

CENTRO UNIVERSITÁRIO INTERNACIONAL – UNINTER  
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO, PESQUISA E EXTENSÃO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU* EM DIREITO

FABIELLE PILLATI BUENO

**ANÁLISE ECONÔMICA DA DESJUDICIALIZAÇÃO POR MEIO DA  
ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL: UM ENSAIO A PARTIR DO  
PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

CURITIBA

2022

FABIELLE PILLATI BUENO

**ANÁLISE ECONÔMICA DA DESJUDICIALIZAÇÃO POR MEIO DA  
ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL: UM ENSAIO A PARTIR DO  
PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação *Strictu Sensu* em Direito – Mestrado Acadêmico, em Jurisdição e Processo na Contemporaneidade, do Centro Universitário Internacional – UNINTER, como requisito parcial à obtenção do título de **Mestre em Direito**, Linha de Pesquisa: Jurisdição e Processo na Contemporaneidade.

Orientador: Prof. Dr. Martinho Martins Botelho

CURITIBA

2022

FABIELLE PILLATI BUENO

**ANÁLISE ECONÔMICA DA DESJUDICIALIZAÇÃO POR MEIO DA  
ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL: UM ENSAIO A PARTIR DO  
PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Linha de Pesquisa: Jurisdição e Processo na Contemporaneidade.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação *Strictu Sensu* em Direito – Mestrado Acadêmico, em Jurisdição e Processo na Contemporaneidade, como requisito final para obtenção do título de Mestre em Direito, no Centro Universitário Internacional (UNINTER), pela Banca Examinadora formada pelos professores:

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof.<sup>o</sup> Dr. Martinho Martins Botelho  
PPGD-UNINTER/PR – Orientador e Presidente

---

Prof.<sup>o</sup> Dr. Eduardo Oliveira Agostinho  
PPGD-PUC/PR

---

Prof.<sup>o</sup> Dr. Jeferson Teodorovicz  
PPGD-FGV/DF

---

Prof.<sup>a</sup> Dra. Andreza Cristina Baggio  
PPGD-UNINTER/PR

---

Prof.<sup>o</sup> Dr. Rui Carlo Dissenha  
PPGD-UNINTER/PR

Curitiba, 01 de abril de 2022.

*“Mudam-se os tempos, mudam-se as  
vontades, muda-se o ser, muda-se a  
confiança; todo o mundo é composto de  
mudança, tomando sempre novas  
qualidades”.*

*(Luís Vaz de Camões)*

A minha Mãe, que durante a escrita desse  
trabalho se tornou minha estrela guia.

Saudades eternas.

## AGRADECIMENTOS

Resiliência. Talvez essa seja a palavra mais adequada para descrever minha trajetória acadêmica até a conclusão dessa dissertação.

Iniciar o mestrado em um período de isolamento social, por si só, já é uma tarefa difícil, a qual se intensifica drasticamente, quando nesse caminho perdemos muitos daqueles que amamos. De lá para cá, muita coisa aconteceu e só encerro esse ciclo, porque contei com o apoio de muitas pessoas.

Início meus agradecimentos por DEUS, já que Ele colocou pessoas tão especiais a meu lado, sem as quais certamente não teria dado conta.

Meu agradecimento especial ao Professor Doutor Martinho Martins Botelho, meu orientador, por ter me apresentado a Análise Econômica do Direito e por ter me dado a honra de ser sua orientanda, por toda paciência, principalmente, pela empatia em um período tão tumultuado.

Ao Coordenador e Mestre Doutor Daniel Ferreira, pelo acolhimento e palavras de afeto nos momentos de dificuldade.

A todos os Mestres do Programa, por todos os ensinamentos e pelas aulas incríveis, obrigada por tudo, o mestrado me fez deixar de ser uma estudante inexperiente e me tornar uma pesquisadora curiosa.

Às funcionárias do Programa de Mestrado do Centro Universitário Internacional – UNINTER, Elenice Nancy de Oliveira e Anna Paula Cavalheiro de Lim, pela disponibilidade, simpatia e gentileza. Obrigada pela ajuda!

Aos amigos do mestrado, pelos momentos divididos juntos, e, em especial ao Ruan, Gabriela, Érika e Jéssica, por tornarem o caminho menos difícil e por terem me acolhido nos momentos de dor.

A todos os meus familiares que partiram no último ano (*in memoriam*), em especial aos avôs de coração, Vô João e Vô Miguel, foram despedidas difíceis, contudo, mesmo que não em presença física, tenho certeza de que contei com a ajuda de cada um de vocês.

Ao meu avô Paterno Leonino Messias Bueno, que dedicou a vida à atividade notarial e indiretamente influenciou minha escolha pelo direito.

Ao meu padrasto Vilmar (*in memoriam*), que não suportou a dor da saudade e foi encontrar sua amada na eternidade. Você foi um grande exemplo, obrigada por sempre me incentivar e acreditar na minha capacidade.

