



UEPB

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS CAMPINA GRANDE
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE DIREITO**

EVANDRO JOSÉ PORTELA DE ARAUJO

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: SEUS CUSTOS NA
AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA NO ESTADO DA PARAÍBA**

**CAMPINA GRANDE – PB
2023**

EVANDRO JOSÉ PORTELA DE ARAUJO

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: SEUS CUSTOS NA
AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA NO ESTADO DA PARAÍBA**

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) apresentado Departamento do Curso de Direito da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Acesso à Justiça, Tecnologia da Informação e Solução de Conflitos.

Orientador: Prof.º Dr.º Fábio Severiano.

**CAMPINA GRANDE – PB
2023**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

A663u Araújo, Evandro José Portela de.
A usucapião extrajudicial [manuscrito] : seus custos na aquisição imobiliária do estado da Paraíba / Evandro José Portela de Araujo. - 2023.
20 p.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, 2023.

"Orientação : Prof. Dr. Fábio Severiano, Coordenação do Curso de Direito - CCJ. "

1. Usucapião. 2. Cartórios. 3. Direito de propriedade. I.
Título

21. ed. CDD 347

EVANDRO JOSÉ PORTELA DE ARAUJO

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: SEUS CUSTOS NA
AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA NO ESTADO DA PARAÍBA

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo)
apresentado Departamento do Curso de
Direito da Universidade Estadual da
Paraíba, como requisito parcial à
obtenção do título de Bacharel em Direito.

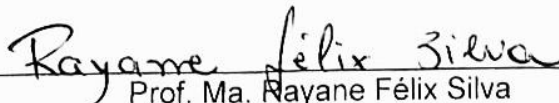
Área de concentração: Acesso à Justiça,
Tecnologia da Informação e Solução de
Conflitos.

Aprovada em: 28 / 06 / 2023.

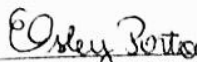
BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr.º Fábio Severiano (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Ma. Rayane Félix Silva
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Me. Esley Porto
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

Dedico meu trabalho a Deus, meu filho,
minha esposa e minha mãe que são
minha bússola em meio aos dias difíceis.

“O advogado deve sugerir por forma tão discreta os argumentos que lhe dão razão, que deixe ao juiz a convicção de que foi ele próprio quem os descobriu.”
(Piero Calamandrei)

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Emolumentos do Estado da Paraíba e valores para Usucapião Extrajudicial	16
--	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CNPq	Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico
SIABI	Sistema Integrado de Automação de Bibliotecas.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 DO DIREITO À PROPRIEDADE E SEUS MODOS DE AQUISIÇÃO	9
2.1 A usucapião como modo de aquisição originária da propriedade imobiliária	11
2.1.1 A posse e os demais requisitos da usucapião	12
3 DESJUDICIALIZAÇÃO DOS CONFLITOS NO BRASIL NA PERSPECTIVA DO JUDICIÁRIO.....	13
3.1 O papel dos cartórios de notas e de registro imobiliário no processo de desjudicialização.....	14
4 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA PARAÍBA: CUSTOS E PROCEDIMENTOS	15
4.1 Requisitos para a usucapião extrajudicial	17
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	18
REFERÊNCIAS.....	19

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: SEUS CUSTOS NA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA NO ESTADO DA PARAÍBA

Evandro José Portela de Araujo

RESUMO

O processo conhecido por usucapião extrajudicial trata-se de uma importante novidade que foi recentemente introduzida no ordenamento jurídico brasileiro. Esse processo extrajudicial traz benefícios ao direito pátrio, como: agilidade, simplicidade e segurança jurídica e quando visto do ponto de vista populacional, principalmente a mais carente economicamente, o processo permite que haja redução do custo da pena notarial. Desse modo, afim de esclarecer essa problemática acerca dos direitos extrajudiciais a partir da usucapião, o presente artigo teve como objetivo geral analisar o custo financeiro da usucapião extrajudicial para o acesso ao direito de propriedade imobiliária na Paraíba, através da revisão e citação de leis de acordo com o código civil, além de utilizar materiais da literatura, adquiridos em sites jurídicos como: Jusbrasil e Migalhas. Em conclusão, foi visto que o método por trás da usucapião extrajudicial em imóveis, não é gratuito, passando somente a ser, mediante lei federal, estadual ou municipal, dessa forma as taxas cobradas em cartório, seriam custos do processo em cartório e em relação à propriedade adquirida.

Palavras-chave: Usucapião. Usucapião extrajudicial na Paraíba. Jurídico. Cartórios.

ABSTRACT

The process known as extrajudicial adverse possession is an important novelty that was recently introduced in the Brazilian legal system. This extrajudicial process brings benefits to the national law, such as speed, simplicity, and legal certainty. When viewed from a population perspective, especially the economically disadvantaged, the process allows for a reduction in the cost of notary fees. Therefore, in order to clarify this issue regarding extrajudicial rights through adverse possession, the present article aimed to analyze the financial cost of extrajudicial adverse possession for access to the right of real estate ownership in Paraíba, through the review and citation of laws in accordance with the civil code, as well as using materials from literature obtained from legal websites such as Jusbrasil and Migalhas. In conclusion, it was observed that the method behind extrajudicial adverse possession in properties is not free, becoming so only through federal, state, or municipal law. Thus, the fees charged by the registry office would be costs of the process at the registry office and in relation to the acquired property.

