Usucapião extrajudicial: Uma análise pragmática de fundamentos e efeitos

Autor(res)

Marcos Paulo Andrade Bianchini
Anthony Rayner Dantas Saff
Luciano Almeida Lopes

Categoria do Trabalho

Trabalho Acadêmico

Instituição

FACULDADE ANHANGUERA

Introdução

A usucapião extrajudicial, atualmente, regulada pela Lei 13.465/2017, trouxe, à princípio, determinados questionamentos, bem como dúvida quanto a sua funcionalidade prática. Em regra, a proposta, visa garantir a célere duração da constituição da propriedade por usucapião, por meio da desjudicialização. Nesse diapasão, esta importante ferramenta, possibilita que todas as modalidades sejam realizadas de forma extrajudicial, onde o procedimento se limita ao âmbito cartorial. Além disso, há de se pontuar, que tal procedimento, não exclui a exigência de formalidade jurídica, nem tampouco traz consigo a ausência do Estado no decorrer do trâmite administrativo, como será detalhado a seguir. Outrossim, é imprescindível mencionar que não se trata apenas de mais um instituto civil, mas de um caminho que leva ao alcance de uma prerrogativa fundamental, a saber, o direito à moradia. Porém, pela ótica civilista, essa espécie procedimental é perfeitamente calcada no princípio da operabilidade.

Objetivo

Concernente aos objetivos pretendidos na presente explanação, em campo geral, menciona-se os efeitos que a usucapião administrativa traz consigo, a comparar a morosidade judicial em face à extrajudicial. Ademais, os objetivos específicos, permeiam os aspectos que integram a nova proposta, o que permite uma pragmática análise conclusiva.

Material e Métodos

A análise do tema em questão, se embasa na Constituição Federal da República de 1988, Lei 10.406, Código Civil, bem como na doutrina civilista ‘’ Direito das Coisas’’, escrita pelo advogado e professor Flávio Tartuce. Além disso, elenca-se a Lei 13.465/2017. Em complemento, para arguir o tema, se utiliza do método Dedutivo de pesquisa, partindo-se da premissa comparativa da forma judicial à atual proposta. Dessa forma, se compreende, que o Texto Maior, garante o direito à moradia como fundamental em seu escopo, o que concede ao tema, amparo constitucional. Em prosseguimento, há de expor, que o Diploma Privado, traz consigo os requisitos para subsunção à todas as modalidades, que não perdem inerência ao se optar pelo caminho administrativo, sobretudo, por se tratar de caminho processual distinto, o que mantém apenas requisitos procedimentais, conservando os requisitos materiais quanto à modalidade pleiteada.

Resultados e Discussão

Em suma, a usucapião extrajudicial, oposta às modalidades elencadas no Código Civil, se apresenta como instrumento processual diverso ao judicial, o que não constitui, portanto, direito de natureza material. Conforme mencionado, a usucapião por si, oportuniza o direito fundamental à moradia, observadas as exigências para a espécie usucapível pretendida. Ademais, a discussão cível-constitucional que permeia o tema, conduz ao entendimento que a nova proposta instrumental, encontra base no fundamento da operabilidade, haja vista, que desjudicialização não deposita o extenso ônus que o processo judicial acarreta ao requerente. Obstante as fases processuais, a Lei 13.465/2017, institui de forma elementar a legitimação da posse, conferida pelo Poder Público, que ratifica o status da posse. Ademais, se exige que tal concessão não tenha sido outorgada anteriormente, bem como o requerente não seja concessionário ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural, o que torna o procedimento célere.

Conclusão

Com base nos argumentos aludidos, a pesquisa realizada permite a breve, porém, rica conclusão, que apesar de determinas arestas na Lei 13.465/2017, o que será objeto de pesquisas futuras, sua vigência possibilita importante acesso ao instituto civil da usucapião, calcado no princípio da operabilidade. Por fim, tornar acessível o acesso à propriedade-moradia, é abrir caminho para o Novo Direito Civil Constitucional, estruturado cada vez mais no apregoamento de valores constitucionais.

Agência de Fomento

FUNADESP-Fundação Nacional de Desenvolvimento do Ensino Superior Particular

Referências

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm T198d Tartuce, Flávio Direito Civil: direito das coisas – v. 4 / Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm BRASIL. Lei n° 13.465/2017, de 11 de julho de 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm