

## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Regina Borges de Carvalho <sup>1</sup>

Eteia Dassinakis Santos<sup>2</sup>

Ana Cláudia Barroso<sup>3</sup>

**Resumo:** De acordo com a nova Lei de Processo Civil nº 13105 promulgada em 16 de março de 2015, usucapião define direitos de propriedade adequados como garantia do uso ininterrupto e de longo prazo de bens móveis ou imóveis por pessoas físicas. A forma normal expressa os regulamentos de compra sobre os direitos de propriedade. Logo se objetivou verificar publicações que abordassem a segurança da nova Usucapião Extrajudicial, estipulada na Lei de Processo Civil. Trata-se de uma revisão bibliográfica integrativa que determina o conhecimento atual sobre um determinado assunto, pois é realizada com o objetivo de identificar, analisar e sintetizar resultados, a Usucapião Extrajudicial. O levantamento das publicações deu-se por consulta às bases de dados indexadas a Biblioteca Virtual JusBrasil, Scientific Eletronic (SCIELO), Library Online. Portal de Periódicos da CAPES; BDTD/Biblioteca digital de teses e dissertações, no qual e incluíram: Usucapião; extrajudicial, código civil de 2015 à 2020. Estima-se que a elaboração deste trabalho, venha aprimorar pesquisas futuras relacionadas. Após a leitura das publicações, apenas 21 se adequaram a todos os critérios de inclusão citados anteriormente, publicados em 2015 à 2020. No Brasil, ainda há déficit no acesso. Portanto, há a necessidade de buscar por medidas que facilitem o acesso aos serviços, de modo a viabilizar lentidão processual, fazendo com que possibilite essa população compreender o seu processo, impedindo assim prováveis transtornos onerosos. Por fim a usucapião não apenas desburocratiza o processo de regularização do processo de imóveis como também cumpre papel social ao garantir que as camadas mais populares alcancem o tão sonhado título de propriedade no menor tempo possível, visto que o Direito Civil é regular as relações jurídicas entre particulares, como as relações patrimoniais e as relações entre familiares, a adoção da extrajudicialidade não se opõem a isso, pelo contrário, ajuda com sua capacidade de celeridade.

**Palavras-chaves:** Usucapião; extrajudicial, código civil.

## EXTRAJUDICIAL USUCAPION

**Abstract:** According to the new Civil Procedure Code, Law No. 13,105, of March 16, 2015, defines adverse possession as the right, adequate to ensure the individual who uses a movable or immovable property for a prolonged period. and uninterrupted, in which it manifests its acquisitive prescription of the good, in respect to its property right in an ordinary way. Soon the objective was to verify publications that addressed the safety of the new extrajudicial adverse possession, stipulated in the Civil Procedure Law. This is an integrative bibliographic review that determines the current knowledge on a given subject, as it is carried out with the objective of identifying, analyzing and synthesizing results, adverse possession Extrajudicial. The survey of publications took place by consulting the databases indexed to the JusBrasil Virtual Library, Scientific Eletronic (SCIELO), Library Online. CAPES Journal Portal; BDTD / Digital library of theses and dissertations, in which and included: adverse possession; extrajudicial, civil code from 2015 to 2020. It is estimated that the preparation of this work will improve related future research. After reading the publications, only 21 met all the inclusion criteria mentioned above, published in 2015 to 2020. In Brazil, there is still a deficit in access. Therefore, there is a need to look for measures that facilitate access to services, in order to make procedural lethality feasible, making it possible for this population to understand its process, thus preventing probable costly disorders Conclusion: Finally, adverse possession not only reduces the bureaucracy of the process regularization of the real estate process but also plays a social role in ensuring that the most popular strata reach the long-dreamed title of property in the shortest possible time, since Civil Law is to regulate legal relations between individuals, such as patrimonial and relations among family members, the adoption of extrajudiciality is not opposed to this, on the contrary, it helps with their capacity for speed.

**Keywords:** adverse possessio; extrajudicial, civil code.

---

<sup>1</sup>Acadêmico de Direito da Faculdade São Lucas. E-mail: [regina.ani@hotmail.com](mailto:regina.ani@hotmail.com)

<sup>2</sup> Acadêmica de Direito da Faculdade São Lucas. E-mail: [tyfanysilva70@gmail.com](mailto:tyfanysilva70@gmail.com)

<sup>3</sup> Professora orientadora. Economista pela Universidade Estadual de Goiás e Cientista Política pela Uninter, Mestre em Desenvolvimento Regional e Agronegócio pela Universidade Federal do Tocantins. [ana.barroso@saolucas.edu.br](mailto:ana.barroso@saolucas.edu.br)

## INTRODUÇÃO

De acordo com a nova Lei nº 13105 da Lei de Processo Civil promulgada em 16 de março de 2015, usucapião é definido como direito de propriedade. Portanto, não é apropriado garantir que os indivíduos que usam bens móveis ou imóveis continuem a usar bens móveis ou imóveis por um longo tempo sem interrupção. Ele demonstra seus regulamentos de aquisição de propriedade de uma forma comum (GAMA, 2016).

