

O ADVENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL BRASILEIRA À LUZ DA LEI 13.105/2015: PERSPECTIVAS A PARTIR DE UM ESTUDO EMPÍRICO EM UMA VARA ÚNICA DO AGRESTE DE PERNAMBUCO

Marcos José Silva Cardoso¹

Fernando da Silva Cardoso²

Sumário. 1. Introdução. 2. Pontos e contrapontos acerca do advento da usucapião extrajudicial - reflexões a partir da Lei 13.105/2015. 2.1. Natureza, principais aspectos e limites do instituto da Usucapião. 2.2. Procedimentos atuais de reconhecimento da Usucapião e os avanços trazidos pelo Novo Código de Processo Civil. 2.3. Aspectos do procedimento extrajudicial na vigência da Lei 13.105/2015. 3. Resultados e discussões. 3.1. Análise amostral de processos em uma Comarca de Vara Única do Agreste pernambucano. 3.2. Principais aspectos diagnosticados na análise processual. 3.3 Função social dos cartórios em relação a Usucapião extrajudicial. 4. Considerações Finais. 5. Referências.

Resumo: O presente estudo problematiza a discussão acerca do advento da usucapião extrajudicial, à luz da Lei 13.105/2015. Tem-se como objetivo geral analisar quais as perspectivas trazidas pelo advento da Usucapião extrajudicial à luz da Lei

¹ Bacharel em Direito - Centro Universitário do Vale do Ipojuca. Graduado em Ciências Sociais – Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Caruaru. Serventuário do Tribunal de Justiça de Pernambuco, Brasil.

² Doutorando em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Mestre em Direitos Humanos pela Universidade Federal de Pernambuco. Professor Assistente do curso de Direito da Universidade de Pernambuco (Campus Arcoverde) e do Centro Universitário do Vale do Ipojuca (Caruaru), Pernambuco, Brasil.

13.105/2015. Os principais referenciais que balizaram a presente pesquisa foram: Campilongo (2014), Farias e Rosenvald (2014), Tartuce (2016) e Rizzardo (2016). Metodologicamente, trata-se de um estudo de abordagem mista e de caráter bibliográfico e com fim descritivo, instrumentalizado a partir de análise documental, tendo sido os dados lidos à luz da análise de conteúdo. A análise construída reforça os avanços da desjudicialização à luz do Novo Código de Processo Civil. Por outro lado, constata-se a partir de pesquisa realizada, a latente ineficiência do Poder Judiciário brasileiro, marcado pela morosidade e pela tramitação processual altamente burocrática e ineficaz, que se reflete em uma ineficiente prestação jurisdicional aos cidadãos em se tratando das demandas analisadas. As conclusões desta pesquisa apontam para a extrajudicialização como alternativa viável e eficiente, ao passo que não exclui a via Judiciária como forma de solução de demandas e que surgem como coadjuvantes de suma importância nessa nova realidade social. Afinal, em se tratando da usucapião, serviços prestados pelos Cartórios Extrajudiciais podem significar em amior eficiência, qualidade, segurança jurídica e acessibilidade aos usuários, ratificando, assim a importante função social pelos serviços que disponibilizam, aspecto realçado nesta pesquisa.

Palavras-Chave: Usucapião. Extrajudicial. Cartório. Função Social.

Abstract: The present study problematizes the discussion about the advent of extrajudicial usucapião, in the light of Law 13.105 / 2015. Its general objective is to analyze the prospects brought by the advent of extrajudicial Usucapião in the light of Law 13,105 / 2015. The main references that marked the present research were: Campilongo (2014), Farias and Rosenvald (2014), Tartuce (2016) and Rizzardo (2016). Methodologically, this is a study of mixed approach and bibliographic character, and for the

purpose descriptive, instrumented from documentary analysis, and the data read in the light of content analysis. The analysis constructed reinforces the advances of the adjudication in the light of the New Code of Civil Procedure. On the other hand, the latent inefficiency of the Brazilian Judiciary Branch, marked by delinquency and the highly bureaucratic and ineffective procedural process, is reflected in an inefficient jurisdictional provision to the citizens when dealing with the demands analyzed. The conclusions of this research point to extrajudicialization as a viable and efficient alternative, while it does not exclude the Judiciary as a way of solving demands and that appear as supporting of paramount importance in this new social reality. After all, in the case of usucaption, services rendered by the Extrajudicial Offices can mean greater efficiency, quality, legal security and accessibility to users, thus ratifying the important social function for the services they offer, an aspect highlighted in this research.

Keywords: Usucaption. Extrajudicial. Registry. Social role.

1 INTRODUÇÃO



presente estudo situa-se, de modo geral, na linha de pesquisa dos recentes estudos acerca das alterações trazidas pelo Novo Código de Processo Civil brasileiro (NCPC), que entrou em vigor no mês de março do ano de 2016 e, mais especificamente, sobre o tema “Usucapião Extrajudicial”.

Desde a apresentação do anteprojeto do atual Código de Processo Civil, tem-se observado as discussões mais diversas e abalizadas quanto à aplicação do Novo Código que, conforme determinação legal, passou a reger não apenas as demandas ajuizadas após sua entrada em vigor, mais também àquelas já em curso no Poder Judiciário brasileiro.

Em linhas gerais, busca-se com esse estudo verificar de que modo as mudanças e inovações para o procedimento extrajudicial da Usucapião, introduzidas pelo Novo Código de Processo Civil, vem surtindo os efeitos desejados pelo legislador, qual seja, em síntese, trazer celeridade aos procedimentos que optaram pela via extrajudicial, sob pena de o próprio processo funcionar como óbice à efetivação de direitos.

O Novo Código fora elaborado tendo como um de seus principais objetivos solucionar ou minimizar a morosidade excessiva dos procedimentos que tramitam pela via judicial, situação facilmente verificada ante o claro descontentamento da sociedade com a prestação jurisdicional e, nesse estudo, mais especificamente em relação ao procedimento da Usucapião, que é, tradicionalmente, moroso em seu trajeto judicial.

A pergunta de pesquisa que orientou o presente estudo foi: Quais as perspectivas trazidas pelo advento da Usucapião extrajudicial à luz da Lei 13.105/2015? Teve-se como objetivo geral analisar quais as perspectivas trazidas pelo advento da Usucapião extrajudicial à luz da Lei 13.105/2015. Nesse contexto, os objetivos específicos que balizaram a pesquisa se apoiaram em: discorrer acerca do instituto da Usucapião, sua natureza na seara patrimonial e limitações de natureza jurídica; apontar os avanços e benefícios trazidos com o procedimento da Usucapião extrajudicial; e, por fim, analisar os aspectos jurídicos do novo procedimento extrajudicial da Usucapião, introduzido pelo NCPC, em paralelo com um estudo empírico amostral sobre o procedimento judicial.

A justificativa a esta pesquisa se apoia em estudos e situações vivenciadas envolvendo o instituto da Usucapião, bem como nas inovações trazidas pela Lei 13.105/2015 ao citado instituto, as quais modificaram a Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), incluindo a figura da Usucapião extrajudicial, que, apesar dessas inovações, é cercada de certo temor àqueles que o tem como única possibilidade de regularização imobiliária.

Assim, a importância acadêmica desta pesquisa se dá no sentido de aprofundar os debates atuais sobre o assunto, apresentando discussões acerca das inovações trazidas pelo Novo Código de Processo Civil, almejando ampliar os estudos sobre o tema Usucapião Extrajudicial, tendo em vista o cenário judicial atual.

Socialmente, o presente trabalho teve como propósito, realçar o debate acerca do acesso e da segurança daqueles que buscam a resolução de interesses sobre a propriedade de imóveis, via procedimento extrajudicial, de forma informal, segura, econômica e célere. Entende-se que esta discussão pode ser importante para que os entes envolvidos nas questões patrimoniais busquem desmistificar o senso comum de que é normal a demora quando se busca tal procedimento na via judicial.

Na realização desse trabalho lançou-se mão do método de pesquisa dialético como forma de situar a realidade pesquisada em todo um contexto, posto que a dialética fornece bases para uma interpretação dinâmica da realidade, estabelece que os fatos sociais não podem ser entendidos isoladamente, abstraídos de suas influências políticas, econômicas, culturais, etc. (GIL, 2008). Trata-se de um estudo de abordagem mista, a qual emprega estratégias de investigação que culminam na apresentação dos resultados a partir de aspectos quantitativos e qualitativos (CRESWELL, 2007, p. 35). Optou-se pela pesquisa de caráter bibliográfico (FONSECA, 2002), com fins descritivos (GIL, 2008). Como técnica de coleta de dados, utilizou-se a pesquisa documental (GIL, 2008), que terá o universo descrito no item de resultados e discussões. A análise de conteúdo foi o processo utilizado na pesquisa para categorizar os dados, comportando a análise dos mesmos à luz da literatura e, posteriormente, a redação das conclusões (BARDIN, 1979).

Quanto à estruturação do presente estudo, inicialmente é apresentada a fundamentação teórica. Discute-se a entrada em vigor da Lei nº 13.105/2015 que instituiu o novo Código

Processo Civil, expondo-se as nuances da Usucapião administrativa, também chamada de Usucapião Extrajudicial, no que concerne as mudanças conquistadas e dificuldades desse novo procedimento. Por fim apresentamos os resultados e discussões que pontuar a constatação de um estudo empírico realizado e da correlação feita com a atuação dos cartórios extrajudiciais enquanto entes coadjuvantes (BORTZ, 2009) desse novo horizonte da desjudicialização pretendida pelo legislador processual civil.

