

O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E O SEU ACESSO À JUSTIÇA¹

MEIRELES . Marcos Paulo de²
CARDOSO. Gleyce Anne³

RESUMO: O presente artigo tem como objetivo apresentar a parte procedimental para a efetiva realização da usucapião extrajudicial que, como se sabe, muitos do meio jurídico têm colocado esse novo instituto como o “suprassumo” das inovações do Novo Código de Processo Civil e da lei de Registros Públicos, e que dessa inovação poderia se obter mais celeridade a todo o processo de aquisição da propriedade, bem como a diminuição das ações junto ao judiciário. Apresenta também as problemáticas em relação às contratações de advogados, engenheiros, e o acesso de todos à justiça e a efetiva realização do procedimento extrajudicial, em especial no que se refere ao resultado prático em relação às classes mais pobres. Contém também uma breve orientação quanto aos custos que o cidadão, ao invocar o procedimento, irá desembolsar. Além do comportamento da assistência jurídica no Estado do Rio de Janeiro, em especial à Defensoria Pública da comarca de Nova Iguaçu.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião Extrajudicial. Acesso à justiça. Desjudicialização.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo a análise do verdadeiro alcance do instituto da usucapião extrajudicial, sendo abordado se realmente tal instituto traz a tutela pretendida a todo cidadão, possibilitando que esteja a seu dispor o acesso à justiça, a fim de que se alcance o tão sonhado direito de propriedade, ou se esse instituto simplesmente é mais um baú de burocracia, mais um abismo entre o cidadão e o acesso à justiça.

Também será exposto todo o passo a passo cartorário, de que forma o procedimento é realizado, bem como as peculiaridades existentes no novo procedimento com as recentes mudanças no CPC que, sem dúvidas, trouxeram grandes avanços no campo jurídico.

¹ Seminário de Pesquisa Realizado no Campus II no dia 09 de junho de 2018 Grupo de Trabalho I Acesso à justiça, inovações e repercussões no Novo Código de Processo Civil

² Graduando em Direito pela UNIG. Conciliador no 1º Juizado Especial Criminal na Comarca de Nova Iguaçu. E-mail: marcosmeirel@gmail.com.

³ Mestre em Direito pela Universidade Católica de Petrópolis. Pós-Graduada em Administração Pública pela UFF. Advogada. Docente da UFRRJ e UNIG. e-mail: gleyce_cardoso@hotmail.com

Com isso em mente, o legislador ao criar a possibilidade de não judicialização para o instituto da usucapião, tenta trazer a solução para diversas questões, não dependendo, única e exclusivamente do Poder Judiciário para uma solução efetiva.

O instituto vem com a promessa de tornar todo o procedimento mais simplificado da usucapião, mais célere, incluindo-se, para tal, a já mencionada desjudicialização, que tem a promessa de quebrar todos os padrões que até hoje se tinha, de que só se poderia obter a propriedade através da judicialização.

Tal instituto, que está diretamente ligado à dignidade da pessoa, e para isso deve ser entendido como um dos direitos basilares do ser humano. Basicamente é por meio da aquisição da propriedade que a pessoa humana se sente realizada, principalmente quando tem um bem próprio para a sua moradia. Nesse plano, a morada da pessoa é local de sua dignidade, o que bem diz a expressão popular, “todos querem um teto pra morar”.

Vale enfatizar também a importância do sistema notarial e registral brasileiro, ao desempenhar papel importante na garantia dos direitos fundamentais. Em especial à dignidade da pessoa humana e, o direito da propriedade.

Esse procedimento está esculpido no art. 1071 do NCPC, que estabeleceu em nosso ordenamento jurídico, a entrada do art. 216-A na LRP, possibilitando o pedido do reconhecimento da usucapião extrajudicial diretamente no cartório de registro de imóveis na comarca de sua localidade, tendo a possibilidade ao final de ter em seu nome o registro dessa propriedade.

Mas será que o instituto que traz consigo a possibilidade de ser realizado todo o procedimento extrajudicial, irá realmente alcançar a todos, principalmente as classes mais pobres e necessitadas?

A proposta deste artigo é justamente levantar essa questão, sobre a alternativa que o legislador trouxe, da não judicialização do instituto da usucapião e seus efeitos na prática.