Uma das principais mudanças produzidas pela modificação do novo código. Partindo do pressuposto das cláusulas anteriores, nas novas regras de processo cível, os utilizadores pessoas coletivas com os mesmos efeitos jurídicos poderão escolher livremente entre utilizadores administrativos extrajudiciais e utilizadores judiciais tradicionais (OLGADO, 2015).

Os tabeliães e registradores desempenharão suas funções de acordo com a Constituição para garantir a correta aplicação da lei substantiva e romper com os antigos exemplos de práticas desleais de reconhecimento de firma e serviços de registro prestados por pessoas sem qualificação técnica. Além disso, muitos “notários” não licitaram publicamente e foram designados diante deles como pessoas que não licitaram publicamente e foram temporariamente indicados por empresas de serviços públicos para responder de forma temporária. Em outras palavras, se um serviço estiver vago por morte, aposentadoria voluntária ou renúncia de um tabelião ou escrivão, o estado deve nomear uma pessoa para o serviço para dar uma resposta instável por meio do judiciário (SILVA, 2016; BRAGA, 2016; PAIVA, 2018).

Entretanto a jurisdição é conduzida por juízes, profissionais imparciais no qual produz segurança jurídica de ampla conformidade e princípios tanto para oponentes como defesa (MELLO, 2017; JARDIM, 2017; MARQUISE, 2018).

A descentralização dos serviços públicos para dependentes privados pode fornecer ajuda ou barreiras no atendimento diário. Percebe-se claramente que os legisladores obtêm objetos de sistema judiciário que não são discutidos pelos órgãos judiciais, mas apenas aqueles objetos de interesse (SILVA, 2016).

A injustiça judicial é um fenômeno que vem crescendo no direito brasileiro nos últimos anos, mas a teoria é pouco pesquisada sobre o assunto e, em suma,

visa reduzir atividades que tradicionalmente pertencem ao campo judicial e transferi-las para os chamados particulares, pois o processo é lento (DORNELLES, 2015).

Os motivos para esse fenômeno são diversos, como o excesso de litígios, a falta de profissionais do judiciário e a lentidão na resolução de conflitos. Essa situação pode levar as pessoas a acreditarem que o Judiciário irá à falência. Alternativamente, os cargos de juízes de paz e notários judiciais podem ser eliminados, na ausência de litígios, os serviços notariais e de registro devem ser considerados opções saudáveis (DORNELLES, 2015, COUTO 2020 e GAMA, 2016)

Portanto, tendo em vista a necessidade de verificar a comparação com judicial, visto que a primeira agiliza o procedimento, mas não é conduzida por magistrados que exercem com justiça funções públicas. Deste modo, como problema central, questiona-se a importância do advogado na vinculação e resgate da autenticidade da apropriação indébita extrajudicial?

## 1 REFERENCIAL TEÓRICO

Usucapião extrajudicial, também chamado por Usucapião administrativo, foi devidamente regulamentada pelo novo código civil que o titular do direito de uso opte por não enfrentar todos os processos árduos e demorados de instituições judiciais para obter a propriedade. Lembre-se de que a usucapião foi adicionada ao CPC para reduzir os processos judiciais sobre esse assunto. No entanto, se desejar, pode usar os canais judiciais para esse fim (BOCZAR, 2016 e ANTÃO, 2015).

O mecanismo de usucapião extrajudicial foi confirmado na Lei de Processo Civil de 2015 em nosso ordenamento jurídico e regulamentado pelo CNJ por meio da versão do Provimento 65. Em suma, deve-se ressaltar que esse método se baseia em coisas relacionadas à propriedade, ou seja, quando há direito a determinado “item”, no ordenamento jurídico brasileiro, o ‘item’ é considerado um direito de propriedade. Geralmente, usucapião pode ser definida como uma forma de obtenção de propriedade pela detenção de longo prazo do bem, ou seja, pelo seu uso (DORNELLES, 2015, BOCZAR, 2016 e ANTÃO, 2015). Grosso modo, é definida como uma forma de adquirir propriedade pela posse, ou seja, pelo uso da propriedade.

Quando analisamos a etimologia da palavra usucapião, descobrimos que se trata do cruzamento de duas expressões, a saber, duas expressões em latim, *usu* e

*capere*, que significa literalmente "usar". Obviamente, a usucapião tem origens históricas (DORNELLES, 2015). Em suma, a usucapião é um meio de adquirir bens por meio da ampliação da propriedade após o prazo previsto em lei e em conformidade com os requisitos legais (DIAS, 2019, p. 13).

Assim, de acordo com a Professora Maria Helena (2015), "sem prejuízo dos métodos tradicionais, ou seja, através da justiça, os pedidos de reconhecimento judicial do uso de ocupação ilegal por pessoas coletivas" devem ser feitos no concelho onde A sede social cuida disso.