2 PONTOS E CONTRAPONTO ACERCA DO ADVENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - reflexões a partir da Lei 13.105/2015

Nos próximos tópicos serão abordados, inicialmente, a natureza, principais aspectos como limites e finalidades da Usucapião. Também serão problematizados os avanços pretendidos pelo Novo Código de Processo Civil – quanto à permissão da Usucapião pela via extrajudicial –, e, por fim, sobre os aspectos do novo procedimento extrajudicial da Usucapião, suas características e exigências imposta pela novel legislação.

2.1 NATUREZA, PRINCIPAIS ASPECTOS E LIMITES DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO

A história sobre a origem e desenvolvimento da Usucapião é complexa e muito extensa, porém, quando se fala do surgimento da palavra “Usucapião”, as discussões convergem em afirmar as suas raízes no direito romano, e, que foi utilizada na época para sanar os problemas fundiários e sociais advindos pelo aumento e expansão do Império Romano.

Sobre a origem desse instituto, Ribeiro (2006, p. 140) afirma que há relatos históricos de normas que remontam ao ano 455 a.C., mais especificamente a Lei das Doze Tábuas, que

contemplava o instituto da Usucapião, apontando prazos distintos para a aquisição de bens móveis e imóveis.

O instituto foi contemplado como forma de aquisição de propriedade de bens móveis ou imóveis pela posse continuada, e seu uso era restrito ao cidadão romano, uma vez que os estrangeiros não gozavam de direitos preceituados no *ius civile*. Sendo assim, os romanos mantinham seus bens diante dos peregrinos e reivindicavam quando bem quisessem, já os peregrinos não possuíam nenhum direito sobre a coisa, não tinham acesso à Usucapião.

Com a expansão das fronteiras do Império, o instituto, de restrita aplicação, foi sendo ampliado, concedendo ao possuidor peregrino (estrangeiro) a possibilidade de usucapir, através de uma espécie de prescrição, fundada na posse prolongada da coisa nos prazos de 10 e 20 anos, servindo como meio de defesa processual (FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Segundo Venosa (2013, p. 201): “quem possuísse um imóvel rural por certo tempo poderia repelir qualquer ameaça a sua propriedade pelo decurso do tempo”, observando-se prazos e períodos a quem pretendesse reconhecimento da pretensão aquisitiva, contra quem de direito naquela sociedade.

O instituto surge para proteger os direitos do possuidor que não podia se utilizar da Usucapião, seja por ser peregrino, ou por tratar-se de um imóvel provincial. Diante disso, o direito Justiniano unificou os dois institutos, o da *usucapio* e a *praescriptio*, o da Usucapião, conferindo ao possuidor *longi temporis* a ação reivindicatória para obter a propriedade.

Compartilhando desse mesmo entendimento, Rizzardo (2016, p. 264) afirma que: “o certo é que desde os mais remotos tempos da civilização, sempre foi reconhecido o direito à titularidade da posse por força da ocupação prolongada”. Por esse motivo, utiliza-se a expressão prescrição aquisitiva como sinônimo de Usucapião. De fato, enquanto a prescrição extintiva provoca perda de direito, a Usucapião admite a aquisição do direito

de propriedade e em ambas as situações se leva em consideração certo lapso temporal (DINIZ, 2007).

O legislador brasileiro optou em tratar da prescrição extintiva na Parte Geral, disciplinando a Usucapião no Livro dos Direitos Reais, como forma de aquisição da propriedade, destinada a bens móveis e imóveis.

Sendo assim, está claro que a Usucapião é o modo aquisição de propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse, decorrente de certo lapso temporal previsto em lei. De acordo com os ensinamentos de Tartuce (2016, p. 181), a Usucapião “Constitui-se uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real, pela posse prolongada” e, com isso, para adquirir o domínio da coisa basta apenas que a posse venha sendo exercida de forma prolongada e que o judiciário seja instigado a declarar o direito que a parte detém, transformando a situação fática em jurídica, desde que preenchidos os requisitos legais.

A posse e o tempo são elementos básicos para aquisição da propriedade, uma vez que, a posse não pode conter vícios e para se converter em propriedade deve durar o prazo estipulado em lei. Nesse sentido, para qualquer modalidade de Usucapião, é necessário que a posse seja contínua por todo tempo exigido.

Quanto à natureza jurídica da Usucapião, Farias e Rosenthal (2014, p. 343) afirmam que “o fundamento da Usucapião é a consolidação da propriedade”, ou seja, aquele que por qualquer motivo não utiliza, de qualquer forma, o seu patrimônio, poderá ser privado do mesmo, pela pretensão daquele que o faz conforme estipulado nos termos do artigo 1.260 e seguintes do Código Civil brasileiro (BRASIL, 2017, p. 247).

Isto quer dizer que o proprietário do bem necessita explorá-lo para que a coisa se torne útil para a sociedade. Uma vez que, a negligência do proprietário acarretará a perda do direito de propriedade, para aquele que se apossou do bem e que imprimiu ao bem uma destinação social, pois, como se sabe, o direito

de propriedade não é um direito absoluto ao passo que, a Constituição Federal de 1988 em seu art. 5º, XXIII, estabeleceu que a propriedade deverá atender a sua função social (BRASIL, 2017, p. 54). Logo, para obter a propriedade através da Usucapião, o interessado deve provar que possui certos requisitos, ditos como indispensáveis para qualquer modalidade de Usucapião prevista em lei. Tais requisitos são classificados como: pessoais, reais e formais.

O requisito pessoal é capacidade e legitimidade do usucapiente, que incide nas exigências em relação ao possuidor que pretende adquirir o bem e ao proprietário que, conseqüentemente, o perde. Como a Usucapião é um meio de aquisição de propriedade, é necessário que o adquirente seja capaz e possua qualidade para adquirir o domínio da coisa (DINIZ, 2007).

Por outro lado, os requisitos reais são os que dizem respeito às coisas que podem ou não ser objeto da Usucapião. Nos ensinamentos de Diniz (2007, p. 158): “são alusivos aos bens e direitos suscetíveis de serem usucapidos, pois nem todas as coisas e nem todos os direitos podem ser adquiridos por Usucapião”.

Já os requisitos formais constituem os elementos necessários e comuns para o instituto, ou seja, os requisitos formais obrigatoriamente serão a posse mansa e pacífica, o lapso temporal e o *animus domini*. E há casos em que a lei poderá também exigir daquele que pretende ver reconhecida sua pretensão aquisitiva, justo título e boa-fé.

O ordenamento jurídico brasileiro prevê as seguintes espécies da Usucapião: Usucapião extraordinária (art. 1.238 Código Civil); Usucapião ordinária (art. 1.242 do Código Civil); Usucapião rural especial (art. 1.239 do Código Civil); Usucapião urbana especial (art. 1.240, § 1º e § 2º do Código Civil); Usucapião coletiva (Lei 10.257/01, Art. 10); e Usucapião indígena (Lei 6.001/1973, art. 33) (BRASIL, 2017).

De qualquer modo, àquele que pretender seja declarada como propriedade sua, determinado bem imóvel ou móvel, necessariamente terá que se submeter às exigências da lei, cumprindo especificidades legais, técnicas e probatórias, que convença o registrador imobiliário no sentido de que este proceda ao registro da pretensão aquisitiva, dando origem e identificação a uma nova propriedade independentemente de haver sido destacado de outra.

2.2 PROCEDIMENTOS ATUAIS DE RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO E OS AVANÇOS TRAZIDOS PELO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

A Lei 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil) apresenta uma revolução na abordagem da Usucapião imobiliária. Pois, não há mais um tratamento específico do instituto entre os procedimentos especiais, como ocorria no Código de Processo Civil de 1973.

Com o Novo Código foi estabelecido, no art. 318, que nos casos em que não houver disposição no Código ou em Lei, será aplicado a todas as causas o procedimento comum, no qual a ação de Usucapião será inserida, tendo em vista que o Código atual não prevê rito específico para tal ação.

Assim, a ação inicia-se com o requerimento do interessado, diretamente ao Serviço de Registro de Imóveis do local da situação do imóvel, onde este deverá indicar na petição inicial os fatos e os fundamentos jurídicos do pedido. Isto é, deve apresentar a sua causa de pedir, que consiste no motivo pelo qual está em juízo, nas razões fático-jurídicas que justificam o seu pedido (ARENHART; MARINONI; MITIDIERO, 2015).

As explicações de Tartuce (2016) nos mostram que “Nos termos do § 3º do artigo 246, do novel diploma, na ação de Usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente”, excetuando-se quando o objeto da pretensão aquisitiva, se tratar

de unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que, conforme o mesmo dispositivo legal, tal citação é dispensada, constituindo, dita exceção uma novidade.

Logo adiante, o art. 259 do também do Código de Processo Civil de 2015, estabelece a necessidade de publicação de editais para todas as demandas de Usucapião, como forma de dar cumprimento ao princípio da publicidade no sentido de resguardar direitos de eventuais interessados em tais demandas. Além disso, será feita a citação da pessoa em cujo nome o imóvel estiver registrado, e de todos os demais interessados, estes por edital, que devem ser publicados (art. 259, I do NCPC) (BRASIL, 2017).