A minha mãe (*in memoriam*), por todo o amor, por ter acreditado no meu potencial e me ensinado a nunca desistir dos meus sonhos. Ainda me lembro da alegria que demonstrou quando soube da minha aprovação no processo seletivo, do abraço apertado e do sorriso de orgulho que demonstrou. Mesmo que tenha partido de forma tão precoce e prematura, continua sendo minha estrela protetora, me ajudou a chegar até o final dessa jornada sem nunca esquecer da minha da minha força, minha persistência e coragem.

Ao meu pai Nilson Giovaney, minha madrastra Andreia e meus irmãos Rafael, Giovanna, Gianna e João Paulo, por todo imensurável amor que me deram, por estarem sempre presentes e por serem meu apoio e meu refúgio sempre que precisei. Vocês foram essenciais na minha caminhada.

À minha irmã Vitória, que junto comigo passou por momentos difíceis e pelas adversidades da vida veio para minha casa e hoje ocupa um espaço ainda maior no meu coração. Obrigada por ter acompanhado toda a minha evolução no último ano, por nunca ter largado minha mão e por ser o estímulo para que eu nunca desistisse. Muito mais do que irmã, você é a filha que a vida me deu.

Ao meu marido Douglas, por sempre acreditar em mim, pelo companheirismo, pela amizade, pelo amor e em especial por toda a paciência nos momentos de ausência. Obrigada por ter feito do meu sonho o nosso sonho!

A todos que de alguma forma contribuíram para a realização deste trabalho, o meu agradecimento!

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>13</b>
<b>1 O ACESSO À JUSTIÇA E A DESJUDICIALIZAÇÃO</b> .....	<b>17</b>
1.1 DO DIREITO CONSTITUCIONAL DE ACESSO À JUSTIÇA.....	17
1.2 DO TRIBUNAL MULTIPORTAS .....	25
1.3 DESJUDICIALIZAÇÃO OU EXTRAJUDICIALIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS E A SEGURANÇA JURÍDICA .....	32
1.4 DA SOBRECARGA DO PODER JUDICIÁRIO E DA CRISE DE ACESSO.....	34
<b>2 DESJUDICIALIZAÇÃO POR MEIO DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS</b> .....	<b>40</b>
2.1 PAPEL E IMPORTÂNCIA DAS SERVENTIAS NOTARIAIS E REGISTRAS .....	43
2.1.1 Obrigatoriedade do Procedimento Extrajudicializado e Inafastabilidade da Jurisdição .....	46
2.2 DOS PROCEDIMENTOS EXTRAJUDICIAIS .....	49
2.3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL .....	50
2.3.1 Do Procedimento de Usucapião Extrajudicial.....	54
2.3.2 Do Tempo do Procedimento e os Custos do Procedimento .....	57
2.3.2.1 Comparativo de custos em caso hipotético .....	60
<b>3 A DESJUDICIALIZAÇÃO PELAS LENTES DA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO: UM ENSAIO A PARTIR DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DESJUDICIALIZAÇÃO POR MEIO DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS</b> .....	<b>67</b>
3.1 MATRIZES TEÓRICAS DA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO .....	68
3.2 DA ANÁLISE ECONÔMICA DA ATIVIDADE EXTRAJUDICIAL POR MEIO DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DOS CUSTOS DE OPORTUNIDADE E DOS CUSTOS DE TRANSAÇÃO .....	73
3.2.1 Dos Custos de Transação .....	77
3.2.2 Dos Custos de Oportunidade .....	79
3.3 ANÁLISE ENDÓGENA DOS CUSTOS DA TRANSAÇÃO E A RACIONALIDADE NA ESCOLHA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL .....	82
3.3.1 Custos de Transação na Usucapião Extrajudicial e Judicial .....	84
3.3.2 Custos de Oportunidade e a Racionalidade na Usucapião Extrajudicial e Judicial .....	86

3.3.3 Das peculiaridades a serem consideradas para escolha da Usucapião	
Extrajudicial .....	90
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>97</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>101</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>107</b>

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Tabela 1 – Procedimento extrajudicial de usucapião .....	63
Tabela 2 – Processo judicial de usucapião .....	65
Tabela 3 – Processo judicial e extrajudicial.....	85
Gráfico 1 – Assunto: casos novos por ano.....	87

## LISTA DE SIGLAS

ADR's	– <i>Alternative Dispute Resolutions</i>
AED	– Análise Econômica do Direito
ANOREG	– Associação dos Notários e Registradores do Brasil
CF/88	– Constituição Federal de 1988
CNJ	– Conselho Nacional de Justiça
CPC	– Código de Processo Civil
FUNDEP	– Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná
FUNREJUS	– Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário
ISS	– Imposto Sobre Serviços
ITBI	– Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
OAB	– Ordem dos Advogados do Brasil
PPGD	– Programa de Pós-Graduação <i>Stricto Sensu</i> em Direito
UNINTER	– Centro Universitário Internacional
VRCjud	– Valor de Referência de Custas Judiciais

