

I) DESJUDICIALIZAÇÃO

A desjudicialização tem prestigiado em muito as atividades Notariais e Registrais nos últimos anos e trazendo para a classe dos advogados uma incrível ferramenta, célere e eficaz. Trata-se de processos que visam desafogar o judiciário, transferindo para órgãos e particulares, atividades que antes competiam exclusivamente aos juízes.

Alguns dos exemplos das medidas legislativas da desjudicialização no Brasil:

Lei 9.514/1977 – Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. Essa modalidade de garantia, para aquisição de imóveis com financiamento, garante a retomada do imóvel pelo credor fiduciário, em caso de inadimplência, de forma inteiramente administrativa perante o Registro de Imóveis.

Lei 10.931/2004 – Entre outros dispositivos essa lei trata sobre a retificação administrativa, procedimento que visa retificar a descrição dos imóveis e que anteriormente somente era possível mediante propositura de ação perante a Vara de Registros Públicos com duração média de três a quatro anos, e atualmente, também de forma administrativa perante o Registro de Imóveis, leva cerca de três a quatro meses.

Lei 11.441/2007 – Possibilitou a realização de inventário, partilha, separação e divórcio por escritura pública.

Lei 13.105/2015 – Código de Processo Civil que inseriu o artigo 216-A, na Lei 6.015/73, Lei de Registros Públicos, a usucapião extrajudicial, e que mais tarde, através da Lei 13.465/2.017, ampliou e alterou o artigo 216-A da LRP.



II) USUCAPIÃO

1) **Usucapião Ordinária Tradicional:** Prevista no artigo 1.242, do Código Civil:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

São requisitos para a usucapião ordinária:

a) A posse ad usucapionem, que significa a posse justa, mansa, pacífica, ininterrupta, com ânimo de dono do direito real. A posse justa não decorre de violência, não é clandestina e não é precária, ou seja, obtida com abuso de direito ou de confiança. Conforme preceitua o artigo 1.208 do Código Civil, in verbis:

Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

Isto quer dizer a posse pode vir a ser ad usucapionem, uma vez cessada a violência e a clandestinidade, mas a precariedade nunca cessa.

Pode haver a sucessão possessória, porém, a posse dos antecessores também deve ser ad usucapionem. Esta sucessão de posse pode ser a título universal, ou seja, o possuidor recebe o patrimônio inteiro ou parte ideal do antecessor; ou a título singular, o possuidor recebe bem específico do patrimônio do antecessor.

A posse deve ser exercida sem oposição, judicial ou extrajudicial, do titular do direito real que se pretende usucapir.

b) Justo título: É o instrumento hábil para transferir o direito real passível de ser usucapido. Conforme REsp 652449-SP – Rel.