Keywords: Adverse possession. Extrajudicial adverse possession in Paraíba. Legal. Registry offices.

1 INTRODUÇÃO

A usucapião extrajudicial foi introduzida no ano de 2015, no nosso ordenamento jurídico, com a função de ser um facilitador no processo de aquisição dos bens imóveis e assim desafogar o judiciário.

A ideia do tema para o artigo é mostrar a relevância social da usucapião extrajudicial, assim como os custos financeiros no estado da Paraíba. Outro fator é de informar se a usucapião extrajudicial tem abrangido as famílias com hipossuficiência e que necessitam de regularizar seus imóveis. O estudo tem também como intuito, nortear os novos formando em Direito, que tenham interesse na temática.

A usucapião extrajudicial: seus custos na aquisição imobiliária no estado da Paraíba é o tema deste artigo e possui o intuito de esclarecer a problemática a respeito dos direitos extrajudiciais a partir da usucapião e no decorrer do processo, analisar o custo financeiro para o acesso ao direito de propriedade imobiliária no estado, assim como os procedimentos que devem ser tomados.

Com a idealização do tema para o artigo, surgiu a seguinte problemática: O custo financeiro da usucapião extrajudicial na Paraíba é um facilitador para o acesso do direito de propriedade imobiliária por hipossuficientes?

A priori, para respondermos este problema, teremos como objetivo geral do estudo, analisar o custo financeiro da usucapião extrajudicial para o acesso ao direito de propriedade imobiliária na Paraíba.

Também, utilizou-se dos objetivos específicos que são: Descrever a usucapião como um dos modos de aquisição originária da propriedade imobiliária; Analisar como o Poder Judiciário brasileiro tem compreendido a desjudicialização dos conflitos e Identificar os procedimentos e os custos financeiros da usucapião extrajudicial na Paraíba.

O método científico utilizado na pesquisa se trata do Método Dedutivo, pois partirá dos princípios reconhecidos como verdadeiro e indiscutível que possibilita chegar a conclusões de maneira puramente formal, devido a sua lógica. As informações seguirá a técnica Normativa, por circunscrição de um foco totalmente normativo-jurídico.

Quando foi estabelecido o procedimento administrativo extrajudicial para a usucapião, o novo código de Processo Civil (Lei 13.105/15), não previu que tornaria a acessibilidade da usucapião extrajudicial, inacessível às classes hipossuficientes. A hipótese, foi comprovada que o acesso à usucapião extrajudicial, não é para aqueles com hipossuficiência e sim para aqueles que desejam um acesso mais célere e com poder aquisitivo, mesmo tendo a função de desjudicialização

O artigo visa esclarecer o método por trás da usucapião extrajudicial em imóveis, apontando se existe a possibilidade da gratuidade no processo para os hipossuficiente.

2 DO DIREITO À PROPRIEDADE E SEUS MODOS DE AQUISIÇÃO

O direito de propriedade é um dos pilares fundamentais do sistema jurídico ocidental. Ele garante ao proprietário o poder de usar, gozar e dispor de uma coisa de forma exclusiva e perpétua, dentro dos limites legais e respeitando os direitos dos

demais. A propriedade, portanto, é um direito que assegura a segurança jurídica e incentiva o desenvolvimento econômico e social.

De acordo com Diniz (2002, p. 119) conceitua juridicamente como sendo “Direito de Propriedade o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”. Desse modo, é importante que a sociedade e o Estado trabalhem juntos para garantir que o direito de propriedade seja respeitado e cumprido de forma justa e equilibrada.

No Brasil, por exemplo, o Código Civil prevê cinco modos de aquisição da propriedade: aquisição originária, aquisição derivada, aquisição por usucapião, aquisição por acessão e aquisição por ocupação. O caráter ou natureza da posse mantém-se inalterado durante o período de permanência com seu titular, transmitindo-se aos herdeiros e legatários, tal como ocorria precedentemente. Recebendo-a, o sucessor, a título universal dá continuidade à posse de seu antecessor com os mesmos caracteres previamente estabelecidos (*successio possessionis*). Logo, se a posse padecia de algum vício objetivo ou subjetivo, assim permanecerá com o seu sucessor.

