação no que tange sobre a posse e propriedade, também como a modificação e alteração que houve no Código Civil de 2015 (CC), no qual discorre sobre a possibilidade de que seja feito diretamente em cartório extrajudicial e registro de imóveis, onde há necessidade que seja preenchido certos requisitos estabelecidos na lei.

Persiste em destacar que a relevância desse tema se evidencia ao analisarmos a redução da carga sobre o sistema judicial, visto que na instância extrajudicial, o processo montado é de extrema eficácia e breve, o que tende a ser significativamente menor em comparação ao judicial, além do menor custo, com seu efeito definitivo.

Ademais, será exposto na forma do Artigo 1.238 do Código Civil, como eram as exigências do processo via judicial, afim de que possa haver uma comparação com a atualidade, desde a agilidade no processo, como também o procedimento em si.

Outro ponto a ser considerado é a amplitude que o usucapião extrajudicial trouxe ao decorrer dos anos, desde que começou a ser aplicado no cartório extrajudicial, juntamente com o registrador, tendo um papel crucial junto a seus requisitos fundamentais para a regularização da propriedade por essa via.

Nesse contexto, é relevante também destacar as limitações que este tema enfrenta e examinar os desafios que são relacionados quanto à obtenção de consentimento sobre terceiros, os detentores reais do imóvel, além das dificuldades que são encontradas quanto a infraestrutura dos notariados e registradores.

PROBLEMA DE PESQUISA:

A realidade do usucapião extrajudicial consiste na forma inadequada que pode surgir durante o processo no cartório, como por exemplo algum requisito que poderá demandar mais dificuldade para se comprovar o tempo sobre a posse do imóvel, além do mais é necessário vários profissionais envolvidos e todos devem apresentar o mesmo interesse para a regularização do imóvel, outro ponto, seria a falta de documentos para concluir o processo.

Segundo Veronica de Carvalho (2016) o acesso a usucapião administrativa pode ser dificultado para a população baixa renda, haja vista representar um procedimento mais dispendioso do que a via judicial, tanto pela possibilidade de assistência jurídica gratuita, quanto pelas custas dos procedimentos administrativos.

Visto que a problemática pode surgir de diferentes fatos, bem como a limitação do imóvel que é buscado na posse e o levando a propriedade, conflitos de interesse principalmente de possíveis herdeiros, oposição de terceiros e quanto a sua insegurança jurídica.

Contudo, há a necessidade da quebra de padrão que passa do usucapião judicial quanto a amplificação e tratamento definitivo para o usucapião extrajudicial, que prova que o direito de posse o propriedade podem surgir através de suas comprovações e igualdade de processo para o seu termo definitivo.

OBJETIVO:

O estudo visa compreender as amplificações da redação da CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ nº 65, de 14.12.2017 – D.J.E.: 15.12.2017 e o Artigo 216-A da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro 1973.

Para tanto, é fundamental analisar que não é uma nova modalidade de usucapião, e sim um novo procedimento, destacado que a maior parte dos imóveis no Brasil estão irregulares, porém visto ser um novo procedimento opcional, e se for preferência do cliente não exclui um processo por via judicial. Além disso, será analisado os desafios que um cartório extrajudicial tem ao montar o processo, pois não basta somente o tabelião, bem como, advogado, engenheiro e também o registrador.

Ademais, será exposto na forma do Artigo 1.238 do Código Civil, como eram as exigências do processo via judicial, afim de que possa haver uma comparação com a atualidade, desde a agilidade no processo, como também o procedimento em si.

Outro ponto a ser considerado é a amplitude que o usucapião extrajudicial trouxe ao decorrer dos anos, desde que começou a ser aplicado no cartório extrajudicial, juntamente com o registrador, tendo um papel crucial junto a seus requisitos fundamentais para a regularização da propriedade por essa via.

MÉTODOLOGIA: O método a ser utilizado na presente pesquisa é o teórico bibliográfico o qual consiste na análise e pesquisa de obras doutrinárias, revistas jurídicas, artigos científicos, conferência e palestra, acervos da Biblioteca da Universidade Cesumar (UniCesumar), dentre outras fontes de pesquisa ligadas ao tema. Bem como, a utilização da Internet, como meio auxiliar para acesso a endereços eletrônicos de órgãos oficiais, na busca de legislação e jurisprudência. Será utilizado, também, o método dedutivo de abordagem, em que parte de teorias e leis mais gerais para a ocorrência de fenômenos particulares e os métodos de procedimento, como, histórico, comparativo e casuístico.

RESULTADOS ALCANÇADOS:

O usucapião extrajudicial, não apenas impacta a vida de diversas pessoas, quanto ao sistema judicial, especialmente no que diz respeito a desobstrução da demanda judicial. Há jurisdições voluntárias que não tem a necessidade de ser resolvida no sistema judicial, pois poderão ser resolvidas no sistema extrajudicial, complementando de que há uma série de requisitos para resultar na demanda, como cita, Parafraseando Cascardo (2016), a faculdade das partes optarem em compor seus conflitos fora da via judicial é conhecida pelo termo de desjudicialização.

Além do mais, mesmo que haja algum conflito na espécie de usucapião extrajudicial, ela é mais vantajosa quanto a esfera judicial, pois ele pode ser mais simplificado, trazendo

o benefício de sua agilidade, sem que haja intervenção do Poder Judiciário, geralmente o custo para o processo é menor, não há espaço para contestações e litígios por parte de terceiros e tem uma flexibilidade maior, visto que os requisitos a serem seguidos são de baixa complexidade.

Diante disso, representa-se a ideia do legislador ao regulamentar o procedimento de usucapião extrajudicial no Código de Processo Civil (CPC), cuja as modificações foram para priorizar a regulamentação das propriedades, trazendo segurança jurídica e estabilidade da posse para a propriedade do imóvel.

REFERÊNCIAS:

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 05 mai. 2024.

CASCARDO, L. A desjudicialização como ferramenta diferencial de acesso à Justiça. 2016. Acesso em <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-desjudicializacao-como-ferramenta-diferencial-de-acesso-a-justica/339289050>> Acesso em: 01 mai. 2024.

DA SILVA, J. G. As diferentes modalidades de usucapião e seus requisitos processuais. Revista Síntese – Direito Imobiliário. Ano XIII – nº 96 – Jul-Ago 2015. Disponível em: <https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDC_96_miolo%5B1%5D.pdf> Acesso em: 05 mai. 2024.

DE CARVALHO, V. A. S. O instituto da usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. Consultor Jurídico. Abril, 2016. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2016-abr-23/veronica-akemi-instituto-usucapiao-extrajudicial-cpc/>> Acesso em: 01 mai. 2024.

PROVIMENTO Nº 65/2017. Conselho Nacional de Justiça. Disponível em <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf>. Acesso em: 01 mai. 2024.