## RESUMO

O objetivo da presente dissertação é estudar o procedimento de usucapião extrajudicial inserido pelo Código de Processo Civil de 2015 a partir das matrizes teóricas da análise econômica do direito, a fim de fornecer mecanismos que possam justificar a escolha do procedimento extrajudicial. Para tanto, foi utilizado como ponto de partida no primeiro capítulo o estudo da crise de acesso vivida pelo Poder Judiciário, a partir da qual emergem métodos alternativos de solução de conflitos por meio das serventias extrajudiciais, partindo na sequência no segundo capítulo, para análise e estudo do procedimento extrajudicial de usucapião, demonstrando sua complexidade e funcionalidade do procedimento e a segurança jurídica exercida por meio dos notários e registradores. Para obtenção dos resultados, foi considerado um caso hipotético, a partir do qual foram analisados os custos financeiros da usucapião judicial e extrajudicial com base na tabela de custas do foro judicial e extrajudicial no Estado do Paraná, bem como, os dados estatísticos divulgados pelo relatório em números do Conselho Nacional de Justiça e da Associação Nacional dos Registrados. Uma vez analisados os dados e estimados os custos financeiros, no terceiro capítulo, foram analisadas algumas matrizes teóricas da análise econômica do direito, bem como, aplicadas as teorias dos custos de transação e de oportunidade no procedimento de usucapião judicial e extrajudicial. Os resultados apontam como a compreensão dos custos de transação e de oportunidade podem influenciar na escolha de um procedimento em detrimento de outro, bem como, a evolução do procedimento extrajudicial de usucapião e as peculiaridades a serem verificadas na adoção do procedimento.

**Palavras-chave:** Desjudicialização; Usucapião extrajudicial; Análise econômica do direito; Custos de Transação.

## ABSTRACT

The objective of this dissertation is to study the extrajudicial adverse possession procedure inserted by the Civil Procedure Code of 2015 from the theoretical matrices of the economic analysis of law, in order to provide mechanisms that can justify the choice of the extrajudicial procedure. In order to do so, the study of the access crisis experienced by the Judiciary was used as a starting point in the first chapter, from which alternative methods of conflict resolution through extrajudicial services emerge, starting in the sequence in the second chapter, for analysis and study of the extrajudicial adverse possession procedure, demonstrating the complexity and functionality of the procedure and the legal certainty exercised through notaries and registrars. To obtain the results, a hypothetical case was considered, from which the financial costs of judicial and extrajudicial adverse possession were analyzed based on the table of costs of the judicial and extrajudicial forum in the State of Paraná, as well as the statistical data disclosed by the report. in figures from the National Council of Justice and the National Association of Registrars. After analyzing the data and estimating the financial costs, in the third chapter, some theoretical matrices of the economic analysis of law were analyzed, as well as the theories of transaction and opportunity costs in the judicial and extrajudicial adverse possession procedure. The results show how the understanding of transaction and opportunity costs can influence the choice of a procedure over another, as well as the evolution of the extrajudicial adverse possession procedure.

**Keywords:** Dejudicialization; Extrajudicial adverse possession; Economic analysis of law; Transaction Costs.

## INTRODUÇÃO

O objetivo científico desta pesquisa é examinar a viabilidade da Análise Econômica do Direito ser aplicada aos métodos alternativos de solução de conflitos na esfera extrajudicial, por meio do procedimento da usucapião extrajudicial, a fim de avaliar positivamente a eficiência da norma enquanto meio de acesso à justiça, bem como de demonstrar normativamente quais critérios podem ser sopesados no momento da escolha do método judicial ou extrajudicial.

Para tanto, será utilizada uma das bases teóricas da análise econômica do direito, conhecida como Teoria dos Custos de Transação.

O trabalho fora dividido em três objetivos específicos, de modo a analisar-se, no primeiro objetivo, a concepção tradicional de acesso à justiça e a crise do poder judiciário vivida atualmente, bem como o movimento da desjudicialização.

O segundo objetivo específico é examinar a desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais, bem como demonstrar como funciona o procedimento extrajudicial de usucapião no que se refere às fases do procedimento, tempo e custos, comparando-se assim ao procedimento judicial.

Por fim, o terceiro objetivo específico busca discorrer sobre Análise Econômica da Usucapião Extrajudicial, no que se refere a categoria de custos de oportunidade e custos de transação, analisando assim o instituto por dois pontos de vista diferentes e independentes através da aplicação da teoria dos custos de transação e dos custos de oportunidade, aplicando ao final a racionalidade na escolha do procedimento.

Para a pesquisa foram levantadas as seguintes hipóteses:

a) O movimento criado pelo Sistema Multiportas está contribuindo para a Crise de acesso vivida pelo Poder Judiciário;

b) A extrajudicialização dos procedimentos por meio da delegação aos tabelionatos de notas, especialmente no que se refere a usucapião extrajudicial, que foi o procedimento escolhido para análise, pode ser considerada como eficiente no que se refere ao acesso à justiça e economia de recursos aos cofres públicos;

c) Os instrumentos econômicos – Custos de Transação e de Oportunidade que ajudam a interpretar sobre a eficiência das normas vigentes, bem como no processo de escolha de um procedimento em detrimento de outro.