A aquisição originária se dá quando a propriedade é adquirida diretamente da natureza, sem que haja um proprietário anterior. Um exemplo é a ocupação de terras devolutas, prevista no artigo 1.239 do Código Civil. Usucapião é a aquisição da propriedade pela posse prolongada. O novo Código Civil adotou a palavra “usucapião” no gênero feminino, que não é usual, mas também correta, já que são admitidas as duas formas no vernáculo. Semelhante ao art. 550 do Código Civil de 1916 trata o dispositivo em comentário da usucapião extraordinária, tendo seu prazo sido reduzido de vinte anos para quinze anos, prazo este que pode ser a soma da posse de seus antecessores, desde que seja contínua (CARDOSO, 2021). Na hipótese de o possuidor residir no imóvel ou nele desenvolver atividades produtivas, o prazo de que fala o caput do artigo será reduzido para dez anos.

A aquisição derivada consiste em uma forma bilateral de se tornar possuidor, existindo a transmissão da posse e, por conseguinte, interação entre os sujeitos. “É derivada a posse quando decorre de transmissão da posse de um sujeito a outro. Há um ato ou negócio jurídico bilateral (compra e venda, depósito, comodato etc)”. (VENOSA, 2004, p. 91). Portanto, basta que se adquira o poder de fato em relação a determinado bem da vida e que o titular deste poder tenha ingerência potestativa sócio-econômica sobre ele, para que a posse seja efetivamente adquirida.

A aquisição por acessão, por sua vez, ocorre quando a propriedade é adquirida por meio do aumento ou acréscimo de um bem, como no caso da construção de uma casa em um terreno. Nesse caso, o novo bem incorporado ao antigo passa a integrá-lo e pertencer ao mesmo proprietário.

Por fim, a aquisição por ocupação se dá quando a propriedade é adquirida por meio da apropriação de um bem sem dono, como no caso da pesca em alto mar. Essa forma de aquisição é rara no direito brasileiro, mas pode ocorrer em outros países. É importante lembrar que, em todos os casos, a aquisição da propriedade deve respeitar as normas e limites legais pois, é fundamental que a aquisição seja feita de boa-fé, ou seja, sem que haja vício na vontade do adquirente ou do alienante.

O direito de propriedade é um direito fundamental que garante a segurança jurídica e incentiva o desenvolvimento econômico e social. A aquisição da propriedade pode se dar de diversas formas, que variam de acordo com a legislação

de cada país, mas em todos os casos, é fundamental que sejam respeitadas as normas e limites legais e que a aquisição seja feita de boa-fé.

É importante destacar que a propriedade não é um direito absoluto, mas sim um direito relativo que deve ser exercido em harmonia com os demais direitos e interesses envolvidos. Por isso, a sua proteção deve ser equilibrada e justa, levando em consideração não apenas o interesse do proprietário, mas também o interesse da coletividade, de forma equilibrada e justa.

2.1 A usucapião como modo de aquisição originária da propriedade imobiliária

A usucapião é um instituto jurídico que permite a aquisição originária da propriedade de um bem móvel ou imóvel em virtude da posse prolongada e pacífica. Segundo o Código Civil brasileiro, a usucapião é um modo de aquisição de propriedade que se dá pela posse ininterrupta e sem oposição por determinado tempo, conforme o caso previsto em lei (art. 1.238).

O entendimento geralmente aceito sobre a usucapião, que consiste na aquisição da propriedade por meio da posse prolongada e ininterrupta do bem, desde que preenchidos os demais requisitos legais. Desse modo, a usucapião é um importante instrumento jurídico que visa garantir a segurança e a estabilidade das relações de posse e propriedade, bem como a regularização fundiária e o acesso à moradia.

A usucapião possui diversas modalidades previstas em lei, como por exemplo, a usucapião ordinária (art. 1.242 do CC), a usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC), a usucapião rural (art. 1.239 do CC) e a usucapião urbana (art. 1.240 do CC). Cada modalidade possui seus requisitos específicos para a sua configuração, como por exemplo, o prazo mínimo de posse, a forma de comprovação da posse e a destinação do imóvel.

A usucapião ordinária, por exemplo, exige a posse ininterrupta e pacífica por um período de 10 anos, além de outros requisitos como a boa-fé do possuidor e a inexistência de ação possessória em curso (art. 1.242 do CC). Já a usucapião extraordinária, por sua vez, exige a posse ininterrupta e pacífica por um período de 15 anos, sem a necessidade da comprovação da boa-fé ou de justo título (art. 1.238 do CC).

A usucapião rural, por sua vez, é uma modalidade destinada àqueles que possuem imóveis rurais e exige a posse ininterrupta e pacífica por um período de 5 anos, além de outros requisitos específicos como a exploração direta e pessoal do imóvel (art. 1.239 do CC). Já a usucapião urbana é destinada àqueles que possuem imóveis urbanos e exige a posse ininterrupta e pacífica por um período de 5 anos, além de outros requisitos como a destinação para moradia ou atividade econômica (art. 1.240 do CC).

A usucapião é um instituto importante para a regularização da propriedade imobiliária e para a garantia da segurança jurídica dos possuidores. Segundo o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves, "a usucapião visa à pacificação social e a segurança jurídica, na medida em que o Estado protege aquele que mantém a posse pacífica de um bem imóvel, transformando-o em proprietário, se cumpridos os requisitos legais". (GONÇALVES, 2021, p. 645).