Mesmo que tenha o direito de requerer o reconhecimento judicial de usucapião, de acordo com o disposto no artigo 1.241 da Lei Civil, o artigo estipula o seguinte: ressalte-se que esta não é a única forma (judicial) de reclamação de usucapião de determinado bem. Para muitos juristas e acadêmicos, a possibilidade de resolver disputas de interesse sem jurisdição ou judicialização tornou-se uma realidade no Brasil.

No Brasil, com a comprovação do Código Civil de 1916, o instituto surgiu oficialmente no início do século XX (já existe, mas apenas no direito consuetudinário), mas comparado com sua existência atual no ordenamento jurídico brasileiro mostre-o de uma forma infantil (BOCZAR, 2016 e ANTÃO, 2015).

Quando analisamos o ano de 1916 e a regulamentação em vigor, determinamos a importância dada à nossa legislação hoje. O artigo 1.071 da Lei de Processo Civil, que entrou em vigor em 16 de março de 2016, trouxe uma inovação para complementar a Lei n.º 1. 6,015 / 73, art. 216-A utiliza a sua redação para explicar a forma de adoção deste procedimento, nomeadamente a obtenção de bens por usucapião por via extrajudicial (BOCZAR, 2016).

Vale ressaltar que o principal fundamento da usucapião está baseado no princípio da utilidade social ou função social da propriedade, segundo Benedito Ribeiro: "De uma forma geral, isso é um fato, ou seja, para todo detentor de patrimônio, propriedade significa a obrigação de utilizá-la para o crescimento da riqueza social, a harmonia e equilíbrio de nossa sociedade" (RIBEIRO, 2010, p. 33).

É necessária a presença de um advogado e deve haver uma relação harmoniosa entre as partes envolvidas. Independentemente de quaisquer indícios de litígio, o escrivão deve mediar para chegar a um acordo. Se for bem-sucedido, prossiga com o procedimento. Neste procedimento A disputa não vai durar. Isso

pode ser feito através de canais extrajudiciais, transferindo as partes para o judiciário (BOCZAR, 2016).

É necessário salientar que a usucapião tem dois fundamentos jurídicos: em primeiro lugar, deve ser destacada a função social da posse e, em segundo lugar, a situação que já é factual pode ser regulamentada e apenas necessita de ser consolidada (MELLO, 2017).

Além disso, o fator tempo também é muito importante. Portanto, para “materializar” a propriedade e torná-la imóvel, de fato, ela deve ser exercida dentro de um determinado tempo. Portanto, de acordo com o ordenamento jurídico brasileiro, o tempo necessário para o uso ou uso de um imóvel mudou ao longo dos séculos, hoje existem vários, cada um com um prazo diferente, sendo o maior deles 15 anos (RANGEL, 2015; MARQUISE, 2018).

Entretanto, quando nos referimos à usucapião extrajudicial, estamos dizendo que se trata de um ato que obriga o registro de imóveis a formalizar a posse, mas não utiliza vias judiciais. Ou seja, é preciso ressaltar que não se trata de uma nova forma de uso, mas de um novo método processual voltado para a regulação da propriedade (MARQUISE, 2018).

Rangel (2015) define a velocidade do procedimento, não o tempo do processo judicial. Para ter legitimidade, os procedimentos de usucapião extrajudicial devem ser implementados por meio do Registro de Imóveis. O agente tem o direito de tratar o pedido com base na avaliação e na convicção da situação, não devendo confundir o cartório com o juiz. Deve-se atentar também para que, apesar da exigência de usucapião extrajudicial fora dos canais judiciais, o advogado ainda é necessário.

Marquise (2018) afirma a simples apresentação de atas com firma reconhecida não é considerada ação suficiente para iniciar o processo. Para tanto, o reconhecimento da usucapião deve ser feito através de petição e assinado por advogado. Se o notário público puder ser utilizado, o procedimento prévio do notário público tem uma lista de documentos que devem ser fornecidos. Se você não tiver nenhum documento por acaso, o requerente não poderá passar no procedimento de solicitação do notário público, ou seja, punição extrajudicial.

Os documentos exigidos são: de acordo com as certidões negativas, planos e memoriais do “Direito Civil”, constata-se que existem três tipos de usucapião de bens imóveis, a saber: extraordinária, ordinária e especial, podendo ser divididos em

rurais, urbanos e direitos adversos familiares e coletivos e adversidade indígena (RANGEL, 2015; MARQUISE, 2018).

Se o proprietário estabelecer residência habitual ou exercer alguma atividade produtiva na propriedade, o prazo pode ser reduzido para 10 anos. Quando analisamos a possibilidade de reduzir o período de 15 anos para 10 anos, constatamos que foi reforçada a ideia de que à terra / propriedade deve fato cumprir suas funções sociais criativo e posse de cartório (SÁ, 2017; JARDIM, 2019; COUTO, 2020).