Em todos os atos do processo deverá intervir o representante do Ministério Público, por se tratar de matéria de interesse social a teor do artigo 178, I do Código de Processo Civil. Ademais, a sentença que reconhece a Usucapião continua tendo natureza declaratória, na qual o juiz apenas reconhece o seu direito e declara aquisição por Usucapião, que ao ser prolatada, deverá ser transcrita no Registro de Imóveis.

Discutida essa questão, passa-se para a abordagem das modalidades de Usucapião que têm tratamento em legislação específica.

Sustenta Tartuce (2016, p. 212) que diante da “falta de tratamento da ação de Usucapião entre os procedimentos especiais, continuam tendo aplicação as regras específicas da legislação extravagante para as modalidades de Usucapião constitucionais e Usucapião urbana coletiva”.

A Usucapião especial rural prevista na Lei 6.969/81, a Usucapião especial urbana individual e a Usucapião urbana coletiva, ambas regulamentadas pela Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade) trazem em suas respectivas legislações a adoção do procedimento sumário como rito processual a ser observado. Ocorre que, tal procedimento foi excluído no novo CPC, dessa forma,

essas ações passarão a seguir o procedimento comum, observando as regras específicas expostas nas leis extravagantes.

Ainda, sobre as formas de reconhecimento da Usucapião, a Lei 11.977/2009 – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária – prevê um novo procedimento de reconhecimento de Usucapião especial urbano, no qual estabelece a possibilidade da aquisição da propriedade por via extrajudicial.

Nas lições de Tartuce (2016) a legitimação da posse prevista nessa Lei, alcança pessoas devidamente cadastradas pelo poder público, que se enquadrem em determinados requisitos, como não ser concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural e que já não tenham sido contemplados ou beneficiados.

Em vista disso, é possível observar que a Usucapião administrativa criada pela lei 11.977/2009, possui efeitos limitados, pois foi prevista exclusivamente para regularização fundiária urbana. Diferentemente, a Usucapião administrativa é introduzida pelo art. 1.071 do NCPC e consagrada no art. 216-A da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos - LRP), a qual generalizou o instituto, aplicando-se a todas as modalidades de Usucapião prevista em lei. Esta modalidade de procedimento prevê a via extrajudicial para a aquisição da propriedade pretendida sobre imóvel ou móvel.

Para tanto, o legislador tornou desnecessária a participação do Estado Juiz, bem como do Ministério Público, desde que presentes requisitos específicos na LRP, qual seja a capacidade do requerente e a representação por advogado, além de todo um rol de exigências previstos no art. 216-A da Lei 6.015/73 (LRP), dentre os quais se destaca a ata notarial a ser lavrada pelo tabelião da circunscrição em que se encontra situado o imóvel. Trata-se de instrumento público feito pelo tabelião, atendendo solicitação de parte interessada, pelo qual capta e descreve uma situação que percebe através de seus sentidos.

No inciso II do referido artigo consta a previsão de apresentação, pelo interessado, de planta e respectivo memorial descritivo devidamente assinado por um profissional habilitado bem como pelos confinantes, titulares de domínio ou de direitos reais.

Nas lições de Rizzardo (2016), dentre o rol de documentos a serem apresentados pelo interessado no procedimento extrajudicial de Usucapião imóvel, destacam-se a planta e memorial descritivo elaborado e assinado por engenheiro ou agrônomo acompanhada de prova de anotação da responsabilidade técnica, documentos dos titulares de direitos reais ou quaisquer direitos eventualmente registrados na matrícula do imóvel, assim como averbações de hipotecas e outros direitos, bem ainda a qualificação dos confinantes do imóvel objeto da demanda.

Assim, resta esclarecido que o requerente dever se cercar de toda a certeza possível, para demonstrar perante o oficial registrador, que sem sombra de dúvidas, detém a posse alegada para a necessária declaração da propriedade em seu favor.

Aspecto importante dessa inovação trazida pelo novo Código de Processo Civil é a possibilidade de um procedimento mais célere, com um tempo médio estimado de 180 dias, na via cartorária, diferentemente do que ocorre no procedimento tramitando pela via judicial. O serviço extrajudicial prestado pelos cartórios, além de dotados de fé pública, conta ainda com o diferencial da eficiência do setor privado podendo, nesse contexto, proporcionar a celeridade tão importante e almejada à efetivação de direitos e garantias fundamentais (ALVES, 2015).

Contudo, apesar das intenções do legislador, em tornar mais acessível, célere e menos burocrático o procedimento da Usucapião, observa-se que, ainda assim, mesmo diante dessa pretensa modernização, há quem considere que exigências como a de que os confinantes do imóvel usucapindo, por exemplo, sejam titulares de domínio ou de direitos reais acarretará

fatalmente dificuldades para a consecução da Usucapião pretendida na via extrajudicial.

Outras exigências do procedimento administrativo da Usucapião têm enfrentado críticas por parte de estudiosos do assunto, dentre as quais se destacam a exigência de um advogado para assistência ao interessado podendo, assim, frustrar as pretensões daqueles que, por falta de recursos financeiros para constituir um advogado, vejam se distanciar a possibilidade de regularização da propriedade pretendida. A exigência da ata notarial como prova, inclusive ganhando uma seção no capítulo destinado às provas, no novo Código de Processo Civil aliada ao fato de algumas serventias extrajudiciais, por excesso de exigências, trazem mais dificuldades ao procedimento, ao passo que os avanços pretendidos pelo legislador em favor da desjudicialização e celeridade do procedimento da Usucapião, talvez não se efetive, pelo menos a curto ou médio prazo.

2.3 ASPECTOS DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL NA VIGÊNCIA DA LEI 13.105/2015

Aprovado no dia 16 de março de 2015, o Novo Código de Processo Civil, Lei n. 13.105, entrou em vigor assim que cumpriu a *vacatio legis*, ou seja, em 18 de março de 2016, trazendo mudanças significativas para que o processo ocorra de forma mais célere. Com esse intuito, o código introduziu na legislação brasileira de forma opcional, o instituto da Usucapião extrajudicial, como forma de desjudicialização.

O Novo Código de Processo Civil, através do seu art. 1.071, alterou a Lei de Registros Públicos, incluindo o art. 216-A, trazendo um novo modelo de reconhecimento da Usucapião, que abarca a possibilidade de declarar a aquisição da propriedade através de um procedimento administrativo, que irá dar início no Tabelionato de Notas e será recepcionado pelo Registro de Imóveis, para registro. Ademais, tal procedimento poderá ser

aplicado a qualquer das modalidades de Usucapião antes expostas (TARTUCE, 2016).

A concessão da Usucapião por via extrajudicial foi desenvolvida no Brasil por meio da Lei nº 11.977/2009, mas sua aplicação se restringia a regularização fundiária de interesse social, por outro lado o reconhecimento da Usucapião introduzido pelo CPC terá uma ampla abrangência, onde o procedimento poderá ser aplicado às diversas espécies de Usucapião prevista em lei. Tal modalidade de Usucapião compõe uma ousada forma de consolidação do amparo constitucional de moradia e da função social da propriedade, estando implantada na ideia de desjudicialização de conflitos civis (FARIAS; ROSENVALD, 2014).

Nas lições de Neves (2016), entende-se que a via extrajudicial para o procedimento da Usucapião consiste em mais uma opção que poderá ser livremente escolhida por quem pretende regularizar a sua propriedade, devendo obrigatoriamente, a observância por parte do autor ou interessado, da imposição da legal, relativamente à assistência deste, por um advogado, seja qual for a via escolhida. De fato, o procedimento administrativo realizado pelo Tabelião facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária, o qual poderá escolher pela via judicial ou extrajudicial.

Na esfera administrativa, o interessado deverá comprovar a posse prolongada e, ainda, representado por advogado, através de requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos. Além disso, o pedido será apresentado ao Cartório de Registro de imóveis cujo imóvel esteja localizado, conforme art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

Ademais, o procedimento será ministrado pelo Tabelião, o qual poderá arguir preocupações diversas acerca da segurança jurídica desse instituto, pois ficarão a cargo deste profissional todas as diligências necessárias a fim de comprovação do

pretensão direito alegado pelo autor da demanda, para aquisição da propriedade.

Por outro lado, alguns veem com certa cautela o fato de ter o legislador colocado tamanha responsabilidade nas mãos dos Tabelionatos e Cartórios de Registro de Imóveis, isto porque, a imensa maioria das serventias extrajudiciais seja por desconhecimento jurídico, seja por imitações burocráticas arraigadas à atividade cartorária podem deixar a desejar seu desempenho, por exemplo, no papel de dar ampla publicidade ao procedimento da Usucapião extrajudicial, pode ficar muito aquém do tratamento deferido ao tema, na esfera judicial.

Estado ao possibilitar a via cartorária ao procedimento da Usucapião, na realidade não está apenas facilitando e aproximando o cidadão desse mecanismo, mas, e, principalmente, fiscalizando mais de perto a aquisição desse direito (CORRÊA, 2016). Como se não bastasse, tal modalidade de Usucapião dispensa a intervenção do Ministério Público, contrariando a obrigatoriedade da intervenção do Órgão Fiscal da Lei, nas ações de Usucapião.

Em se tratando de bens imóveis, não é possível a dispensa da participação do Ministério Público, uma vez que este funcionará como guardião da lei. Tendo em vista, ainda, sua função natural de fiscalizador permanente dos serviços de registros de imóveis (GONÇALVES, 2013).