Os resultados do trabalho de exame das hipóteses estão expostos na presente Dissertação, de forma sintetizada.

Em um primeiro momento, será tratado do acesso à justiça enquanto direito fundamental reconhecido no ordenamento jurídico brasileiro como uma garantia constitucional com previsão no art. 5º, inciso XXXV da Constituição Federal, do processo de redemocratização vivido pelo Brasil e do início do movimento da desjudicialização.

Será discorrido sobre os problemas de acesso à justiça, decorrentes da demora da prestação jurisdicional, a crise numérica dos processos e a falta de efetividade do acesso à Justiça, bem como da evolução do movimento do Sistema Multiportas e das alternativas à via judicial como forma de pacificação social e método de solução alternativa de conflitos.

A fim de demonstrar a realidade vivida, serão inseridos neste primeiro capítulo alguns dados estatísticos retirados do relatório da justiça em números, realizado pelo Conselho Nacional de Justiça, o qual retrata a situação vivida pelo Poder Judiciário.

O segundo capítulo abordará o sistema multiportas, realizado por meio das serventias extrajudiciais dos cartórios de tabelionatos de notas e registro de imóveis, a sua funcionalidade, bem como a importância das atividades desenvolvidas e como são desempenhadas essas atividades.

Tratar-se-á sobre a obrigatoriedade ou não da escolha da via extrajudicial, explicando assim sobre o princípio da inafastabilidade do poder judiciário e da segurança jurídica do procedimento e dos direitos dos envolvidos.

Serão abordadas brevemente as possibilidades de conflitos passíveis de resolução por meio das serventias extrajudiciais, com destaque exclusivo ao procedimento da usucapião extrajudicial, que foi o procedimento escolhido para análise.

O procedimento de usucapião extrajudicial atribuiu ao Registrador de Imóveis o papel de avaliar, no caso concreto, provas documentais, fáticas e testemunhas, à luz da qualificação registral, com observância estrita dos requisitos jurídicos comuns a qualquer das modalidades de usucapião, para deferir ou indeferir o pedido de reconhecimento de usucapião pela via extrajudicial.

Por seu turno, continua a existir no ordenamento jurídico a Ação Judicial de Usucapião, cuja natureza é declaratória, regulada pelo Código de Processo Civil (CPC) como procedimento comum, sendo que a sentença e o mandado judicial obrigatoriamente devem ser apresentados para registro no respectivo Ofício de Registro de Imóveis.

Desta maneira, na prática, ao constatar a possibilidade de aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião, cabe à parte interessada e aos profissionais que o auxiliam, especialmente o advogado, definirem qual o procedimento específico a ser adotado, se judicial ou extrajudicial, para reconhecimento do direito.

Assim, busca-se com a presente pesquisa indicar estudos sobre quais são as reais vantagens econômicas – para o interessado –, na escolha do procedimento de usucapião, bem como apresentar dados empíricos que permitam avaliar a viabilidade jurídica e econômica de cada procedimento.

Além da funcionalidade do procedimento, do tempo estabelecido na lei e dos requisitos necessários, será apresentado um caso hipotético e, a partir dele, serão elaboradas duas hipóteses, em que serão trabalhados os custos financeiros de cada procedimento.

No terceiro e último capítulo, realizar-se-á a análise econômica do procedimento escolhido. Em um primeiro momento, busca-se apresentar a ligação entre o direito e a economia, bem como algumas bases teóricas sobre a Análise Econômica do Direito (AED), a fim de elucidar melhor a base categórica escolhida.

Ressalta-se que a investigação por meio da AED pode ocorrer por dois pontos de vista diferentes e independentes, seja através de nível positivo ou através de um nível normativo.

Além da análise das bases teóricas, o último capítulo tem como objeto realizar a análise econômica da desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais e, para tanto, serão utilizados alguns instrumentais da Teoria dos Custos de Oportunidade de os Custos de Transação.

Para a realização de tal análise, a Análise Econômica do Direito exsurge como opção metodológica adequada, consistente na aplicação de teorias econômicas para a explicação ou análise de impactos econômicos da utilização ou dos efeitos jurídicos de normas, e será utilizado em sua dimensão positiva (ou descritiva), a análise econômica do direito a partir de conceitos da economia, no caso, especificamente, a teoria dos custos de transação e de oportunidade.

Ao final, são apresentados aspectos destacados da criatividade e da originalidade na investigação e/ou no relato, e das fundamentadas contribuições que traz a comunidade científica e jurídica quanto ao tema, seguidos de estimulação a continuidade dos estudos e das reflexões sobre a Análise Econômica da

Desjudicialização como instrumento de acesso à justiça e alternativa a crise judiciária vivida no Brasil.