Com efeito, a usucapião tem como finalidade a conferência da propriedade a quem exerce de forma contínua e pacífica a posse do bem, mesmo que não possua título formal de aquisição. A regularização da propriedade por meio da usucapião é uma forma de garantir a efetividade do direito de propriedade. e, ao mesmo tempo, de promover a justiça social, ao possibilitar a regularização de áreas urbanas e rurais ocupadas por populações vulneráveis.

Nesse sentido, a usucapião é um instrumento fundamental para a promoção da dignidade da pessoa humana e do desenvolvimento socioeconômico do país, na medida em que contribui para a solução de conflitos possessórios. No entanto, é importante ressaltar que a usucapião não pode ser utilizada como forma de desrespeito à propriedade alheia ou como meio de obtenção de vantagem ilícita. A posse para fins de usucapião deve ser exercida de forma pacífica e incontestada, sem qualquer tipo de violência ou ameaça, e deve ser pautada pelos princípios da boa-fé e da moralidade.

A usucapião é importante para a regularização da propriedade imobiliária e para a garantia da segurança jurídica dos possuidores, desde que exercida de forma pacífica e de acordo com os requisitos legais.

2.1.1 A posse e os demais requisitos da usucapião

A posse é uma situação fática com carga potestativa que, em decorrência da relação socioeconômica formada entre um bem e o sujeito, produz efeitos que se refletem no mundo jurídico. O seu primeiro e fundamental elemento é, portanto, o poder de fato, que importa na sujeição do bem à pessoa e no vínculo de senhoria estabelecido entre o titular e o bem respectivo (MOREIRA, 1991).

O titular da posse tem o interesse potencial em conservá-la e protegê-la de qualquer tipo de modéstia que porventura venha a ser praticada por outrem, mantendo consigo o bem numa relação de normalidade capaz de atingir a sua efetiva função socioeconômica. Os atos de exercício dos poderes do possuidor são meramente facultativos — com eles não se adquire nem se perde a senhoria de fato, que nasce e subsiste independentemente do exercício desses atos. Assim, a adequada concepção sobre o poder fático não pode restringir-se às hipóteses do exercício deste mesmo poder. O possuidor dispõe do bem, criando, em relação a ele, um interesse em conservá-lo (JUNIOR; DIAS, 1995).

Os requisitos de obtenção da usucapião por intermédio extrajudicial decorrem da análise da atuação do Poder Judiciário, se houver necessidade, nos procedimentos de jurisdição voluntária e ausência de litígios. Há também a possibilidade de delegar aos Notários e Registradores a operacionalização dos procedimentos de usucapião. Não é um problema ou algo que seja difícil. É possível adotar no Brasil a usucapião extrajudicial, visto que, comprovados os requisitos da lei, os titulares do direito da usucapião poderão possuí-lo. (PAIVA, 2016)

No Brasil existem cinco espécies de usucapião, sendo elas: usucapião extraordinária; usucapião ordinária; usucapião especial rural ou Pro Labore; usucapião urbana; usucapião coletiva.

Semelhante ao art. 550 do Código Civil de 1916 trata o dispositivo em comentário da usucapião extraordinária, tendo seu prazo sido reduzido de vinte anos para quinze anos, prazo este que pode ser a soma da posse de seus antecessores, desde que seja contínua. Na hipótese de o possuidor residir no imóvel ou nele desenvolver atividades produtivas, o prazo de que fala o caput do artigo será

reduzido para dez anos. A propriedade tem de cumprir sua função social, e o possuidor não pode esperar, por longo tempo, para adquirir o domínio pela prescrição aquisitiva; do contrário, seria beneficiado o proprietário negligente.

A usucapião ordinária assemelha-se ao art. 551 do Código Civil de 1916, mas inovou ao prever o prazo de cinco anos, no parágrafo único, para a hipótese de aquisição onerosa (afastada a aquisição gratuita por herança ou doação) devidamente registrada, cancelada por qualquer motivo relevante, desde que o possuidor habite o imóvel ou nele tenha realizado investimentos de interesse econômico e social.

A usucapião extraordinária não possui limite de área, em contrapartida a usucapião rural especial ou *pro labore* o usucapiente deve atender as condições de prazo (cinco anos) dimensões do imóvel (até 50 ha) subjetiva (não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano), e, ainda que a área seja produtiva pelo trabalho e/ou do interessado e da sua família servindo de moradia.

A usucapião prevista no art. 183 da CF, agora adotada pelo novo Código Civil, é a chamada usucapião especial urbana. Tem características próprias que fazem ressaltar o caráter social do instituto. Começando pela legitimidade, somente poderá beneficiar-se com a usucapião especial urbana a pessoa física que não tenha título de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

A posse deve prolongar-se pelo prazo mínimo de cinco anos ininterruptos, e o bem deverá destinar-se à moradia do usucapiente ou de sua família. Por outro lado, a usucapião urbana coletiva, obriga os contemplados por esse instrumento a construir um condomínio especial e indivisível. Essa condição é adotada, pois, caso queiram os possuidores fazer matrículas autônomas de seu imóvel usar-se-á a regulamentação do condomínio edilício (lei 4.591/64, art. 1.331 do CC).