A Usucapião é procedimento de interesse público e, em sendo assim, necessária se faz a intervenção do Ministério Público nas ações que demandam a aquisição de propriedade imóvel, portanto, mesmo na esfera extrajudicial, essa vigilância do Ministério Público, se concretiza ante à obrigatoriedade imposta aos titulares das serventias extrajudiciais de Registro Notarial, de exigir daquele que buscar esse novo caminho da desjudicialização da Usucapião, o cumprimento irrestrito e indispensável de todo o rol de requisitos legais, para a concretização do

procedimento, sob pena de recusa por parte do Notário em iniciar ou dar seguimento ao feito.

Outro ponto a ser problematizado refere-se à necessidade da assistência de um advogado no procedimento da Usucapião extrajudicial, requisito que, para estudiosos do assunto, pode tornar inviável a utilização dessa via para aqueles que não suportarem os custos com a constituição de um profissional do direito.

Portanto, beneficiários da Justiça Gratuita, que apesar da previsão legal abrangente, reconhecidamente pobres na forma da lei, nos procedimentos extrajudiciais de Usucapião, poderão ter suas pretensões frustradas ante a inaplicabilidade dessa gratuidade tendo em vista, não atingir os honorários advocatícios devidos aos causídicos constituídos para tanto.

Vale ressaltar, que embora outros direitos reais possam ser adquiridos pela Usucapião, o caput do art. 216-A da Lei 6.015/73, refere-se apenas a bem imóvel, assim, infere-se do referido dispositivo legal, que a Usucapião extrajudicial tem por objeto a regularização da propriedade relativamente a imóvel rural ou urbano, não se aplicando, portanto, a bens móveis.

No que tange à aquisição da propriedade de bem imóvel, o legislador colocou como requisito a ser cumprido pelo pretenso proprietário, nos termos do referido art. 216-A da LRP, dentre outros, a apresentação de planta com memorial descritivo, devidamente assinada por engenheiro civil ou agrônomo, com anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho profissional e, ainda assinaturas dos titulares de direitos reais e outros direitos (inciso II) e, caso ausente a assinatura de qualquer destes, o mesmo será intimado pelo serviço extrajudicial e seu silêncio seria interpretado como discordância (§ 2º).

Diante dessa realidade, havia quem assentasse que restaria inviabilizado o procedimento extrajudicial da Usucapião quando pretenso requerente se deparasse com a dificuldade de localização do antigo proprietário, por exemplo, ou da pessoa em nome de quem estivesse registrado o imóvel objeto da

demanda extrajudicial e, mais ainda, comprovado o falecimento daquele. Porém, com a alteração introduzida pela Lei 13.465 de 11 de julho de 2017 que trata, dentre outros temas, da regularização fundiária rural e urbana, essa dificuldade não mais existe, isso porque, dito diploma legal alterou o § 2º do supracitado artigo 216-A, que regula os registros públicos, colocando, agora, que o silêncio dos personagens mencionados no referido parágrafo, passa a ser considerado como “concordância”. Especificidades da lei, que antes dessa alteração, restava interpretada muito mais como um entrave que como um facilitador à diminuição da demanda, cada vez mais crescente de processos na via judiciária.

Merecendo também o destaque necessário, a Ata Notarial lavrada pelo tabelião, instrumento amplamente utilizado como conteúdo probatório processual, no contexto da Usucapião extrajudicial, tal instrumento, revestido de uma maior robustez, conferida pelo legislador processual civil, ao atestar o tempo de posse do requerente e seus antecessores sobre o bem objeto da Usucapião administrativa, constitui-se de ferramenta apropriada para atestar e certificar atos e fatos com fé pública e como prova plena de oponibilidade *erga omnes*.

O advento da Usucapião Extrajudicial traz consigo além da possibilidade da celeridade do procedimento, em contraponto ao longo e penoso período que se aguarda, entre o início da demanda até uma decisão judicial favorável, reforça aspectos social e econômico em torno da propriedade, que nos dizeres de Nobre, se traduzem na “tranquilidade da família em saber que mora no que é seu, a possibilidade de acesso ao crédito com garantia real e a materialização do conceito constitucional de função social da propriedade” (NOBRE, 2014).

E, como condição indispensável à efetivação e consequente sucesso desse novo horizonte de modernização e desburocratização dos meios de acesso a direitos e garantias, mais especificamente à propriedade em si com a Usucapião

extrajudicial, a participação de advogados e serventuários do extrajudicial, revela-se de suma importância, tendo em vista a capacidade dos advogados em traduzir e adequar aos ditames legais, as pretensões aduzidas pelos autores das demandas, aliada à fé pública, da qual são dotados os cartórios, que poderá ser conferida aos pleitos com posterior registro público, trazendo, assim, segurança jurídica às pessoas e suas propriedades.

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Neste estudo, fora realizada investigação empírica a partir do acervo cível de uma Vara Única do Tribunal de Justiça de Pernambuco. A eleição da referida Vara deu-se por entendermos que, por se tratar de uma Vara única, logo, de localidade com menor número de processos judiciais, pode-se, em tese, aferir como se dá o panorama atual da tramitação de processos de Usucapião, pensando, por exemplo, o grande e crescente número de demandas recebidas por Varas de grandes capitais. Conseguiu-se, primeiramente, se ter contato direto com a realidade da tramitação processual em geral, detendo-nos, em seguida, especificamente, à tramitação das ações de Usucapião.

A seguir trataremos dos resultados dessa análise, principalmente quanto à demora em se concluir os processos analisados, tendo-se como parâmetros o lapso temporal entre o início e o fim da demanda e, ainda de procedimentos que sequer tem previsão de serem sentenciados. Aliados a esses marcadores de análise, será discutido o emperramento do Poder Judiciário, em especial, quanto a estas demandas, refletindo-se o caminho da desjudicialização via Cartórios Extrajudiciais como promissora ferramenta de acesso a direitos e proteção social no tocante à propriedade de bens imóveis.

3.1 ANÁLISE AMOSTRAL DE PROCESSOS EM UMA COMARCA DE VARA ÚNICA DO AGRESTE PERNAMBUCANO

Neste estudo, foram analisados dados relativos à tramitação de processos de Usucapião na Justiça Estadual, mais especificamente em uma Comarca de Vara Única do Agreste de Pernambuco. Neste universo eleito, verificou-se um acervo processual total de aproximadamente 1.600 processos, distribuídos entre ações cíveis e penais, no período de janeiro de 2007 a dezembro de 2016, para os quais há apenas um Juiz competente a dar prosseguimento e sentenças em todos esses feitos.

O lapso temporal escolhido coincide com o período de implantação do Sistema Eletrônico de Controle e Tramitação de Processos, instituído pelo Tribunal de Justiça de Pernambuco com o propósito de facilitar a busca, controle de prazos e cumprimento de atos por servidores das secretarias judiciárias e das decisões pelos magistrados.

Nesse mesmo período, foram distribuídas 32 ações de Usucapião, ou seja, em um universo de mais de 1.600 processos registrados na Comarca universo desta pesquisa, as ações de Usucapião correspondem a aproximadamente 2% de todo o acervo processual verificado. Mesmo diante de uma unidade jurisdicional com um acervo processual consideravelmente mediano, ante muitas situações mais difíceis em Comarcas semelhantes – nas quais há casos em que o acervo processual chega a ter 10, 15 ou quase 20 mil processos – as questões levantadas merecem ser analisadas quando relacionamos essa quantidade de processos com a demora na tramitação³.

³ Na Comarca eleita, especificamente, o Juiz Titular, responsável por prestar a jurisdição, por força da demanda por mais juízes, não raro, é convocado a responder, sozinho, muitas vezes, por mais duas ou três comarcas com seus acervos processuais também elevados, fazendo com que, um só Magistrado tenha que fazer um esforço maior para atender de modo satisfatório a todos os que submetem suas demandas ao crivo do Judiciário.

Aliado a isso, e apesar da regra imposta pelo Novo Código de Processo Civil no *caput* do artigo 12, determinando a observância da ordem cronológica das ações para julgamentos, deve-se levar em consideração os casos onde a preferência de tramitação em processos específicos, como ações liminares, ações envolvendo direito da criança e adolescente, ações penais de violência doméstica e com réus presos, inevitavelmente se sobrepõem a todos os demais feitos que aguardam na esteira da tramitação e, dentre estas, as ações de usucapião possivelmente são as mais preteridas em situações desse tipo, dado que é constatado no estudo.

Sobre a análise dos processos, verificou-se que, dos 32 processos que foram distribuídos no período mencionado (janeiro de 2007 a dezembro de 2016), apenas 50% destes receberam uma decisão definitiva, estando, portanto, a outra metade, ainda pendentes de sentença judicial.

Detendo-nos, especificamente aos processos de Usucapião, recebidos pela distribuição daquela Vara, no período já mencionado, dentre os processos sentenciados percebeu-se que o feito que teve uma tramitação mais célere demandou um período de mais de 08 meses, entre a distribuição e a sentença final. Enquanto o processo que mais se estendeu até a decisão final, consumiu um período de 2.249 dias, ou seja, mais de 06 anos nas prateleiras e mesas da vara até um desfecho definitivo. Esses, porém, já foram concluídos e passaram a fazer parte dos arquivos e da história do Judiciário.