Nesta Dissertação, os trechos em língua estrangeira constam no corpo do texto com sua redação original, com a tradução livre da Autora em nota de rodapé. Por fim, destaca-se o uso de citações indiretas, com indicação das referências em nota de rodapé, quando as ideias dos autores citados foram incorporadas ao texto, sem prejuízo à construção original do trecho citado. Destaca-se ainda a utilização de citações diretas para aqueles trechos em que se optou por conservar a ideia original do autor citado em todos os seus detalhes.

## 1 O ACESSO À JUSTIÇA E A DESJUDICIALIZAÇÃO

Neste capítulo inaugural será apresentada a concepção tradicional de acesso à justiça, bem como será abordada a crise do judiciário vivida atualmente e o movimento de desjudicialização no Brasil.

Serão elencados os fundamentos do movimento da desjudicialização no Brasil no que se refere à Teoria Multiportas e o fenômeno da extrajudicialização ocorrido por meio das serventias extrajudiciais nos cartórios de tabelionatos de notas e registro de imóveis.

Esclarecidos e elaborados os conceitos iniciais de acesso à justiça e dos métodos alternativos de soluções de conflitos, serão traçados alguns comentários sobre a crise de acesso e o quadro de hiper judicialização vividos atualmente, como forma de demonstrar a realidade vivida pelo judiciário brasileiro.

### 1.1 DO DIREITO CONSTITUCIONAL DE ACESSO À JUSTIÇA

O acesso à justiça é um direito fundamental reconhecido em nosso ordenamento jurídico como uma garantia constitucional com previsão no art. 5º, inciso XXXV da CF/88.

Trata-se, na verdade, de um direito reconhecido nos mais importantes ordenamentos jurídicos, tal como no art. 6º, primeira parte da Convenção Europeia de Direitos Humanos, que assim determina “Qualquer pessoa tem direito a que a sua causa seja examinada, equitativa e publicamente, num prazo razoável por um tribunal independente e imparcial, estabelecida pela lei”.

O próprio Código de Processo Civil no seu art. 3º<sup>1</sup> ressalta a garantia constitucional de acesso à justiça ao tratar em seus parágrafos da importância dos meios alternativos de conflitos.

---

<sup>1</sup> Art. 3º. Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.

§ 1º. É permitida a arbitragem, na forma da lei.

§ 2º. O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos.

§ 3º. A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial (BRASIL. **Código de Processo Civil**. Lei nº 13.105, 16 de março de 2015. Brasília, DF: Senado Federal, 2015).

O que se percebe pela leitura dos dispositivos acima é que o acesso à justiça vai muito além do acesso ao Poder Judiciário, na definição de Cappelletti e Garth<sup>2</sup>, possui dois propósitos (i) assegurar a todos, de forma igualitária, o recurso ao sistema legal; e (ii) produzir, por meio desse sistema, resultados individual e socialmente justos.

Conceituado como um princípio essencial ao funcionamento do Estado de direito, segundo Dinamarco<sup>3</sup>, “figura como verdadeira cobertura geral do sistema de direitos, destinada a entrar em operação sempre que haja alguma queixa de direitos ultrajados ou de alguma esfera de direitos atingida”.

Ocorre que a promulgação da nossa Constituição Federal de 1988 foi marcada por um período de redemocratização no país, especialmente pela fase vivida anteriormente a promulgação, de grande ditadura militar, marcado pela falta de informação e pela falta de acesso ao poder judiciário. Sobre o momento vivido, nos ensina Hill:

Nas primeiras duas décadas de vigência da Constituição Federal de 1988, o principal propósito do sistema de justiça no Brasil consistia em debelar a severa litigiosidade contida herdada da fase anterior. Podem ser apontados como fatores que concorreram para o déficit de acesso aos tribunais a ausência, até então, de Defensoria Pública estruturada, o mau aparelhamento material e de pessoal do Poder Judiciário, a deficiência de informação e consciência de seus direitos por parte de um grande contingente da população, decorrente do período de ditadura militar.<sup>4</sup>

Com a falta de informações e ainda diante da inexistência de assistência judiciária, a grande preocupação da Constituição era de garantir acesso à justiça<sup>5</sup> aos menos favorecidos, o que pode ser observado inclusive, pela própria redação do inciso XXXV da Constituição Federal, que determinou que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.

---

<sup>2</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris Editor, 1988. p. 8.

<sup>3</sup> DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de direito processual civil**. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 246; p. 112.

<sup>4</sup> HILL, Flávia Pereira. Desjudicialização da execução civil: reflexões sobre o projeto de lei nº 6.204/2019. **Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP**, Rio de Janeiro, n. 3, ano 14, v. 21, set./dez. 2020. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/download/54202/34876>> Acesso em: 31 out. 2021.