Jardim (2019) afirma que o artigo 1239 do Código Civil aponta terras rurais especiais, quando à terra é usada ou ocupada por 5 anos e a área do terreno não ultrapassa 50 hectares (neste caso, a função social da propriedade), isso pode ser possível para habitação e produtividade econômica, deve-se observar que, neste caso, o requerente não precisa ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

Já o artigo 240 do Código Civil e da Usucapião Especial Urbana estipula que o imóvel deve ter no mínimo 5 anos, pois a área de ocupação deve atingir 250 metros quadrados, a função social deve ser utilizada para moradia ou de sua família e fica definido que o usucapiendo não possui outra cidade ou Requisitos de propriedade rural (SÁ, 2017, COUTO, 2020 e JARDIM, 2019).

Portanto, de acordo com as leis e regulamentos acima mencionados, os bens públicos não devem ser abusados (COUTO, 2020, JARDIM, 2019). O imóvel usucapido está localizado, e o solicitante do imóvel é o interessado, mas deve ser representado por advogado (SÁ, 2017).

## **2 METODOLOGIA**

Para tanto se elaborou uma revisão do tipo integrativa da literatura, na qual, artigos de revisão relacionados à Usucapião, extrajudicial, foram incluídos no estudo, do período compreendido entre 2015 e 2020.

A questão que motivou esta investigação foi à observância ao fato da segurança da nova usucapião extrajudicial, e a importância dos procedimentos extrajudiciais, assim como a lentidão no campo judicial. Nesse sentido, esta pesquisa visa contribuir para a segurança e agilidade dos procedimentos relativos aos direitos de propriedade do proprietário, a fim de melhor compreender o processo.

Para atingir esses objetivos, foi utilizada uma revisão bibliográfica descritiva, tendo como objeto de pesquisas publicado sobre temas relevantes no campo jurídico nacional, sendo esses periódicos indexados e especializados na área jurídica. A primeira etapa inclui a determinação do tema e a seleção de questões de pesquisa para elaborar a revisão bibliográfica.

Segundo Mendes e colaboradores (2008), o assunto deve ser definido de forma clara e inequívoca, e a objetividade inicial conduz a um processo de análise direcionado e completo e tira conclusões fáceis de identificar e aplicar. A questão norteadora da presente pesquisa bibliográfica é a seguinte: qual a importância do advogado na orientação e estratégias de ação para a Usucapião Extrajudicial?

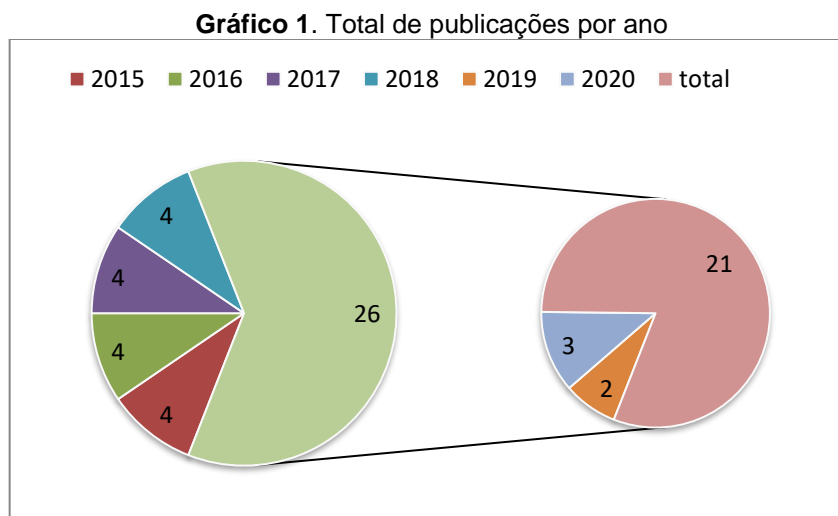
O levantamento das publicações deu-se por consulta às bases de dados indexadas a Biblioteca Virtual Jus Brasil: Scientific Electronic (SCIELO), Library Online. Portal de Periódicos da CAPES; BDTD/Biblioteca digital de teses e dissertações, no qual incluíram: Usucapião, código civil extrajudicial. Inicialmente, a pesquisa foi realizada para cada palavra-chave, mas o tempo de publicação não foi definido, portanto, foram encontrados 645 artigos. Após a coleta inicial, percebemos a necessidade de refinamento, por isso optamos por utilizar associações pareadas e a associação de três descritores para realizar uma nova busca. Para tal, foram utilizados os seguintes critérios de inclusão: Artigos portugueses publicados de 2015 a 2020. Como critério de exclusão, optamos por não utilizar textos incompletos, artigos internacionais e artigos duplicados em bases de dados, e extraímos uma bibliografia potencial de 38 publicações. Após as exclusões, 21 documentos científicos foram investigados.