3 DESJUDICIALIZAÇÃO DOS CONFLITOS NO BRASIL NA PERSPECTIVA DO JUDICIÁRIO

A desjudicialização dos conflitos pode ser definida como o processo pelo qual se busca resolver disputas e conflitos por meio de mecanismos extrajudiciais, evitando assim a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário, ela pode ser entendida como "a redução da intervenção do Estado-juiz na solução de conflitos, mediante a adoção de meios alternativos de resolução de controvérsias" (MILAGRES, 2014, p. 77).

Essa tendência tem sido impulsionada por diversos fatores, como a sobrecarga do Judiciário, a complexidade das demandas apresentadas, os altos custos envolvidos e a insatisfação das partes com o resultado final dos processos judiciais. Segundo o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), há cerca de 80 milhões de processos em tramitação no Brasil, o que representa uma taxa de congestionamento de mais de 70% (CNJ, 2021).

A desjudicialização tem sido aplicada em diversas áreas do direito, como a trabalhista, consumerista e de família. No âmbito trabalhista, a reforma trabalhista de 2017 incentivou a resolução de conflitos por meio da negociação entre empregado e empregador, reduzindo a demanda por processos judiciais. Na área consumerista, o Código de Defesa do Consumidor estabelece a obrigatoriedade da realização de audiências de conciliação antes do início de processos judiciais. Já na área de

família, a Lei de Mediação de Conflitos (Lei nº 13.140/2015) criou um procedimento para a realização de mediação em casos de conflitos familiares.

A desjudicialização traz importantes implicações para o sistema judiciário brasileiro. Por um lado, a transferência de conflitos para outras esferas pode reduzir a demanda por serviços judiciais, tornando o sistema mais eficiente e acessível. Por outro lado, é necessário que haja um monitoramento adequado dessas outras esferas para garantir a qualidade e a imparcialidade das decisões tomadas. Além disso, é importante que o sistema judiciário esteja preparado para lidar com a demanda por serviços judiciais que ainda existirá, especialmente em casos mais complexos.

A desjudicialização deve ser entendida como um meio para obtenção de direitos sem que seja necessário o ingresso de ação judicial e que está para auxiliar o poder judiciário em decorrência das dificuldades que o assolam, bem como para oferecer mais opções adequadas para as resoluções de conflitos. Importante entender essa perspectiva, para que não se conclua que a desjudicialização somente ocorre e aumenta em face das dificuldades vivenciadas pelo poder judiciário (MAGALHÃES, 2021)

O interesse social, político, econômico e jurídico em relação à utilização de meios não adversariais para prevenção e solução de conflitos estão em crescimento, pois além de o poder judiciário está demonstrando que não consegue de maneira satisfatória e célere responder às demandas, há conflitos que seriam mais adequadamente geridos se fossem solucionadas na via não adversarial (MELLO, 2018).

3.1 O papel dos cartórios de notas e de registro imobiliário no processo de desjudicialização

Os cartórios de notas e de registro imobiliário têm desempenhado um papel importante no processo de desjudicialização dos conflitos no Brasil. Esses órgãos extrajudiciais contribuem para a prevenção e solução de litígios, evitando a sobrecarga do Poder Judiciário e garantindo maior eficiência na resolução de demandas.

De acordo com Nalini (2012, p. 87) "os cartórios extrajudiciais são importantes parceiros do Judiciário na promoção da cultura da pacificação social e na garantia do acesso à justiça". Os serviços prestados pelos cartórios de notas e de registro imobiliário possibilitam a resolução de conflitos de forma rápida, simples e econômica, tornando-os uma alternativa viável e eficiente para a desjudicialização.

Os cartórios de notas, por exemplo, são responsáveis por formalizar acordos e contratos entre as partes, possibilitando a prevenção de litígios futuros sendo responsáveis pela mediação e conciliação de conflitos, permitindo a solução consensual de questões relacionadas ao direito de família, sucessões, contratos, entre outros. A função notarial e registral desempenhada no Brasil têm sido consideradas apenas como função pública, sob a ótica das questões alcançadas com seu papel harmonizador na sociedade, trazendo segurança jurídica, estabilidade às negociações privadas e prevenindo litígios executando dessa forma, o caráter jurídico principal e seu alcance social. (RIBEIRO NETO, 2008)

Rogério Bacellar ressalta a relevância dos cartórios como instituições que contribuem para a segurança e estabilidade nas transações jurídicas. Ao fornecerem

um registro público e confiável, os cartórios ajudam a criar confiança entre as partes envolvidas em um negócio e fornecem uma base sólida para a proteção dos direitos dos cidadãos.