<sup>5</sup> O disposto no inciso XXXV do art. 5º da CF/88 deve ser compreendido como o acesso à justiça em sentido estrito, ou seja, a possibilidade de processamento das demandas pelo Poder Judiciário. Para a pesquisa, no entanto, será adotado o sentido amplo de acesso à justiça, como será visto adiante, o qual compreende os métodos equivalentes da gestão de conflitos (mediação, negociação e arbitragem), bem como a desjudicialização de demandas por meio das serventias extrajudiciais.

Dessa forma, naquela época se associava o acesso à justiça ao acesso ao Poder Judiciário e, passados mais de trinta anos da promulgação da Constituição, podemos sentir os efeitos de todo o movimento da judicialização que até aquele momento enfrentava problemas de acesso ao Poder Judiciário e que hoje conta com um judiciário totalmente congestionado.

Ao prever a garantia de inafastabilidade da jurisdição, o Estado se viu obrigado a disponibilizar aos cidadãos instrumentos para provocar o Poder Judiciário, o qual deve solucionar os conflitos que lhe são apresentados, aplicando o direito objetivo em cada caso concreto.<sup>6</sup>

Ocorre que, ao longo do tempo o Judiciário se mostrou incapaz de solucionar todos os conflitos, seja em razão da multiplicidade das demandas ou ainda pelos custos da demanda, formando o que o chamamos hoje de crise do poder judiciário.

Ressalta-se que embora a promulgação da Constituição Federal tenha elevado ainda mais a judicialização das demandas, o problema de acesso não é recente. Nesse sentido são as palavras de Fux:

Nada obstante os preceitos constitucionais e legais em favor da expansão do acesso à justiça, a realidade é deveras distinta. A crise da justiça civil brasileira é uma velha conhecida. O historiador Stuart B. Schwartz, da Yale University (EUA), relata problemas relacionados à lentidão da Justiça e ao excesso de trabalho nas Cortes desde a era do Brasil colonial. Ante a falta de dados concretos do Judiciário de então, é difícil dizer se o problema se agravou ou não, mas é indubitável que ele persiste.<sup>7</sup>

Os problemas que levaram a sobrecarga dos Tribunais e a necessidade de decisões eficazes, representa um paradoxo que impõe uma reflexão sobre um novo sistema de justiça, formado pelas instâncias judiciais e não judiciais, com a atribuição de novas competências para a resolução de conflitos.<sup>8</sup>

Sobre os problemas que resultaram na crise do Judiciário, Mauro Cappelletti, da Universidade de Florença, e Bryant Garth, da Universidade de Stanford, ainda na década de 1970, apresentaram um diagnóstico das causas de ineficiência do sistema processual, identificando-os em 03 (três) tipos: econômico, processual e

---

<sup>6</sup> FUX, Luiz. **Curso de direito processual civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 41.

<sup>7</sup> FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e análise econômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. [E-book].

<sup>8</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

organizacional e essa obra serviu como base do pensamento processual de muitos doutrinadores.

De acordo com Fux, “o princípio do acesso à justiça não deve ser compreendido como mera garantia de provocação do Judiciário”.<sup>9</sup> Nem sempre aqueles que experimentaram seu “dia na Corte” sentem que a “justiça foi feita”.

O conceito de acesso à justiça encontra-se em constante evolução e transformação, sendo que o dever dos processualistas modernos é estender seus estudos para além do poder judiciário.

Nesse sentido, Cappelletti e Garth ressaltam que “eles precisam, conseqüentemente, ampliar sua pesquisa para mais além dos tribunais e utilizar os métodos de análise da sociologia, da política, da psicologia e da economia, e as demais, aprender através de outras culturas”.<sup>10</sup>

Falcão<sup>11</sup> em sua obra “Acesso à Justiça: diagnóstico e tratamento”, de 1996, já afirmava que o acesso à justiça poderia ser utilizado em espaço e tempo distintos e ainda com múltiplas interpretações, seja jurídica, econômica, política ou sociológica.

Ainda, segundo Cappelletti e Garth<sup>12</sup>, o acesso à justiça é garantido se o ordenamento possuir duas características: (i) assegurar a todos, de forma igualitária, o recurso ao sistema legal; e (ii) produzir, por meio desse sistema, resultados individual e socialmente justos.

Nesse mesmo sentido:

O problema do acesso à Justiça é amplo e complexo, além de comportar múltiplas interpretações: jurídica, econômica, política ou sociológica, por exemplo. [...]

A farmacologia do acesso à Justiça, jurídico-dogmática e institucional, sem contar com o direito comparado, é pródiga, ainda que de uso parcimonioso. Na verdade, não nos faltam remédios, mesmo grave sendo a doença. Falta é uma estratégia, digamos, uma política de mudança.<sup>13</sup>

<sup>9</sup> FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e análise econômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. [E-book].

<sup>10</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1988. p. 13.

<sup>11</sup> FALCÃO, Joaquim. Acesso à justiça: diagnóstico e tratamento. In: Associação dos Magistrados Brasileiros – AMB (org.). **Justiça: promessa e realidade – o acesso à justiça em países ibero-americanos**. Nova Fronteira, 1996. p. 271.