Mas, por outro lado, a prolação de sentenças em apenas 50% de um acervo especificado de feitos, em um período de 10 anos deve ser considerada muito mais motivo de preocupação que de comemoração.

Essa situação de sobrecarga do Judiciário é resultado do fenômeno da judicialização dos conflitos, marcado por uma visão que enxerga apenas o Judiciário, como o único caminho a

ser buscado como forma de aquisição de direitos sociais e individuais (FILHO, 2016).

Voltando a atenção à parte dos processos que ainda aguardavam decisão final, de início cabe mencionar que até a data final da análise amostral, qual seja 31/12/2016, 85% desses processos ainda em andamento, encontravam-se conclusos à apreciação do Juiz para finalidades diversas, tais como determinação de intimação ou notificação, determinação de intimação da parte autora para se manifestar acerca de documentos juntados aos autos, e, dentre estes, encontramos dois processos, que desde a data da distribuição já consumiram mais de 83 meses, ou seja, quase sete anos, ainda à espera por um desfecho e, não é razoável considerar que uma ação de Usucapião necessite de tanto tempo assim para receber uma decisão definitiva.

Acerca dessa situação de morosidade, em seus ensinamentos, Nobre (2014) nos mostra que o procedimento extrajudicial é incomparavelmente mais simples e rápido que uma ação judicial de usucapião. Ter o imóvel legalizado em poucas semanas é um sonho dourado hoje inacessível, eis que ações judiciais de usucapião costumam durar vários anos, o que, se contrapõe da forma favorável e animadora à situação experimentada na pesquisa realizada.

Manuseados os feitos em estudo, a pesquisa revelou ainda como causa importante dessa demora na tramitação dos processos, situações em que o Juiz comparece à Comarca apenas um ou dois dias durante a semana, pelo fato de, como já mencionado anteriormente, ter que se deslocar, em caráter cumulativo, a outras comarcas, tanto por estarem também desprovidas de juiz titular, quanto pelo acervo demasiadamente grande que possuem, e que para possibilitar maior celeridade, necessita de mais de um magistrado para dar conta da demanda posta. Haja vista as diretrizes do art. 140 do Código de Processo Civil, que, nas lições de Freire e Pereira (2016), não faculta ao Magistrado a possibilidade de declinar da jurisdição em qualquer feito, o

sistema normativo prevê solução para todo e qualquer conflito submetido ao seu crivo e, nessa seara, a participação do Estado Juiz é imprescindível.

No período estudado verificou-se a participação de 07 magistrados diferentes entre todos os processos, o que nos mostra a rotatividade de juízes o que, de algum modo, contribui para a demora judicial, tendo em vista que o magistrado que inicia o processo, acompanhando-o desde o início, terá menores dificuldades e maior segurança em proferir a decisão final.

Aliada a essa situação de pouco comparecimento do magistrado, há o fato de que nos dias em que comparece àquela Comarca, constatamos durante a coleta de informações que seu tempo é quase totalmente voltado à realização de audiências e despachos nos referidos processos de tramitação preferencial, o que contribui para a postergação dos demais processos.

Pontos ainda relevantes, verificados nos processos analisados, e que também contribuem sobremaneira para a demora na tramitação das Ações de Usucapião, são as idas e vindas dos feitos às procuradorias Federal, Estadual e Municipal, quando, por cumprimento ao comando do § 1º do Art. 183 do Código de Processo Civil, ante a determinação do Magistrado da causa, o feito é enviado via correios e, verificou-se em quase 80% das ações de usucapião estudadas, a necessidade de reenvio, por erro no cumprimento dos despachos, por envio ao ente errado, quando se tratavam das procuradorias Estadual e Federal e, ainda, que quando esses procedimentos de envio e retorno às procuradorias ocorriam sem qualquer dos equívocos mencionados, em 100% dos feitos analisados, essa tramitação sempre demandou período superior a 30 dias para cada uma delas, ou seja, cerca de dois meses se passaram entre as intimações da fazendas públicas e suas manifestações nos autos.

Mais uma vez, constatou-se o que se pode falar como excesso de burocratização, tendo em vista que se faz notar, portanto, que há rigoroso ciclo de procedimentos e exigências para

que o possuidor tenha reconhecido o direito de propriedade sobre seu imóvel (CORRÊA, 2016, p. 10).

Outro achado desta pesquisa, potencialmente causador de excessos de prazo, foi verificado nos longos períodos de cargas dos advogados das partes, quando retiram os processos, em carga, da secretaria da vara e os levam consigo. Não podemos afirmar a real motivação da demora em devolvê-los, mas é certo que em 60% dos processos analisados, o período entre a data da carga na secretaria da vara e a data da efetiva devolução foram superiores a 30 dias.

Apesar de todo o aparato do Poder Judiciário, dúvida não há quanto à necessidade de se encontrar outros meios de efetivação de direitos, tanto mais como forma de se ter celeridade e praticidade, mas também reconhecendo as limitações da Justiça Comum e a necessidade de reservar esse caminho para demandas nas quais a presença do Estado personificado na pessoa do Juiz de Direito, sejam, de fato, imprescindíveis.

3.2 PRINCIPAIS ASPECTOS DIAGNOSTICADOS NA ANÁLISE PROCESSUAL

Diante da análise processual realizada e apresentada, o que salta aos olhos, sem demandar muito esforço à percepção de qualquer pessoa, é a demora na tramitação processual, desde o seu início com o protocolamento do feito perante o setor competente nas respectivas varas, até o seu desfecho, com a decisão judicial. Em nenhum dos processos analisados, esse transcurso processual foi rápido o bastante para durar menos de 03 (três) meses, tal como de projeta às ações na esfera extrajudicial.

As idas e vindas dos autos, às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, as intimações e citações das partes, confiáveis e terceiros interessados que devem ser observadas no processo judicial e, apesar de todo o aparato de que dispõe o Poder Judiciário, como oficiais e demais auxiliares da Justiça, a

possibilidade de citações por edital e por Carta Precatória, nem assim consegue dar ao procedimento de Usucapião uma duração mais diminuta.

O cumprimento de excessivos procedimentos, prazos e atos processuais, que por vezes necessitam ser repetidos ou refeitos, sob os quais devem ser respeitados prazos previstos na legislação processual civil, têm contribuído para esse consumo excessivo de dias em um procedimento que, por sua natureza ao menos deveria ser mais célere.

Aliado a isso o Poder Judiciário com suas varas abarrotadas de feitos, e que também tem a obrigatoriedade de dar prosseguimento e movimentação a todos os demais processos e procedimentos sob sua responsabilidade e competência, colabora em muito para essa demora desnecessária na tramitação não somente das ações de Usucapião, mas de muitas outras ações submetidas do crivo do Estado Juiz.

Outro aspecto experimentado na verificação processual foi a falta de Juiz ante uma demanda cada vez mais crescente, onde um único Magistrado tem que se desdobrar em atender duas ou três comarcas, acumulando, assim, um acervo processual monstruoso e desumano, passando muito mais tempo nas estradas entre uma cidade e outra do que efetivamente despachando e produzindo em seus gabinetes.

Nesse sentido, recente pesquisa de Márcio Evangelista, da Corregedoria Nacional de Justiça, reforça que a partir da Constituição Federal de 1988, a população passou a confiar mais no Judiciário e, via de consequência, a buscá-lo também cada vez mais, como forma de garantia de direitos e, nessa esteira, o Judiciário tentou atender a essa demanda abrindo novas portas, criando novos mecanismos em seu arcabouço, porém, sem sucesso, pois não conseguiu entregar o resultado esperado (EVANGELISTA, 2017).

Há que se reconhecer que nem sempre a morosidade do Judiciário, deve ser impingida exclusivamente a este e, que é

perfeitamente possível, ante à análise de vários processos, verificar que alguns profissionais do mundo jurídico, talvez por falta de prática ou pouca afinidade com o tema também colaboram, talvez sem intenção, com a demora na tramitação dos feitos, pela necessidade que há de se adequar o processo à legislação processual vigente, ante esses “deslizes” processuais cometidos. Como prova disso, a necessidade de intimação de advogados ou das partes para dar cumprimento a determinados requisitos do processo de Usucapião, tais como: juntada de certidões negativas, informações documentais e nominais de partes interessadas e confinantes, a adequação de documentos à forma prevista em lei.

Destaca-se, ainda, que da análise processual realizada, tendo em vista que se trataram, em sua totalidade, de processos físicos e, portanto, todo o seu tramitar desde os que já se encontravam sentenciados e os que ainda aguardam sentença definitiva para o seu desfecho, pouco ou quase nada dos meios eletrônicos de tramitação de documentos e comunicações foi utilizado.

Nesse contexto, cartas de intimações, notificações, ofícios e outros expedientes, tiveram como forma e meio de envio e confirmação de recebimento, os serviços da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

Em diversos processos, constatamos correspondências não entregues por motivos os mais variados, desde endereços inexistentes até recusa no recebimento por parte do destinatário.

Situações que por serem indispensáveis ao prosseguimento do feito, tiveram que ser refeitas por determinação do Juiz que, para tanto, necessitou-se, em alguns casos, do chamamento do autor e de seu advogado, para trazer ao feito as informações necessárias e eficazes à efetivação do ato, sob o qual estava condicionado o prosseguimento do feito.