### **3 RESULTADOS E DISCUSSÕES**

No Gráfico 1 observa-se o quantitativo de publicações por ano, sendo que das 21 publicações encontradas, 02 publicações, que equivalem a 10% foram publicações no de 2019; empatadas ficaram os anos de 2015,2016,2017 e 2019 com o total de 04 publicações por ano, que equivalem a 19% em número de publicações para cada ano. No ano de 2020 foram encontradas 3 publicações que equivalem a 14% de publicações para cada ano.

Observa-se que o ano de maior índice de publicação foram os de 2015, 2016, 2017. Vale destacar que, em 2015, as mudanças na lei do uso extrajudicial no

Código Civil têm um significado marcante (Gráfico 1).



Fonte: pesquisa do autor, 2020.

De acordo com o Quadro 1, em geral, as cláusulas contempladas estão relacionadas às leis de uso extrajudicial, que são a base constitucional da justiça e do direito e dos profissionais. As publicações continuam muito preocupadas com o acordo com a nova Lei de Processo Civil. Destaca-se a participação do profissional advogado neste cenário, como profissional facilitador e ponte principalmente de vinculação do requerente na ação extrajudicial.

**Quadro 1.** Relação dos artigos de acordo com base de Dados, ano de publicação e título:

Ano	Abordagem Central
2015	Novo Código de Processo Civil e a usucapião extrajudicial: um avanço para as ações possessórias
2015	Usucapião extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015
2015	A viabilidade da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro. UNISC, 2015.
2015	Da Usucapião Indígena: Explicações à Modalidade consagrada no Estatuto do Índio (Lei nº 6.001/1973)
2016	Usucapião administrativa: de acordo com o novo Código de processo civil
2016.	Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o novo Código de processo civil
2016	Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC: doutrina, legislação, jurisprudência, prática forense judicial e extrajudicial.
2016.	A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial.
2017	A (in)viabilidade da usucapião extrajudicial.
2017	Usucapião extrajudicial no CPC/2015
2017	Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado.



2017	A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião.
2018	Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias profissionais
2018	Usucapião extrajudicial.
2018	O procedimento da usucapião extrajudicial
2018.	Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias
2018	Usucapião extrajudicial.
2019	Usucapião extrajudicial: o procedimento para além da desjudicialização .
2019	A fraude à lei e a usucapião extrajudicial, na perspectiva do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça
2020	Usucapião extrajudicial: doutrina, jurisprudência
2020	Usucapião extrajudicial:
2020	Usucapião extrajudicial e a viabilidade da cobrança do ITBI: uma análise da viabilidade de cobrança do imposto sobre cessões de transmissão de direitos reais anteriores ao pedido de reconhecimento da aquisição originária.

Fonte: pesquisa do autor, 2020.

A ideia de propriedade surge da relação de submeter coisas a outras pessoas. Indivíduos ou grupos de pessoas e respeitem a comunidade em que vivem. Toda a comunidade estabeleceu o conceito de respeitar a propriedade, independentemente da existência da lei, do estado de desenvolvimento humano e das regras que as pessoas naturalmente aceitam e aplicam.

Quando a Constituição da República Federal do Brasil (CF) se refere à proteção dos direitos de propriedade, ela não se refere apenas à propriedade privada específica, mas também inclui todos os tipos de direitos autorais, marcas e patentes, programas de computador, empresas, contratos, herança, etc. Da mesma forma, ao inserir atributos, eles devem satisfazer as funções sociais, em todas as perspectivas (imóveis, empresas, direitos autorais, marcas e patentes), bem como a dinâmica (contratação para circulação de mercadorias ou própria atividade econômica).

Do ponto de vista filosófico, os direitos de propriedade são uma forma de exercer a liberdade. Você não pode ser livre sem seu próprio espaço. Pode-se desenvolver sua própria personalidade, ou não há "legado". O mínimo é '10, e as escolhas de vida podem ser feitas de acordo com a consciência de cada um.

Antão (2015) explica que normalmente o interessado a parte legítima nesse requerimento é o ocupante do imóvel no qual possui posse mansa e passiva do mesmo, podendo ser tanto pessoa física ou jurídica, legalmente representada por advogado.

Para Dornelles (2015), os novos procedimentos que fazem o embasamento do novo CPC tanto o divórcio extrajudicial, inventário extrajudicial e usucapião extrajudicial necessita da assinatura do advogado, no qual Dornelles deixa claro que os profissionais de direito são importantes na criação de vínculos entre o requerente e requerido arrolados no processo, assim sendo esta peça fundamental nas audiências públicas, como facilitador, bem como na realização de estratégias educativas voltadas a Usucapião extrajudicial.

Quanto ao registrador de imóveis? Rangel (2015) confirma que o registrador de propriedade responsável por lidar com usucapião extrajudicial é Para tanto, um local com titularidade territorial, neste caso, o cartório do distrito Encontre o atributo (ou a maioria deles). Ele será responsável por liderar e presidir todo o processo de nível administrativo analisa as evidências e aplica os direitos a um caso específico, e finalmente ele decide Origem do pedido.