DESENVOLVIMENTO

Os juristas indicam alguns obstáculos que um cidadão comum possa ter na garantia do acesso à justiça. Os que mais se destacam são os seguintes: obstáculo econômico, obstáculo cultural e o obstáculo organizacional.

No obstáculo econômico caracteriza-se a carência de recursos financeiros que não permitem que a pessoa possa custear as despesas oriundas de um processo judicial e os honorários do advogado, muito e especificamente para o trabalho aqui apresentado, a contratação e pagamento de um engenheiro. Apesar de a CRF/88 prever a inafastabilidade da jurisdição, insculpida em seu art. 5º, XXXV, essa regra se torna letra morta quando se trata das pessoas mais necessitadas e carentes.

Como já dizia o filósofo romano Públio Ovídio Naso, mais conhecido como Ovídio: “O tribunal está fechado para os pobres”.

Quanto ao obstáculo cultural, basicamente aponta-se o desconhecimento dos direitos como trava ao acesso à justiça. O indivíduo que desconhece seus direitos possui menos chances de fazê-los valer, afinal, ele sequer sabe que os possui. É trágico, mas é real.

Como obstáculo organizacional, é corriqueiro destacar que a sociedade brasileira como um todo, em razão de sua formação histórica, teria dificuldades de várias ordens para se organizar e, com isso, defender seus direitos de maneira mais coletiva. (AUGUSTO, GUIMARÃES, JUNQUEIRA, 2013, pp. 27,9)

Deve-se entender que a propriedade é um dos pilares do direito para o ser humano. Basta lembrar que a expressão “é meu” constitui uma das primeiras falas ditas pelo ser humano, nos seus primeiros anos de vida. De forma concreta, é por meio da propriedade que a pessoa se sente realizada, principalmente quando tem um bem próprio para a sua residência e moradia. Nesse sentido, a morada da pessoa é o local propício para a perpetuação da sua dignidade, sendo certo que a CRF/88 protege o direito à moradia no seu art. 6º. Em verdade, o direito à vida digna, dentro da ideia de um *patrimônio mínimo*, começa com a propriedade da casa própria, tão almejada nos meios populares. Isso justifica toda a preocupação dos legisladores em relação a essa tutela.

A propriedade está associada há quatro atributos, previstos no *caput* do art. 1228 do CC de 2002, com a seguinte redação: “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”. O dispositivo apresenta diferenças substanciais em relação ao art. 524 do CC de 1916, cujo *caput* previa que “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”. (TARTUCE, 2014, p. 308,5)

A desjudicialização é um fenômeno muito atual, que vem ganhando folego no Direito Brasileiro nos últimos anos, ainda pouco estudado pela doutrina, que consiste, de forma sucinta, em suprimir da esfera judicial atividades que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos. (NOBRE, 2014)

Nos casos em que não há o litígio, não há necessidade de ato jurisdicional, de tal modo que a atuação do Poder Judiciário não é imprescindível para o impulsionamento e prática desses atos, que seriam reservados a esse Poder.

Sendo assim, na usucapião extrajudicial, o Oficial de Registro de Imóveis, dotado de fé pública, que tem profundo conhecimento da matéria imobiliária, é o agente capacitado para a análise e tomadas de decisões acerca das questões em que não haja lide estabelecida, impulsionando todo o procedimento, sem que haja a necessidade de atos do Poder Judiciário.

Vale dizer que não pode ser apontada qualquer inconstitucionalidade na desjudicialização da usucapião. Nada há na Constituição Federal que desautorize tal procedimento. Desde que, obviamente, não se afronte a norma insculpida no art. 5º, XXXV, da CRF/88, isto é, que não se impossibilite ou dificulte a discussão judicial sobre do tema.

No caso da usucapião, salvo as hipóteses em que houver lide estabelecida, a desjudicialização não só é constitucional, mais também possível juridicamente.

Cabe ressaltar que não há qualquer limite no art. 216-A da LRP quanto à espécie de usucapião que possa ser reconhecida pelo instituto da usucapião extrajudicial, tampouco há alguma incompatibilidade por conta da natureza jurídica

de alguma espécie, de modo que qualquer espécie de prescrição aquisitiva pode ser reconhecida extrajudicialmente, se presentes os requisitos para tanto. Qualquer aquisição de direito real imobiliário usucapível poderá ser reconhecida na via extrajudicial, se presentes a posse *ad usucapionem* pelo tempo adequado, aliada aos demais requisitos eventualmente exigidos, a depender da espécie de usucapião.