<sup>12</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1988. p. 13.

<sup>13</sup> FALCÃO, Joaquim. Acesso à justiça: diagnóstico e tratamento. In: Associação dos Magistrados Brasileiros – AMB (org.). **Justiça: promessa e realidade – o acesso à justiça em países ibero-americanos**. Nova Fronteira, 1996. p. 271-272.

Dentre os inúmeros fatores que restringem o acesso à justiça brasileira, podemos citar a morosidade da decisão judicial – o que igualmente leva ao aumento do custo da prestação jurisdicional -, os inúmeros processos em tramitação, a falta de estrutura organizacional como um todo, inclusive dos profissionais e aplicadores do Direito, além da falta de informação e desconhecimento dos direitos pelos próprios cidadãos.

A morosidade da demanda induz os problemas de caráter temporal e a lentidão na prestação judiciária. A demora na finalização dos processos influi diretamente na efetividade e aplicabilidade do direito de acesso à justiça, prejudicando a confiabilidade no fornecimento da prestação jurisdicional.

A propósito, em estudos realizados por Cappelletti e Garth chegou-se à conclusão de que “na maioria dos países as partes esperam por uma solução judicial por, não menos que, dois ou três anos para que se tenha uma decisão que seja exequível”.<sup>14</sup>

A lentidão judiciária é corroborada pelos empecilhos institucionais existentes, tais como a falta de juízes e assessores, bem como pela complexidade do sistema processual aplicável, que permite a interposição de inúmeros recursos, obstaculizando o fim do processo.<sup>15</sup>

Almeja-se que a parte, ao socorrer-se do Poder Judiciário, obtenha, não apenas, a garantia dos seus direitos, mas também, a célere prestação jurisdicional, com a outorga e resolução definitiva da situação oposta. E, caso a prestação não seja satisfativa, poderá a parte reivindicar o seu direito de forma coercitiva, através da implementação de procedimento de execução.

Para além, constata-se que a crise no Poder Judiciário e no acesso à justiça não se vinculam, tão só, à morosidade acima citada, sendo que o conceito de acesso à justiça, não deve ser entendido apenas como sinônimo de acesso aos tribunais.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1988. p. 20.

<sup>15</sup> MARANGUAPE, Aísla Lanne Vasconcelos; MARANGUAPE, Fânila Edmer Vasconcelos; VASCONSELOS, Dennis Fagner. A morosidade do âmbito judiciário. **Revista Âmbito Jurídico**, n. 199, 1 ago. 2020. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/a-morosidade-no-ambito-judiciario/>> Acesso em: 12 out. 2021.

<sup>16</sup> Segundo Rodolfo Mancuso em sua obra “Acesso à justiça: condicionantes legítimas e ilegítimas”, existem dez fatores que podem ser indicados como motivos da crise numérica dos processos judiciais e suas concausas. São eles: “i) a insuficiência dos comandos condenatórios ou prestacionais diante da complexidade dos conflitos e dos múltiplos elementos, valores e interesses que se interagem na sociedade; ii) a cultura demandista, confundida com manifestação de cidadania, que se verifica na tendência de repassar desde logo à Justiça estatal os danos temidos ou sofridos, sem buscar uma

Nesse sentido, Mancuso ressalta:

O conceito de acesso à justiça não pode mais se manter atrelado a antigas e defasadas acepções – que hoje se podem dizer ufanistas e irrealistas – atreladas à vetusta ideia do monopólio da justiça estatal, à sua vez assentado numa perspectiva excessivamente elástica de “universalidade/ubiquidade da jurisdição” e, também, aderente a uma leitura desmesurada da “facilitação do acesso”, dando como resultado que o direito de ação arrisca converter-se em dever de ação, assim insuflando a contenciosidade ao interno da sociedade, sobrecarregando a pauta da Justiça estatal e desestimulando a busca por outros meios, auto ou heterocompositivos.<sup>17</sup>

Cappelletti e Garth<sup>18</sup> também citam como dificuldade o alto custo que existe para manter uma demanda, sendo que a parcela da população mais humilde é quem realmente sofre com tal realidade.