Sarmiento (2019) aponta que, ao contrário de outros processos de registro comuns depende de o registrador analisar o valor do pedido, analisar as questões formais e substantivas de modo a uma compreensão profunda do conteúdo dos fatos alegados pelo requerente.

Neste mesmo pensamento Couto (2020) defende que, seu papel será o mesmo do juiz, pois ele fará o julgamento o valor do registro, além de uma análise aprofundada da documentação técnica, também pode garantir atenda aos requisitos básicos de cada solicitação. Depende do requerente ou obter efetivamente propriedade, ou outros direitos reais por usucapião. Por fim, vale a pena mencionar que tanto os registradores quanto os tabeliães serão imparciais, desempenhando suas funções no interesse público, que atuará de diferentes formas procedimentos complementares.

Jardim (2017) explica que os princípios de legalidade válidos no nível de registro incluem cumprir as leis existentes para impedir o acesso à verdadeira carteira dos seguintes títulos: não atende aos requisitos legais. Além disso, precisa-se de base jurídica para solicitar desempenho e apresentar documentos, porque as atividades do Registrador são de natureza administrativa e só pode ser realizado conteúdo autorizado por lei. De acordo com este princípio, Boczar (2018) expõe que os registradores de imóveis estão sujeitos ao sistema legal o governo brasileiro é responsável por verificar os títulos, de modo a colocá-los em de acordo com as regras atuais, é impossível registrar títulos inválidos ou defeitos formais.

O princípio da segurança jurídica está diretamente relacionado ao princípio da legalidade exposto anteriormente, com este pensamento Gama (2016), por cumprir os requisitos do ordenamento jurídico brasileiro, o registrador do portfólio real só pode ser alcançado com um título verdadeiramente perfeito para garantir a segurança jurídica do comportamento cadastral e produzir resultados universais.

Quanto ao embasamento teórico? Sarmiento (2019), explica que o Código de Processo Civil, que entrou em vigor em 16 de março de 2016, em seu artigo 1.071 trouxe uma inovação que acresceu à Lei nº. 6.015/73, o art. 216-A que em sua redação explicita a adoção desses.

Siqueira (2017) explica que o profissional de direito é qualificado para propor estratégias interessar-se esclarecer caminhos que possibilite finalização e ação, visto que o advogado ira preparar minutas cumprira propostas, entrega de documentos, diligência e cartórios.

Braga (2016) concorda que, em termos de estratégia, os profissionais devem usar a criatividade e as múltiplas escolhas para o desempenho de suas funções, não para promover seu comportamento para uma comunidade comum, mas para manter as características inerentes a cada indivíduo.

Já Paiva (2018), afirma que o requerente deverá apresentar documentos que venha a vislumbrar a possibilidade da usucapião extrajudicial, sendo o principal o título para comprovar aquisição da propriedade seja por contrato de compra e venda, escritura, termo de posse, podendo variar, no entanto, podendo vir a comprovar propriedade daquele imóvel, visto que o cartório é mero intermediador.

No entanto, Rangel (2015) afirma que os direitos de uso que existem de forma abstrata e informal serão os três princípios básicos dos direitos de uso: punir os proprietários que não usam os bens; compensar aqueles que realmente cuidam bem dos outros e coordenam as relações sociais proprietário. Logo para aqueles que têm o primeiro contato com a expressão usucapião extrajudicial, possivelmente suscitará a dúvida de que tal procedimento é algo injusto ou que ainda que possa conferir uma insegurança jurídica para os donos de bens imóveis (RANGEL, 2015; MELLO, 2017; MARQUISE, 2018). Marquise (2018) deixa claro que o fundamento principal da usucapião está alicerçado no princípio da utilidade social ou função social da propriedade.

Quanto à legalização, Silva (2016) confirmou que mora com a família, trabalho ou vida e trabalho, dependendo do tipo e tamanho do imóvel, ou seja, o fato

de o cidadão poder regular você por usucapião a propriedade de. No entanto, “não é uma mercadoria com valor de uso garantido, deve ser uma mercadoria do proprietário” *animus domini*.

Sobre o esclarecimento acima, Sarmiento (2019) refere-se à posse pacífica, ou seja, o proprietário não se opõe a possuir outro imóvel. Deve ser contínuo, ou seja, em circunstâncias ininterruptas, o proprietário deve ser o proprietário do imóvel por todo o tempo necessário e, mesmo que seja movido um processo, requer usucapião, o que é muito importante. Além da posse de acordo com o espírito do dono, ou seja, o desejo do dono de realmente possuir o imóvel e suas ações o comprovam.

Nesta mesma linha de pensamento Sila (2020), menciona imóvel hábil, refere que o ordenamento jurídico brasileiro considera ser qualquer bem alienável, ou seja, que pode ter seu domínio ou propriedade transferidos à pessoa física ou jurídica.