Tendo em vista que os processos verificados neste trabalho, referem-se a feitos que competem a uma Comarca de

Vara Única, face à localização dos imóveis objetos dos respectivos procedimentos, competindo assim, pela disponibilidade da prestação jurisdicional de um único Magistrado responsável por uma gama de outras demandas, muitas delas que, dado o seu grau de especificidade e preferência de tramitação, tal como processos criminais com réus presos, ações de alimentos, feitos da seção infracional da Infância e Juventude, feitos relativo a idosos, dentre outros, que se sobrepõem aos demais processos na ordem de tramitação, colocam as ações de Usucapião em um patamar de preferência na movimentação e andamento processual, um tanto abaixo daquele esperado pelo autor da demanda e seu advogado.

Não raro verificamos processos que ainda não chegaram a uma decisão final, apesar de estar em tramitação há 03, 04 anos.

Nessa linha de pensamento, El Debs, nos mostra que “o novo Código de Processo Civil se preocupou com a celeridade da Justiça e elevou o status de relevância da ata notarial, instrumentos dos mais eficazes para garantir resultado útil e a razoável duração do processo” (EL DEBS, 2016, p. 106), contribuindo sobremaneira para um procedimento extrajudicial muito mais rápido.

Por fim, cabe destacar que, nos processos estudados, mais especificamente alguns reativos à Usucapião de imóvel rural, observou-se que apesar de não existir vedação legal à juntada, no momento da impetração da demanda, do maior número de documentos pertinentes ao caso e ao imóvel, o que ocorre é que, documentos exigidos pelo Instituto Nacional de Colonização de Reforma Agrária – INCRA e pela Receita Federal do Brasil, que compõem o rol de documentos exigidos ao Registro, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme estabelece o Art. da Lei 6.015/73, somente são providenciados e emitidos, ao fim da demanda, após a tentativa, sem sucesso, do Registro mencionado. Fato, que apesar de acontecer após a

manifestação judicial buscada no processo, ainda assim, também colabora com a demora na efetivação da regularização tão buscada, da propriedade.

Todo esse contexto verificado da análise dos processos judiciais evidencia-se, fartamente, que encontrar uma alternativa que possibilite diminuir a demanda no Judiciário e, ao mesmo tempo, dar celeridade, segurança jurídica e efetividade àqueles que buscam justiça e a garantia de seus direitos, além de ser urgente é necessária e esperada por todos os atores desse universo jurídico. E nesse contexto, a via extrajudicial com a participação efetiva e já comprovadamente eficaz dos Serviços Extrajudiciais de Notas e Registro de Imóveis, tem se tornado cada vez mais aceita e recepcionada pelos diversos entes e atores da seara jurídica e jurisdicional.

Nas palavras de Campilongo (2014), desde 2007, com a possibilidade da efetivação de inventários, partilhas, divórcios e dissoluções consensuais de matrimônios ou uniões estáveis, por meio de escrituras públicas lavradas em cartórios, desde que atendidos os requisitos legalmente previstos, tornou tais procedimentos muito mais céleres e menos custosos que a via judicial.

Assim, verificamos que já existem precedentes eficientes e promissores da participação dos Serviços Extrajudiciais, na solução de demandas que outrora só se podia propor no âmbito do Poder Judiciário⁴.

Essa participação dos serviços notariais que já se concretizou e vem ganhando mais efetividade desde 2007, com o advento da Lei, contribuiu sobremaneira para, ao menos, recepcionar uma quantidade significativa de feitos, que, sem essa possibilidade, estariam agravando ainda mais o grande congestionamento processual nas Varas e Cartórios Judiciais.

⁴ Procedimentos como inventários, partilhas, divórcios e dissoluções consensuais de matrimônios ou uniões estáveis, por meio de escrituras públicas lavradas em cartórios, nos termos da Lei nº 11.441/2017, tem na celeridade a principal característica reconhecida pela ampla maioria dos operadores do Direito.

A participação dos Cartórios nessa modernização e desjudicialização do direito, ocorre justamente quando a população anseia por soluções mais céleres, com qualidade, eficiência, segurança jurídica e acessibilidade, traduzindo, assim, na função social dos Cartórios junto à sociedade com prestação de serviços de relevância e eficiência.

3.3 FUNÇÃO SOCIAL DOS CARTÓRIOS EM RELAÇÃO A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Os cartórios extrajudiciais, ante a sua ampla presença em quase todos os recantos do território nacional, acabam por desempenhar uma função social de suma importância e que começa a ser mais bem aproveitada pelo poder público, quando por exemplo nos deparamos com propostas como estas da extrajudicialização da Usucapião, tal como já vem acontecendo, e de forma bastante eficiente, como divórcios e arrolamentos perante estas serventias notariais.

São nesse mesmo sentido, as lições de Vieira (2016) ao assentar que a grande mudança de fato, passa a ocorrer quando a mentalidade das pessoas passarem a enxergar o acordo como o caminho mais salutar e satisfativo a todos, ao contrário da tradição litigiosa que sempre permeou e norteou os caminhos daqueles que buscam a segurança jurídica nos arcaibouços do Judiciário.

É evidente que o Judiciário não consegue mais sozinho acolher e solucionar todas as questões que lhes são apresentadas, por uma gama cada vez maior de direitos e pontos de vista, onde a cada dia surgem novas necessidades, novas demandas, novos anseios e, em uma quantidade tão elevada que transferir algumas competências do Judiciário para agentes delegados como os do extrajudicial é uma tendência que se afigura mundo afora e que já começou a dar seus primeiros passos aqui no Brasil, com a mesma qualidade, boa fé e segurança jurídica esperadas.

O papel desempenhado pelos notários e registradores país afora, reconhecidamente eficientes e juridicamente válidos, sustentam-se no conceito cada vez mais presente do que se denomina de fé pública eivando de eficiência, validade e autenticidade tudo aquilo que ditam e escrevem, tal como nos dizeres de Loureiro (2011) para quem a fé pública “é tão importante que se confunde com a própria função do notário e sua expressão laudatória é utilizada como lema deste profissional do direito: *Nihil prius fide* (nada antes que a fé)”.

Prova disso, são as recentes e diversas legislações, que já enxergaram a importância da via extrajudicial como caminho para a desjudicialização e alívio do Judiciário, quando, por exemplo, a Lei nº 11.441/2007, que instituiu a separação, o divórcio, inventário e partilhas extrajudiciais, a Lei nº 10.931/04, que trouxe a possibilidade da retificação extrajudicial de área, alterando os artigos 212 e 213, da Lei de Registros Públicos e a Lei nº 11.977/2009, modificada pela Lei nº 12.242/2011, que dispôs sobre a Usucapião administrativa nos casos de regularização fundiária para interesse social.

Essa é a visão legal, a visão prática como forma de proporcionar celeridade processual concomitantemente com o desafogamento do Judiciário, mas há que se olhar para o serviço prestado pelos cartórios extrajudiciais com uma visão mais humana, mais próxima das pessoas, dos atores participantes de toda essa discussão.

Atualmente, no nosso país, a rede de atendimento com a maior capilaridade e presença em quase todas as localidades e distritos dos mais remotos municípios do nosso território nacional é aquela composta pelo serviço Extrajudicial prestado pelos Cartórios de Registro de Imóveis, Notas e Registro Civil das Pessoas Naturais, corroborando com esse horizonte, Evangelista (2017), aponta que “Muitas vezes não há juiz no município, e a mediação e conciliação podem e devem ser feitas por notários e

registradores. Devemos pensar no futuro, pois a desjudicialização é um caminho que não tem mais volta”.

Essas serventias são dotadas de profissionais sérios, comprometidos com a qualidade dos serviços que prestam e, pela proximidade e presença em localidades as mais distantes, já desempenham uma função social relevante, facilitando o acesso à justiça e proporcionando segurança jurídica, posto que quando atua o Notário e/ou Registrador, entrega ao cidadão a garantia de que seu negócio jurídico encontra respaldo e respeito no mundo jurídico.

Ensina-nos Bacellar (2011) que os cartórios são os grandes responsáveis pela atribuição da segurança jurídica nos negócios e nos atos jurídicos da população, são eles que primeiro se dispõem a receber o cidadão e suas queixas e quase sempre lhes oferecem um serviço satisfatório, célere e seguro.

Segundo Campilongo (2014), a partir de 2007, por exemplo, tornou-se possível a efetivação de inventários, partilhas, divórcios e dissoluções consensuais de matrimônios ou uniões estáveis, por meio de escrituras públicas lavradas em cartórios, desde que atendam aos requisitos previstos em lei, o que tornou tais procedimentos mais céleres e menos custosos do que pela via judicial.

Nesse sentido, não há como discordar que a participação do serviço extrajudicial vem sendo feito de maneira eficiente, célere e com a qualidade e custo que o usuário espera. Não raro pessoas se lamentavam pela demora em ver terminar um simples arrolamento de bens, que por haver sido interposto na via judicial, muitas vezes ou quase sempre, era de uma demora desesperadora, o que levava, inevitavelmente, boa parte das pessoas que necessitavam de tal procedimento, a desistir da via Judicial e procurar resolver a situação se desfazendo dos bens do espólio, pela via contratual, sem recolhimento de impostos e, com isso, gerando uma crescente de imóveis pendentes de legalização.

Segundo Rodrigues e Ferreira (2013): “A necessidade de documentar e registrar certos fatos da vida, das relações e dos negócios deve ter propiciado o surgimento de pessoas que detinham a confiança dos seus pares para redigir os negócios. Surgia assim o notário”.

