

Marcelo Rodrigues: Desjudicializar processos de usucapião trará eficiência

A Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg-BR) em breve apresentará ao governo federal proposta a fim de que seja autorizada, em caráter facultativo, a tramitação de processos de usucapião perante o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição territorial.

Atualmente, os processos de usucapião de imóveis, em suas diferentes modalidades, tramitam obrigatoriamente perante um juiz togado, seja ele da Justiça Comum Estadual (juiz de Direito), seja da Justiça Comum Federal (juiz federal), conforme o caso.

A única exceção, até aqui, foi estabelecida pela Lei 11.977, de 2009, conhecida como a lei que instituiu o programa social Minha Casa Minha Vida, do governo federal. Por esse diploma legal criou-se nova modalidade de usucapião, denominada administrativa, através da qual se permitiu a aquisição da propriedade imobiliária (com a formação do respectivo título), em razão da posse prolongada, após o regular procedimento de regularização fundiária, em áreas de interesse social, ou seja, onde o Estado intervém na demarcação, loteamento e registro de ocupações informais.

Milhares de ações de usucapião tramitam no Judiciário. Apenas no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJ-RJ) há 17,5 mil processos em andamento. Estudo da Anoreg aponta que o trâmite judicial para obtenção de título de imóvel ou terra varia de dois a oito anos. O procedimento realizado nos cartórios duraria, no máximo, 180 dias, de acordo com o autor do levantamento, João Pedro Lamana Paiva, registrador no Rio Grande do Sul. *“A via administrativa seria uma alternativa para o usuário. Não queremos tirar a competência do Judiciário”*, afirma Paiva, acrescentando que o custo para obtenção do título também seria reduzido. *“O custo médio passaria R\$ 2 mil para R\$ 600 na via administrativa.”*

Ao Registro Imobiliário, cabe, por vocação, regularizar a situação jurídica da propriedade imobiliária, em geral. De acordo com as disposições do inciso IV do artigo 48 da Lei 11.977/2009, deve-se observar o *“estímulo à resolução extrajudicial de conflitos”*, dispositivo esse que assume verdadeira feição de regra-princípio no ordenamento jurídico brasileiro.

Em outras situações, o legislador brasileiro já permitiu ao cidadão, em caráter facultativo, a resolução de várias modalidades de situações jurídicas extrajudicialmente. A chamada Lei da Afetação (Lei 10.931/2004) autoriza o processamento extrajudicial da retificação de área de imóveis urbanos e rurais, assim como foi antes permitida também a execução extrajudicial na alienação fiduciária de imóveis, instituída pela Lei 9.514/1997; isso apenas no que concerne ao registro de imóveis. Aos tabeliães de notas foi concedida atribuição concorrente para realização de inventário, partilha, separação e divórcio extrajudiciais (Lei 11.441/2007). Apenas em São Paulo, segundo dados estatísticos, mais de 135 mil ações judiciais de divórcio ou separação deixaram de ser deflagradas no foro judicial no período de 2007 a 2010.

O fenômeno da desjudicialização, iniciado na Europa Continental, a exemplo de Portugal e Espanha, é atualmente uma realidade que caminha passo a passo no Direito brasileiro, como alternativa vantajosa à



invariavelmente onerosa, complexa e demorada movimentação da máquina judicial, representando tendência contemporânea de potencializar mecanismos extrajudiciais de resolução dos conflitos que garantam celeridade, eficácia e segurança jurídica.

Importa em criar vias alternativas e eficientes de resolução de conflitos, sem descurar do livre e permanente acesso ao Judiciário. A contribuição dos notários e registradores, neste campo, pode e deve ser feita na jurisdição voluntária, cujo pressuposto é a completa ausência de litígio, ou de contenciosidade. A rigor, não é voluntária, nem jurisdição, dado que possui cunho tipicamente administrativo, que se identifica pela integração do Estado em negócios e situações jurídicas dos particulares, sempre tendo por escopo a defesa do interesse público, ali revelado. Em verdade, é forma de administração pública de interesses privados e que tanto pode estar contida no Código de Processo Civil (Título II do Livro IV), como também em legislação esparsa.

O Estado-administrador e o cidadão-administrado têm à disposição a imensa capilaridade dos Cartórios do extrajudicial, presentes em todas as regiões e recantos do território nacional, sob a fiscalização dos Tribunais de Justiça, do CNJ e, até mesmo, se for o caso, do Ministério Público.

As atividades desempenhadas por esses profissionais do Direito, dotados de independência e fé pública, conferem segurança, publicidade e redução do custo dos negócios e transações jurídicas, sinônimo de eficiência.