Rogério Bacellar instrui:

[...] São os cartórios os grandes responsáveis pela atribuição da segurança jurídica nos negócios e nos atos jurídicos da população. A aquisição de direitos e deveres se dá por meio dos registros realizados nos cartórios. Um exemplo simples e prático é o registro de imóveis que garante a um comprador que o imóvel negociado por ele realmente pode ser comercializado. (BACELLAR, 2011)

Além disso, os cartórios de registro imobiliário também têm papel importante na resolução de conflitos relacionados a transações imobiliárias, pois é competente para arquivar todo o histórico dos imóveis da região na qual se encontra, fornecendo publicidade, autenticidade e segurança sobre as informações constantes em seu arquivo. A ele é atribuída a responsabilidade dos atos de registro do imóvel, de averbações relativas ao bem imóvel, de conhecer do pedido de Usucapião Extrajudicial (CESAR, 2019)

Enfim, os cartórios de notas e de registro imobiliário têm sido importantes aliados na desjudicialização dos conflitos no Brasil, possibilitando a prevenção e solução consensual de litígios e garantindo maior eficiência e celeridade na resolução de demandas. É importante ressaltar que a desjudicialização não significa a exclusão do Judiciário no processo de resolução de conflitos, mas sim a busca por soluções extrajudiciais e consensuais.

A busca pela eficiência do Poder Judiciário nos serviços prestados à sociedade implica o necessário aperfeiçoamento constante das atividades exercidas, inclusive as administrativas (a exemplo da fiscalização das serventias extrajudiciais) (CAON, 2019).

4 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA PARAÍBA: CUSTOS E PROCEDIMENTOS

A usucapião extrajudicial é um procedimento previsto no Código de Processo Civil artigo 216-A do CPC, incluído pela Lei nº 13.465/2017, que permite a aquisição de propriedade de um bem imóvel por meio da posse prolongada, desde que sejam cumpridos todos os requisitos legais.

Na Paraíba, a usucapião extrajudicial tem se tornado uma opção cada vez mais popular, especialmente diante dos custos e da demora dos processos judiciais. A usucapião extrajudicial na Paraíba segue os mesmos procedimentos previstos no Código de Processo Civil, sendo necessário que o possuidor do imóvel preencha todos os requisitos legais para aquisição da propriedade e apresente toda a documentação necessária.

De acordo com o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que regulamenta a Usucapião Extrajudicial, os valores dos emolumentos para esse processo na Paraíba são determinados pela tabela de custas e emolumentos do Tribunal de Justiça do Estado.

Além dos emolumentos, podem ser necessárias outras taxas ou despesas para a realização da Usucapião Extrajudicial. Por exemplo, o cartório pode exigir o pagamento de custas de publicação de edital de intimação, que variam de acordo com o jornal escolhido para a publicação. Também podem ser cobradas taxas de averbação, caso seja necessário realizar alterações na matrícula do imóvel.

Além dos emolumentos, outros custos podem ser necessários para a realização da Usucapião Extrajudicial na Paraíba, como a taxa de publicação no Diário Oficial, a taxa de expediente e outras despesas. Recomenda-se que o interessado consulte um advogado especializado na área para obter informações precisas e atualizadas sobre todos os custos envolvidos na realização da Usucapião Extrajudicial.

A Corregedoria de Justiça, regulamentou, por meio do Provimento n. 31/2017, publicado no Diário da Justiça eletrônico (DJe) do dia 16 de novembro, o procedimento da usucapião extrajudicial, prevista no art. 216-A da Lei n. 6.015/73, inserido pelo Código de Processo Civil de 2015, com as alterações dadas pela Lei 13.465/2017.

A Corregedoria Geral de Justiça da Paraíba sai na frente de outras corregedorias e disciplina questões procedimentais locais em torno do instituto, a exemplo da forma de publicação dos editais para ciência de terceiros eventualmente interessados no pleito e o alinhamento da cobrança da ata notarial e do próprio procedimento de registro da usucapião extrajudicial, conforme tabela de emolumentos, afirmou o juiz auxiliar da Corregedoria Herbert Lisboa, responsável pela matéria de registros públicos (TJPB, 2017)

O requerimento deve ser apresentado no Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde o imóvel está localizado, e a partir daí inicia-se o processo de análise dos documentos e verificação dos requisitos legais. Em relação aos custos da usucapião extrajudicial na Paraíba, é importante destacar que eles variam de acordo com o valor do imóvel e com as taxas cobradas pelos cartórios.