Coerente com os autores acima, Paiva (2018) acrescentou que a propriedade do oceano ou de menores é inalienável e, portanto, não se encontra em usucapião. É necessário ressaltar que existem duas bases jurídicas para a usucapião, entre as quais se destaca a função social da usucapião, em segundo lugar, a situação que já é fato pode ser regulamentada e só precisa ser consolidada.

Como citado, vale ressaltar a importância às estratégias voltadas no contexto desjudicialização no qual é considerada como a supressão de ações e/ou atividades que seriam discutidas e resolvidas na justiça, posto que seja de sua alçada, ocorrendo assim à transferência para outros órgãos, neste caso, os notários e registradores públicos (RANGEL, 2015; OLGADO 2015; SILVA, 2016).

Portanto, de acordo com o ordenamento jurídico brasileiro, o tempo necessário para solicitar ou utilizar um imóvel mudou ao longo dos séculos, hoje existem vários tipos de uso, cada um com um prazo diferente, sendo o maior deles possuírem 15 anos de propriedade.

O profissional de direito deve atuar no desfecho para tal situação, logo não é algo tão simples assim. Isso pode ser explicado através de fundamentos do ordenamento jurídico do Brasil, adotada juridicamente, onde o termo usucapião extrajudicial, se faz (PAIVA, 2018; SARMENTO, 2019; SILVA, 2020).

O ponto mais importante é que Braga (2016) explica que o desfalque de pessoas coletivas deve ser processado no registo de propriedade do distrito imobiliário onde se encontra o imóvel usucapiendo, ainda que o seu registo se

localize noutra distrito. O que geralmente acontece é que a propriedade está localizada em várias áreas.

No Brasil, ainda há déficit no acesso. Portanto, há a necessidade de buscar por medidas que facilitem o acesso aos serviços, de modo a viabilizar lentidão processual, fazendo com que possibilite essa população compreender o seu processo, impedindo assim prováveis transtornos onerosos.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Diante do conteúdo apresentado foi possível constatar que usucapião extrajudicial por si só é um avanço para quem precisa solucionar um litígio acerca da propriedade de imóveis.

Acrescentou, ainda, que a ilegalização é o ato de retirar do judiciário a exclusividade para o atendimento de determinadas exigências e atribuí-la às vias administrativas, podendo, neste caso, os cartórios vinculados à natureza jurídica do evento. Nos dois períodos anteriores a usucapião era conduzida apenas por via judicial e, como todos sabemos, esses processos costumam ser demorados, não podendo ser cumprida a função principal do processo cível, ou seja, a efetiva regulamentação da jurisdição, de forma rápida e justa. Então com a chegada no novo código do processo cível em 2015, através do artigo 1.071 no novo código civil foi adicionada na lei de registro público a possibilidade de obter a titularidade de um imóvel através da usucapião extrajudicialmente, isto significa que o procedimento será processado a requerimento da parte interessada diretamente perante o cartório de registro da cidade onde estiver situado o imóvel *usucapiendo* desde que devidamente representada por advogado.

A presença do advogado também se faz necessário de aquisição de imóvel através de pose, desta forma o procedimento é mais ágil, mais diferente do que se imagina, pois haverá necessidade de cumprir uma série de exigências para processar os pedidos. Assim só será possível optar pela usucapião extrajudicial quando o requerente reunir todos os documentos relacionados conforme artigo o artigo 216 A da lei 6015 de 1973.

É importante ressaltar que antes de protocolar o pedido usucapião no cartório de registro de imóveis é preciso que o advogado tenha examinado por completo todos os documentos somente assim serão possíveis que o procedimento

extrajudicial caminhe com rapidez, por a necessidade e importância do advogado sua necessidade de analisar e obter todos os documentos se estão todos de acordo com a lei.

Existe vantagem em se optar pela usucapião extrajudicial a primeira o procedimento é mais rápido do que através de ação judicial a previsão para sua conclusão é de aproximadamente cento e vinte dias, desde que cumprida as exigências, também os honorários poderão ser de menor valor.

Destaca as que se trata de um novo procedimento de usucapião, e não de nova categoria, como algumas vezes se confunde, ou seja, é uma nova forma de se processar qualquer das modalidades citadas anteriormente.