Seguramente essa qualidade, celeridade e eficiência verificadas nos casos de inventários e partilhas, divórcios e dissoluções consensuais de matrimônio, também serão verificados e aplicados nos procedimentos da Usucapião extrajudicial. Ainda mais que tal demanda, alia-se à função social do cartório para trazer ao pretense possuidor, a função social da propriedade, como forma de efetivação de garantia de direitos.

Para Lucchesi, Teotônio e Carlucci (2013) “inegável é que a atividade notarial e registral tem relevante caráter social, já que está presente na vida dos cidadãos, em vários atos jurídicos, sendo prestados os serviços por meio dos tipos de cartórios existentes”.

Os serviços prestados pelos notários e servidores do extrajudicial são norteados pela compatibilização da lei com a vontade trazida pelas partes, atuando de forma isenta e imparcial, célere e eficiente, sempre com o objetivo de minimizar ou prevenir litígios, prevenindo e minimizando disputas ante as transações públicas ou privadas, disponibilizando uma forma de justiça preventiva, tal como já se vem efetivando pela conciliação e arbitragem.

Confirmando essa tendência, Evangelista (2017) aduz que “a Lei nº 11.441/07 trouxe exemplos de que é possível delegar com segurança, economia e controle. A segurança está nos profissionais capacitados nos cartórios, que estão em constante aperfeiçoamento”.

Nesse contexto, a Usucapião extrajudicial já positivada no Novo Código de Processo Civil, encontrará no ambiente extrajudicial, plenas condições jurídicas, legais e materiais de processamento e efetivação, tanto pela capacidade, já mencionada

dos delegatários dos Serviços Notariais e de Registro, quanto pela crescente busca por soluções de conflitos por meio da conciliação e mediação, amplamente difundidas e defendidas pelos estudiosos do nosso mundo jurídico.

Nas lições de Brandelli (2016), no caso da usucapião, salvo as hipóteses em que houver lide instaurada, a desjudicialização não só é constitucional e possível juridicamente, como é recomendável, como forma de tirar do Poder Judiciário matéria que não lhe é essencialmente afeta, colaborando assim para reduzir sua sobrecarga, logrando-se maior celeridade com igual nível de segurança jurídica.

Outro detalhe que merece destaque refere-se à acessibilidade proporcionada pelo ambiente extrajudicial, uma vez que, como já mencionado, o Notário e Registrador, encontra-se literalmente mais próximo, mais acessível aos usuários, seja pela própria estrutura e simplicidade dos Cartórios, com ambientes menos formais, seja pela própria capilaridade, em si, posto que ainda no nosso país, existem cidades onde não há um fórum com todo arcabouço do Judiciário pronto e esperando pelo cidadão, mas existem os Cartórios de Registro de Imóveis presentes e atuantes.

Na contramão recentes determinações de alguns Tribunais de Justiça como o da Paraíba, da Bahia e do Ceará em atendimento ao Artigo 9º da Resolução nº 184 de 06 de dezembro de 2013, já se mobiliza, com o propósito de promover o fechamento de várias comarcas, agregando aquelas ditas comarcas de pequeno porte àquelas de maior estrutura, criando, assim os chamados Termos Judiciários, onde, quem do povo que necessite de uma decisão judicial a uma sua demanda, terá que se deslocar à comarca a qual passara a pertencer, para promover a ação e para todos os demais atos no desenrolar desse processo.

Desse modo, percebemos caso essa tendência se propague pelos demais Tribunais do país, um caminhar no sentido contrário, pois a imensa maioria dos jurisdicionados ansiosos

por mais celeridade, esperam do Judiciário a disponibilização de mais varas e mais juízes, vez que a realidade é de morosidade e, por consequência, ineficiência na prestação jurisdicional e que efetivamente o fechamento de comarcas, obrigando o cidadão a se deslocar por distâncias muito grandes, para ter acesso à justiça, talvez não contribua para a solução desse problema crônico do Judiciário brasileiro.

A usucapião extrajudicial vem com uma visão voltada a se adequar à organização notarial e registral brasileira e, por via de consequência, em sintonia com Direito Imobiliário brasileiro. Além do que, se mostrou conveniente tendo em vista tornar-se um procedimento de aplicação ágil e célere objetivando trazer segurança às regularizações fundiárias tomando por base o instituto da usucapião e, por via de consequência, destinado à promoção da dignidade social.

O serviço extrajudicial nesse contexto se confirma, então, como serviço essencial e de importância cada vez maior tanto pela disponibilidade, quanto pela eficiência e capacidade de trazer a segurança jurídica imprescindível à garantia dos mais diversos negócios jurídicos que já praticam e, nesse leque, a Usucapião extrajudicial, tal como se afigura, certamente se tornará um promissor caminho de acesso à regularização imobiliária com os regulares registros das propriedades, sem se perder de vista a boa-fé, a segurança jurídica e a publicidade, essenciais à validação e eficácia de todo negócio jurídico.

Bacellar (2011) nos alerta que o reconhecimento internacional dos serviços notariais prestados no nosso país é extenso, respeitado e referência de qualidade da forma como se apresenta. O modelo brasileiro de registro de imóveis, por exemplo, é considerado modelo de segurança jurídica na América Latina, Europa e países asiáticos, qualidades que passam a ser enxergadas também no âmbito das relações jurídicas internas.

Ainda no contexto da desjudicialização, podemos inferir que a Usucapião extrajudicial pode amainar os prejuízos

causados a muitos cidadãos, pela dificuldade que tem de acesso ao crédito, provocado pelo aumento dos riscos dos negócios jurídicos imobiliários, em razão da falta de regularização fundiária rural e urbana, com reflexos imediatos e diretos na segurança jurídica, essencial à consolidação da propriedade e à função social dos cartórios.

Ainda nesse contexto da crescente importância dos serviços prestados pelos delegatários dos Serviços de Notas e de Registro de Imóveis, aliado à necessidade de desafogar o Judiciário eliminando o máximo possível de demandas e otimização de outros serviços prestados pelo poder público, anseio da imensa maioria de cidadãos, advogados e operadores do direito em geral, vale trazer à discussão a recente criação dos Ofícios da Cidadania, ante à aprovação da Lei Federal nº 13.484, de 26 de setembro de 2017, que alterou em vários pontos a Lei de Registro Públicos, Lei nº 6.015/76 e, dentre eles, especificamente o Art. 29, acrescentando-lhe o § 3º, no qual fica estabelecido que os Cartórios de Registro Civil passam a ser considerados Ofícios da Cidadania e, portanto autorizados mediante convênios e credenciamento com órgãos públicos e entidades interessadas, a prestar serviços como emissão de Carteira Nacional de Habilitação – CNH, Passaporte, Cédula de Identidade, Carteira de Trabalho, dentre outros, o que vem reforçar a importância desse segmento que presta um serviço de excelência, qualidade e comprovada segurança jurídica.

Um caminho sem volta é a conclusão a que se chega diante de toda essa discussão. Em uma sociedade onde os atos e fatos jurídicos acontecem em quantidade e velocidade cada vez maior, com um nível também elevado de exigências quanto à segurança e efetividade, que seguramente não será o Poder Judiciário, sozinho, capaz de atender a tudo e a todos em prazos razoáveis de modo a prestar aos seus jurisdicionados, um serviço célere e a contento.

E ainda, uma vez experimentada e concretizada a via da desjudicialização amparada pelo apoio e eficiência dos serviços extrajudiciais de Notas e Registro de Imóveis, iniciada com a instrumentalização das demandas de inventários, partilhas, divórcios e dissoluções consensuais de matrimônios ou uniões estáveis, por meio de escrituras públicas e, agora com a Usucapião Extrajudicial, é seguro afirmar que esse panorama é o preâmbulo de um ambiente promissor e facilitador da aquisição de direitos e garantias fundamentais a todo cidadão, que busque a segurança jurídica como norte à concretização de seus atos e negócios jurídicos, públicos e particulares e, como consequência respeito e proteção à dignidade da pessoa humana.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para a realização deste trabalho o problema de pesquisa que norteou todo o estudo situou-se em inferir as perspectivas trazidas pelo advento da usucapião extrajudicial à luz da lei 13.105/2015. Assim, o objetivo geral do estudo consistiu em expor os pontos e contrapontos acerca do advento da usucapião extrajudicial - reflexões a partir da lei 13.105/2015.

Concluída a pesquisa, ponderadas as informações e documentos analisados, surgiram como resultados, a morosidade no tramitar de processos de Usucapião ante o estudo do acervo processual de uma comarca de vara única no Agreste Pernambucano, onde constatou-se que diante de todo universo de processos que tramitam naquela unidade jurisdicional, os feitos relativos a Usucapião, apesar de constituir apenas 2% do referido acervo processual, no período estudado (de janeiro de 2007 a dezembro de 2016) apenas metade desses processos foram sentenciados e a outra metade ainda continua em tramitação e, dentre os feitos sentenciados o que demandou menos tempo entre a distribuição e a sentença, consumiu um período de mais de 08 meses.

Nesse patamar tornou-se evidente a dificuldade do Poder Judiciário em dar uma solução célere e a contento àqueles que submetem suas demandas ao crivo do Estado Juiz.

Verificou-se, na pesquisa, uma demanda cada vez mais crescente de pessoas buscando um Judiciário saturado de processos, com Juízes assoberbados por responderem por mais de uma jurisdição, tendo que atender a tudo e a todos em suas comarcas e naquelas para as quais são designados.