Para que se verifique quais espécies de usucapião imobiliário são possíveis e quais os requisitos exigíveis para cada uma delas, se faz necessária uma análise. Importante lembrar que apesar da redação dos arts. 1238 e seguintes do CC/02, não apenas a propriedade pode ser adquirida pela usucapião, mas qualquer direito real suscetível de exercício continuado de posse *ad usucapionem*. (BRANDELLI, 2016, p. 23,0)

CONCLUSÃO

Logo, se verifica que a ideia da usucapião extrajudicial, que veio à tona em 2015 com as mudanças ocorridas no CPC, significou uma grande mudança em relação aos moldes jurisdicionais.

Assim, tendo a lei se adequado num modelo mais consensualista no que diz respeito ao procedimento extrajudicial da usucapião, se estima que ela venha a ter um bom funcionamento como instrumento de regularização da tão sonhada propriedade imobiliária, dando ênfase à dignidade da pessoa humana.

Resta, entretanto, um problema de difícil solução na hipótese das pessoas mais necessitadas e humildes, visto que, de acordo com o trabalho de pesquisa apresentado, não prosperou uma solução que viabilizasse o acesso desse indivíduo ao instituto extrajudicial, haja vista que nas pesquisas realizadas nos principais pontos de apoio aos carentes e necessitados, que é a Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, e com o próprio defensor, não se encontra qualquer procedimento desenvolvido pela assistência jurídica para o efetivo atendimento e realização do procedimento extrajudicial quanto a usucapião.

As dificuldades encontradas na prática do procedimento extrajudicial nos levam a crer que a matéria não atende aos que mais necessitam da aquisição da tão sonhada propriedade, em especial para fim de moradia.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AUGUSTO, G. S., Guimarães, D. Z., & Junqueira, G. (2013). Comentários à lei da defensoria pública. Em G. S. Augusto, D. Z. Guimarães, & G. Junqueira, **Comentários à lei da defensoria pública** São Paulo: Saraiva.

BOTELHO, A., & Moritz, L. S. (2011). Justiça e direitos: a construção da igualdade. In: Agenda brasileira – temas de uma sociedade em mudança. Em A. Botelho, & L. S. Moritz, **Justiça e direitos: a construção da igualdade**. In: Agenda brasileira – temas de uma sociedade em mudança. São Paulo: Companhia das Letras.

BRANDELLI, L. (2016). Usucapião administrativa. Em L. Brandelli, **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva.

CNJ. (30 de 12 de 2017). **CNJ em Números**. Fonte: <http://www.cnj.jus.br>: <http://www.cnj.jus.br/files/conteudo/arquivo/2017/12/b60a659e5d5cb79337945c1dd137496c.pdf>

_____. (09 de 05 de 2018). <https://paineis.cnj.jus.br>. Fonte: CNJ: https://paineis.cnj.jus.br/QvAJAXZfc/opendoc.htm?document=qvw_1%2FPainelCNJ.qvw&host=QVS%40neodimio03&anonymous=true&sheet=shResumoDespFT

HELENA, E. Z. (01 de 01 de 2006). **O fenômeno da desjudicialização**. Fonte: <https://jus.com.br>: <https://jus.com.br/artigos/7818/o-fenomeno-da-desjudicializacao> JURÍDICO Certo. (04 de 12 de 2015). *Direito Romano*. Fonte: Jurídico Certo: <https://juridicocerto.com/p/wilsonaugustodiligen/artigos/direito-romano-1858>

NOBRE, F. J. (01 de 08 de 2014). **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil**. Fonte: <https://jus.com.br/>: <https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil>

NORTHFLEET, E. G. (1988). **Acesso à justiça**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor. OAB, 2018.

OABRJ. Fonte: <http://www.oabRJ.org.br>: http://www.oabRJ.org.br/arquivos/185_Janeiro.pdf PAIVA, J. P. (01 de 07 de 2016).

TARTUCE, F. (2014). **Direito civil**, v. 4. Direito das Coisas. Em F. Tartuce, *Direito civil, v. 4 : direito das coisas* (p. 308,5). São Paulo: MÉTODO.

TAVARES, C. D. (2018). **portaria-custas-judiciais-extrajudiciais**. Fonte: <http://cgj.tjrj.jus.br>: <http://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/1415195/portaria-custas-judiciais-extrajudiciais.pdf>