Emolumentos do Estado da Paraíba e valores para Usucapião Extrajudicial:

• Valor venal de até R\$ 50.000,00: R\$ 729,17
• Valor venal entre R\$ 50.000,01 e R\$ 100.000,00: R\$ 1.037,08
• Valor venal entre R\$ 100.000,01 e R\$ 200.000,00: R\$ 1.568,75
• Valor venal entre R\$ 200.000,01 e R\$ 500.000,00: R\$ 2.458,33
• Valor venal entre R\$ 500.000,01 e R\$ 1.000.000,00: R\$ 3.812,50
• Valor venal acima de R\$ 1.000.000,00: R\$ 6.197,92

Quadro adaptado através da fonte: http://www.anoregpb.org.br/Download/PDF/Emolumento_2022

Em geral, os custos são menores do que os de um processo judicial de usucapião. Vale ressaltar que, em alguns casos, é possível solicitar a gratuidade da usucapião extrajudicial, caso o possuidor do imóvel comprove insuficiência de recursos financeiros. Porém, a justiça gratuita foi privilegiada pelo legislador,

ganhando uma regulamentação mais abrangente, no art. 98 do Novo Código de Processo Civil, inclusive garantindo a extensão da justiça gratuita aos emolumentos dos cartórios para garantir a efetividade das decisões judiciais. As normas mencionadas, que tratam do acesso à justiça não são fundamentos para a gratuidade dos serviços cartorários em geral, e sim de modo específico, para garantir a efetividade das decisões, portanto, é necessária a judicialização de uma demanda e deferimento do pedido de gratuidade da justiça, para que se tenha o efeito extensivo (MAKAREM, 2019)

Neste diapasão, eventual isenção somente poderá ser veiculada por meio de lei específica nos termos do § 6º do art. 150 da CF:

"Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou o correspondente tributo ou contribuição, sem prejuízo do disposto no art. 155, § 2.º, XII, g.".

A usucapião extrajudicial na Paraíba tem se mostrado uma opção cada vez mais viável e acessível para aqueles que buscam a aquisição de propriedade de um bem imóvel. A usucapião extrajudicial tem se destacado como uma alternativa à demora e complexidade dos processos judiciais, no entanto, é preciso destacar que a usucapião extrajudicial exige o cumprimento de todos os requisitos legais, bem como a apresentação de toda a documentação necessária. Além disso, é importante lembrar que o procedimento não é aplicável em todos os casos, sendo necessário avaliar cada situação de forma individual.

Outro ponto a ser destacado é a importância de contar com o auxílio de profissionais qualificados, como advogados e engenheiros, para garantir o correto preenchimento dos requisitos legais e a apresentação de toda a documentação necessária.

Diante disso, pode-se concluir que a usucapião extrajudicial na Paraíba tem se mostrado uma opção cada vez mais relevante e acessível para aqueles que buscam a aquisição de propriedade de um bem imóvel. Com procedimentos mais simples, menor custo e maior celeridade, a usucapião extrajudicial pode ser uma alternativa interessante em relação aos processos judiciais, desde que sejam cumpridos todos os requisitos legais e sejam observadas as particularidades da legislação estadual.

4.1 Requisitos para a usucapião extrajudicial

Os requisitos para a realização da usucapião extrajudicial na Paraíba são estabelecidos pelo art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) e incluem a posse mansa e pacífica, por prazo mínimo de 5 anos, sem oposição e com justo título ou sem ele, desde que tenha havido pagamento de impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel.

O interessado deverá apresentar requerimento ao Cartório de Registro de Imóveis competente, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado;
- b) Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal, da Justiça do Trabalho e da Fazenda Pública Estadual e Municipal, que abrangem o domicílio ou sede da parte requerente e o imóvel objeto do pedido;
- c) Documentos pessoais dos requerentes (CPF, RG);
- d) Título aquisitivo do imóvel se houver;
- e) Documentos que comprovem o tempo de posse;
- f) Comprovante de pagamento do imposto de transmissão ou, se isento, declaração de isenção;
- g) Certidão de ônus reais atualizada do imóvel;
- h) Declaração do atual possuidor se houver;
- i) Outros documentos necessários para comprovar a posse.

Após apresentar requerimento, o cartório de Registro de Imóveis analisará a documentação apresentada, verificando se estão preenchidos todos os requisitos legais e se a planta e o memorial descritivo estão de acordo com as normas técnicas. Em caso positivo, será agendada a vistoria do imóvel, verificando se a área descrita na planta e no memorial corresponde à realidade. A vistoria será realizada por profissional habilitado e o laudo será juntado ao processo.

Após a análise da documentação e da vistoria do imóvel, o Cartório de Registro de Imóveis publicará edital em jornal de grande circulação na comarca, para que terceiros possam apresentar eventual oposição ao pedido de usucapião. Decorrido o prazo de 15 dias da publicação do edital e não havendo oposição, o Cartório de Registro de Imóveis decidirá pela continuidade do procedimento e emitirá o parecer favorável à usucapião extrajudicial. Caso haja oposição, o Cartório deverá suspender o procedimento e encaminhar o processo para análise judicial.

Após a decisão favorável, o requerente deverá apresentar a documentação necessária para a lavratura da escritura pública de usucapião, que será feita pelo Cartório de Notas. Com a escritura em mãos, o requerente deverá providenciar o registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, para que possa finalmente se tornar proprietário.

É importante contar com a assessoria de um advogado especializado em direito imobiliário para garantir que todos os procedimentos estejam de acordo com a legislação e para evitar problemas futuros.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proposta deste artigo de conclusão de curso foi apresentar o modo de usucapião extrajudicial e seus custos financeiros para a regularização no estado da Paraíba. Esta nova modalidade de usucapião, tem assim como as demais, promover a relevância da dignidade da pessoa humana e o desenvolvimento social, através da solução de conflitos possessórios.