Como solução para essa situação de esgotamento, a desjudicialização de certas demandas que passaram a ter seu processamento e efetividade perante os Cartórios Extrajudiciais de Notas e Registro Público, tendo como normas inaugurais dessa nova via de garantias de direitos, as Leis nº 11.441/2007, que instituiu a separação, o divórcio, inventário e partilhas extrajudiciais, nº 10.931/04, com a possibilidade da retificação extrajudicial de área, alterando os artigos 212 e 213, da Lei de Registros Públicos e nº 11.977/2009, modificada pela Lei nº 12.242/2011, que dispôs sobre a Usucapião administrativa nos casos de regularização fundiária para interesse social.

Experimentadas essas experiências iniciais e verificada a plenitude e viabilidade desse novo caminho, o Código de Processo Civil passa a permitir o procedimento da Usucapião, também pelo caminho do Extrajudicial.

Verificou-se tratar-se de um novo horizonte que se apresenta e com chances quase inquestionáveis de sucesso. Ante à capacidade, eficiência, celeridade e segurança jurídica do Serviço Extrajudicial prestado principalmente pelos Cartórios de Notas e de Registro Público, aliado ao prestígio que o serviço extrajudicial do nosso país goza na seara internacional e nacional e, à ampla rede de cartórios presentes em quase todos os municípios do Brasil, tendo em vista ser, nos dias atuais, o serviço público de maior capilaridade no território nacional, passou a ser importante coadjuvante na busca do Judiciário Nacional por

solucionar a crise de congestionamento processual que o torna quase inviável.

Ante esse cenário constatou-se que o Serviço Extrajudicial se consolida como importante aliado do Judiciário Nacional, como via segura de garantia de direitos e legalização, eliminando o máximo possível de demandas e otimização de outros serviços prestados pelo poder público, colocando o judiciário como caminho a demandas mais específicas e, do cidadão um importante e mais próximo meio de acesso ao serviço tendo em o Notário e Registrador, encontrar-se literalmente mais próximo, mais acessível aos usuários, seja pela própria estrutura e simplicidade dos Cartórios, com ambientes menos formais, seja pela própria capilaridade, em si, posto que ainda no nosso país, existem cidades onde não há um fórum com todo arcabouço do Judiciário pronto e esperando pelo cidadão, mas existem os Cartórios de Registro de Imóveis presentes e atuantes.

E como consequência revelou-se a importante função social desempenhada pelas serventias extrajudiciais, que nesse papel de mostrar que a desjudicialização consolida-se como um caminho sem volta ante de toda essa discussão.

Na sociedade atual, onde os atos e fatos jurídicos acontecem em quantidade e velocidade cada vez maior com um nível também elevado de exigências quanto à segurança e efetividade, o Poder Judiciário, sozinho já não se mostra mais capaz de atender a tudo e a todos a contento, de modo a prestar aos seus jurisdicionados, um serviço célere, eficiente e seguro, deixando a desejar o seu papel de disseminador da justiça, paz social consecutórios da dignidade da pessoa humana.



REFERÊNCIAS

- ALVES, Gabriel Augusto Martins. *Usucapião extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015*. 2015. 115 f. Monografia (Graduação em Direito), Centro de Ciências Jurídicas, Universidade Federal de Santa Catarina.
- ARENHART, Sérgio Cruz; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. *Novo Código de Processo Civil Comentado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.
- BACELLAR, Rogério Portugal. *A função social de notários e registradores*. Gazeta do Povo. Disponível em: <http://www.gazetadopovo.com.br/opiniaio/artigos/a-funcao-social-deotarioseregistradores-bskxx9ep2y44etb7x4mp49w7i>. Acesso em: 25 set. 2016.
- BARDIN, Laurence. *Análise de Conteúdo*. Lisboa: Edições 70, 1977.
- BORTZ, Marco Antonio Greco. *A desjudicialização – um fenômeno histórico e global*. Revista de Direito Notarial, ano 1, nº 1, São Paulo, jul-set, 2009.
- BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião Administrativa: de acordo com o Novo Código de Processo Civil*. São Paulo: Saraiva, 2016.
- BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Código Civil. Vade Mecum Juspddivm, 2017. Salvador: Juspodivm, 2017.
- _____. *Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988*. In: BECKER Carmem: Vade Mecum Juspddivm, 2017. Salvador: Juspodivm, 2017
- _____. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Código Civil. Vade Mecum Juspddivm, 2017. Salvador: Juspodivm, 2017.
- _____. *Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004*. Vade Mecum Juspddivm, 2017. Salvador: Juspodivm, 2017.
- _____. *Lei nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007*. Vade Mecum Juspddivm, 2017. Salvador: Juspodivm, 2017.

- _____. *Lei nº 12.242, de 16 de junho de 2011*. Vade Mecum Juspodivm, 2017. Salvador: Juspodivm, 2017.
- _____. *Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015*. Código de Processo Civil. Vade Mecum Juspodivm, 2017. Salvador: Juspodivm, 2017.
- _____. *Lei nº 13.484, de 26 de setembro de 2017*. Diário Oficial da União, 27 set. 2017. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13484.htm. Acesso em 29 out. 2017. 16:45h
- CAMPILONGO, Celso Fernandes. *Função social do notariado: eficiência confiança e imparcialidade*. São Paulo: Saraiva, 2014.
- CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *Resolução nº 184 do CNJ, de 06 de dezembro de 2013. Dispõe sobre os critérios para criação de cargos, funções e unidades judiciárias no âmbito do Poder Judiciário*. DJE/CNJ 05/02/2013.
- CORRÊA, Cláudia Franco; BAPTISTA, Bárbara Gomes Lupe-tti. *A usucapião extrajudicial: entre Expectativas Teóricas e Possibilidades Empíricas*. In: XXIV Encontro Nacional do CONPEDI. Aracaju-SE, jun 2015.
- CRESWEL, John W. *Métodos qualitativo, quantitativo, misto*. 3. ed. Porto Alegre: Artmed, 2007.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. v. 4. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- EL DEBS, Martha. A ata notarial e seus reflexos no Novo Código de Processo Civil. In: DIDIER JR., Fredie; PAULINO, Roberto (Coords.). *Direito Notarial e Registral*. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 89-108. (Coleção Repercussões do novo CPC).
- EVANGELISTA, Márcio. *A desjudicialização é um caminho sem volta, diz Juiz da Corregedoria Nacional*. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/85675-a>

- desjudicializacao-e-um-caminho-sem-volta-diz-juiz-da-corregedoria-nacional. Acesso em 29 out. 2017. 12:52h.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: direitos reais*. 10. ed. rev. ampl. atual. Salvador: Juspodivm, 2014.
- FILHO, V. T. C. Divórcio extrajudicial e separação extrajudicial no Código de Processo Civil de 2015. In: PAULINO, R. *Repercussões do Novo CPC*. Vol. 11. Direito Notarial e Registral. Coord. Geral Fredie Didier Jr. Salvador: Juspodivm, 2016.cap.2, p.45-58.
- FONSECA, João José Saraiva da. *Metodologia da pesquisa científica*. Fortaleza: UEC, 2002.
- GIL, Antônio Carlos. *Métodos e Técnicas de Pesquisa Social*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.
- FREIRE, Alexandre. Art. 140. In: STRECK, Lenio Luiz; NUNES, Dierle; CUNHA, Leonardo (orgs.). *Comentários ao Código de Processo Civil*. São Paulo. Saraiva, 2016. p 218.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 2. ed. São Paulo: Método, 2011. p. 488.
- LUCCHESI, Érika Rubião; TEOTONIO, Luiz Augusto Freire; CARLUCCI, Juliana Helena. *Desjudicialização do Poder Judiciário, Função Social dos Cartórios e cartorização dos serviços*. Revista Reflexão e Crítica do Direito, Ribeirão Preto, a. I, n. 1, p. 87-98, jan./dez. 2013.
- NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito Processual Civil*. 8. ed. - Salvador: Jus Podivm, 2016.
- NOBRE, Francisco José Barbosa. *A Usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil*. Disponível em <http://www.portaldori.com.br/2014/09/01/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil-por-francisco-jose-barbosa-nobre/>. Acesso em: 01 out. 2017.
- RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de Usucapião*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 2006.

- RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- TARTUCE, Flávio. *Novo CPC e o Direito Civil: impactos, diálogos e interações*. São Paulo: Método, 2015.
- _____. *Manual de Direito Civil*. 6. ed. Rio de Janeiro: Método, 2016.
- TARTUCE, Fernanda. *O novo CPC e os atos extrajudiciais cartoriais: críticas, elogios e sugestões*. Disponível em <http://www.fernandatartuce.com.br/wp-content/uploads/2016/12/Atos-extrajudiciais-cartoriais-no-NCPC.pdf>. Acesso em: 13 jun. 2017. 23:08h.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: direitos reais*. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.
- VIEIRA, Luciano Cardoso. *A Função social da atividade notarial: mediação e ampliação da competência legal extrajudicial em prol de um efetivo bem-estar social através da fé pública Estatal*. Disponível em: http://www.ano-reg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=20691:a-funcao-social-da-atividade-notarial-mediacao-e-ampliacao-dacompetencia-legal-extrajudicial-em-prol-de-um-efetivo-bem-estar-social-atraves-da-fe-publicastatal&catid=32&Itemid=181. Acesso em 04 nov. 2017. 1