Por fim a usucapião não apenas desburocratiza o processo de regularização do processo de imóveis como também cumpre papel social ao garantir que as camadas mais populares alcancem o tão sonhado título de propriedade no menor tempo possível, visto que o Direito Civil é regular as relações jurídicas entre particulares, como as relações patrimoniais e entre familiares, a adoção da extrajudicialidade não se opõem a isso, pelo contrário, ajuda com sua capacidade de celeridade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALVES, Gabriel Augusto Martins **Usucapião extrajudicial**: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015
- ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento. **Novo Código de Processo Civil e a usucapião extrajudicial**: um avanço para as ações possessórias In: Revista Síntese direito imobiliário, v. 6, n. 28, p. 9-12, jul./ago. 2015.
- ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015.
- BARROSO, Lucas Abreu. Brígida Roldi Passamani. **Usucapião extrajudicial** : o procedimento para além da desjudicialização .In: Direito civil na pós-modernidade jurídica. Curitiba: Juruá, 2019, p. 143-157.
- BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes. Arantes Boczar, Letícia Franco Maculan Assumpção. Leme. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias: JH Mizuno, 2018.208 p.
- BRAGA. Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Rio Grande do Sul,2016.
- BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo Código de processo civil / Leonardo Brandelli. São Paulo: Saraiva 2016.140 p.
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto; Martha el Usucapião extrajudicial: doutrina, jurisprudência. Salvador: Jus PODIVM, 2020.649 p.
- DORNELLES, Daniéle Flávio, Cassel Júnior **A viabilidade da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro**. UNISC,2015.
- GALLIO, Andressa Karina Pfeffer. **A luta pelo acesso à moradia das famílias do Jardim Gramado e as medidas judiciais no processo de reintegração de posse**. 2019. 217 f. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) - Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Toledo, 2019.
- GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o novo Código de processo civil**. In: Revista de processo, v. 41, n. 259, p. 371-402, set. 2016.
- HABERMANN, Júnior, Cláudio. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**: doutrina,legislação,jurisprudência, prática forense judicial e extrajudicial. 2016.207 p.
- JARDIM, Mónica Vanderleia Alves Sousa. **Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial**. In: Revista de direito imobiliário (São Paulo), v. 40, n. 82, p. 389-415, jan./jun. 2017.[001110370]
- MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**.Curitiba :Juruá, 2018.147 p.

MELLO, Henrique Ferraz de. **Usucapião extrajudicial** : fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado In: Revista de direito imobiliário (São Paulo), v. 40, n. 82, p. 107-153, jan./jun. 2017.

OLGADO, José Lucas Rodrigues. **O papel da ata notarial no procedimento extrajudicial de usucapião**. In: Revista de direito imobiliário (São Paulo), v. 38, n. 79, p. 125-154, jul./dez. 2015.

OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Usucapião administrativa**: Uma alternativa possível Revista de Direito Privado | vol. 48 | p. 129 | Out / 2011DTR\2011\4698

OLIVEIRA, José Thomaz Cunha Gervásio de **A usucapião extrajudicial no novo código de processo civil e seus reflexos nas serventias extrajudiciais**. Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito. Universidade Federal de Santa Maria Centro de Ciências Sociais e Humanas. Santa Maria, RS, 2015

OLIVEIRA, Catarina Almeida de Oliveira, Everilda Brandão Guilhermino, Rodrigo Azevedo Toscano de Brito de. **Usucapião extrajudicial no CPC/2015**. In: Revista Fórum de direito civil, v. 6, n. 15, p. 11-33, maio/ago. 2017. [001111689]

PAIVA João Pedro Lamana .**O procedimento da usucapião extrajudicial**. <http://www.portaldori.com.br/wp-content/uploads/2018/06/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>> Acesado em 11/11/20

RANGEL, Tauã Lima Verdán. **Da Usucapião Indígena**: Explicitações à Modalidade consagrada no Estatuto do Índio (Lei nº 6.001/1973) .Conteúdo jurídico.2015

SÁ, Priscilla Zeni de. **A (in)viabilidade da usucapião extrajudicial** .In: Revista Magister de direito ambiental e urbanístico, v. 12, n. 70, p. 59-72, fev./mar. 2017.

SARMENTO, Filho, Eduardo Sócrates Castanheira. **A fraude à lei e a usucapião extrajudicial, na perspectiva do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça** In: Revista de direito imobiliário (São Paulo), v. 42, n. 86, p. 49-59, jan./jun. 2019.

SILA, Tiago Ducatti de Oliveira e. **Usucapião extrajudicial e a viabilidade da cobrança do ITBI : uma análise da viabilidade de cobrança do imposto sobre cessões de transmissão de direitos reais anteriores ao pedido de reconhecimento da aquisição originária**. In: Fórum de direito urbano e ambiental, v. 19, n. 109, p. 27-34, jan./fev. 2020.

SILVA, Marcelo Lessa da, **A usucapião extrajudicial: a contradição do silêncio como discordância**. Revista cidadania e acesso à justiça. 2016

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. **A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião**. Revista Jurídica da FA7, v. 14, n. 2, p. 65-80, 20 dez. 2017.

VENOSA, Silva de Salvo. **Direito civil**: Sucessões-18º ed.- São Paulo: Atlas 2017.



ZANDONAI, Carolina. **A usucapião extrajudicial como uma forma de desjudicializar o procedimento e a celeridade pela via administrativa**. In: Repertório IOB de jurisprudência: civil, processual, penal e comercial, n. 13, p. 475-470, 1. quinz. jul. 2020.[001181563]