Os estudos feitos tiveram o intuito de avaliar e responder a questão problema surgida no processo de desenvolvimento do trabalho, a respeito da acessibilidade a este modo de aquisição da propriedade pelas famílias hipossuficientes.

A usucapião extrajudicial, mesmo tendo se tornado uma aplicação cada vez mais popular, ela demanda despesas com os emolumentos, além de taxas cartoriais e demais gastos externos, como a publicação de edital de intimação. Essas

despesas têm desfavorecido as famílias hipossuficiente que possuem poder aquisitivo reduzido e assim, não conseguem custear as etapas do processo.

Mesmo essas famílias recorrendo ao acesso à justiça gratuita, - que terão servidão para os emolumentos - a gratuidade não possuem fundamentos para o não pagamento dos serviços cartorários em geral e assim tendo que arcar com valores específicos para o processo. O artigo esclarece o método por trás da usucapião extrajudicial em imóveis, apontando que este não é gratuito, passando somente a ser, mediante lei federal, estadual ou municipal, dessa forma as taxas cobradas em cartório, seriam custos do processo em cartório e em relação à propriedade adquirida.

De forma geral o trabalho alcançou seu objetivo, em analisar o custo financeiro da usucapião extrajudicial. O estudo analisou a partir de revisões literárias e leis vigentes o custo financeiro da usucapião extrajudicial para o acesso ao direito de propriedade imobiliária, em específico na Paraíba e assim, tornando-se um tema relevante; tendo em vista que é um tema pertinente dentro da área jurídica tratando de acontecimentos ocorridos na sociedade e que necessitam de um olhar atento por parte do pesquisador jurídico.

REFERÊNCIAS

BACELLAR, Rogério Portugal. **A função social de notários e registradores**. São Paulo, 07 set. 2011. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/opiniaio/artigos/a-funcao-social-de-notarios-eregistradores-bskxx9ep2y44etb7x4mp49w7i/>. Acesso em: 18 mai. 2023.

BACELLAR, R. P. **A função social de notários e registradores**. São Paulo, 07 set. 2011. <https://www.gazetadopovo.com.br/opiniaio/artigos/a-funcao-social-de-notarios-eregistradores-bskxx9ep2y44etb7x4mp49w7i/>. Acesso em: 23 de mai. 2023

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. Saraiva Educação SA, 2017.

CAON, D. F. et al. **A fiscalização das serventias extrajudiciais em Santa Catarina: estudo de caso sobre a operacionalização do sistema de correção integrada (SCI) em atenção ao dever de eficiência da administração pública**. 2019.

CARDOSO, P. S. **Da Usucapião extraordinária, prevista no art. 1238 do Código Civil e seus requisitos**, 2021. <https://jus.com.br/artigos/93256/da-Usucapião-extraordinária,-prevista-no-art.-1238-do-Código-Civil-e-seus-requisitos.-Jus.com.br-Jus-Navigandi>. Acesso em 08 de jun. 2023

CESAR, G. S. **A função social das serventias extrajudiciais e a desjudicialização. Colégio Notarial do Brasil. Brasília: Conselho Federal**, 2019.

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, 4º Vol.: Direito das Coisas. 18º Ed. Aum. E atual. De acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002) São Paulo: Saraiva, 2002.

FIGUEIRA, J; DIAS, J. **Tutela liminar antecipatória nas ações possessórias**. 1995. 494 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 1995.

MAGALHÃES, R. C. **O acesso à justiça, as serventias extrajudiciais e a desjudicialização: reflexões a partir do registro de imóveis, tabelionato de notas e tabelionato de protesto**. 2021. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Direito) – Centro Universitário Cristus, Fortaleza, 2021.

Makarem, E. A. **A Usucapião Extrajudicial E A Dificuldade De Acesso Dos Hipossuficientes Ao Procedimento Realizado Nas Serventias Extrajudiciais Do Estado Do Amazonas, 2019**.

PAIVA, J. P. L. **Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro**. 2016.

POSSE, J. C. M. A. **Estudo dogmático**. Rio de Janeiro, Forense, 1991, v. II, t. 1 (ii. 31 p. 498-519).

RIBEIRO NETO, A. C. **O Alcance Social da Função Notarial no Brasil**. 1. Ed. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas Modalidades. **Curso de Direitos Reais**. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013.

VENOSA, S. de S. **Direito civil. Direitos Reais**. 4. Ed. São Paulo: Atlas, v. 5, 2004.

Tribunal de Justiça da Paraíba/ Corregedoria regulamenta procedimento da usucapião extrajudicial na Paraíba. <https://www.tjpb.jus.br/noticia/corregedoria-regulamenta-procedimento-da-usucapiao-extrajudicial-na-paraiba>. Acesso em 24 de mai. 2023.