A propositura de uma ação gera gastos demasiados, seja em razão dos valores cobrados pelos advogados e/ou pelo pagamento das custas processuais, bem como pelos inúmeros recursos, que devido aos seus altos valores acaba por onerar demasiadamente o processo. A propósito, Cappelletti e Garth discorrem que em alguns casos o acesso à justiça é tão dispendioso que seus custos acabam por não compensar o valor da causa almejado.<sup>19</sup>

---

prévia avaliação neutra de terceiro; iii) a fúria legislativa que provoca discrepâncias interpretativas, fomenta litígios e sobrecarrega a pauta da Justiça estatal, diante da “dificuldade na localização da norma de regência, passando pela incidência de mais de um texto sobre o mesmo tema e, enfim, provocando excessiva dispersão jurisprudencial”; iv) o binômio judicialização da política versus politização do Judiciário, não raramente gerando atrito e tensão entre os Poderes; v) o ativismo judicial fomentado, em boa medida, pela conduta leniente, deficiente ou insatisfatória das instâncias legislativa e administrativa na área de prestações primárias fundamentais, como saúde, previdência e seguridade social, educação, segurança pública, mobilidade urbana, entre outros; vi) a crise de cooperação por parte do obrigado, em boa medida explicada pelo fator psicológico que induz o vencido a não se dar por convencido, resistindo por todos os meios à decisão contrária aos seus interesses; vii) as duas classes de litigantes e a desigual distribuição dos ônus e encargos processuais entre eles, uma vez que, enquanto os eventuais não conseguem suportar por muito tempo o peso do processo, os habituais, “operando em economia de escala em suas relações com a Justiça estatal, pouco ou nada são afetados pela duração do processo, pelo seu custo e incertezas”; viii) o gigantismo judiciário, no sentido de quanto maior a oferta, maior a procura, retroalimentando a demanda, em um perverso círculo vicioso. O investimento financeiro no Judiciário não é solução, portanto; ix) a litigiosidade contida e sua recepção pelos Juizados Especiais, da perspectiva inicial à realidade contemporânea: notória sobrecarga desses Foros, com sensível perda de eficiência e frustração dos jurisdicionados; x) a deficiente divulgação de outros meios, auto e heterocompositivos, tais como a conciliação, a mediação, a avaliação neutra de terceiros e a arbitragem (MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Acesso à justiça**. 3.ed. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 55).

<sup>17</sup> MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Acesso à justiça**. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2019. p. 29.

<sup>18</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1988. p. 21.

<sup>19</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1988. p. 22.

A seu turno, os cidadãos mais afortunados enfrentam esta problemática de forma mais despreocupada. Nesse sentido lecionam Cappelletti e Garth:

Essas pessoas têm vantagens óbvias ao propor ou defender demandas. Em primeiro lugar, elas podem pagar para litigar. Podem, além disso, suportar as delongas do litígio. Cada uma dessas capacidades, em mão de uma única das partes, pode ser uma arma poderosa.<sup>20</sup>

A sobrecarga dos tribunais e a necessidade de decisões eficazes, representa um paradoxo que impõe uma reflexão sobre um novo sistema de justiça, formado pelas instâncias judiciais e não judiciais, com a atribuição de novas competências para a resolução de conflitos.<sup>21</sup>

Em decorrência da crise do sistema judicial, decorrente, em especial, da limitação de recursos materiais e humanos, a prestação jurisdicional tem passado por grandes percalços, especialmente quanto à acessibilidade às Cortes de Justiça. Um desses fatores é a existência de uma demanda reprimida.<sup>22</sup>

Nesta, uma parte da população é impedida de utilizar o sistema jurisdicional. Além disso, verifica-se, segundo Tartuce<sup>23</sup> “uma litigância estimulada por quem se vale do uso da jurisdição estatal para obter vantagens diversas, demonstrando que o Poder Judiciário se encontra à disposição do litígio, não da resolução dos conflitos”.

A ideia de justiça para o Direito pressupõe um consenso social quanto às ideias fundamentais da justiça em relação a seus postulados mais evidentes: “respeito e proteção da vida e da dignidade; a proibição da resignificação do homem; o livre desenvolvimento da personalidade; a exigência da igualdade e a proibição do arbítrio”.<sup>24</sup>

Determina-se, portanto, que o Poder Judiciário deve ser acessível a todos os brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil, de forma igualitária e mediante a expectativa de atendimento eficiente. Ocorre que a crise da jurisdição é, também, uma crise de acesso.

---

<sup>20</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1988. p. 21.

<sup>21</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

<sup>22</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

<sup>23</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

<sup>24</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

Nesse contexto, a atuação de políticas públicas que visam meios alternativos de solução de conflitos ganhou muita importância, tanto na prevenção de litígios, quanto na redução do número de processos ajuizados, já que parcelas de competência do Poder Judiciário são deslocadas para a esfera extrajudicial.

A busca pela paz e pela justiça social deve também ser prática de responsabilidade da sociedade e das suas instituições e, dessa forma, a pacificação de conflitos não deve ser tratada como obrigação exclusiva do Estado.

É importante mencionar que o direito de acesso à justiça não se limita ao acesso ao Poder Judiciário, mas sim ao resultado jurisdicional almejado e a ampliação de possibilidades de reclamações ou de ingresso de medidas judiciais não é suficiente para atender às necessidades da sociedade.

Daí a necessidade e importância de ampliação de políticas públicas que criem meios e métodos de pacificação de conflitos e não de processos, procedimentos ou de lugares onde se possa reclamar, ampliando assim o conceito de acesso à justiça para além do acesso aos tribunais.

A solução extrajudicial de controvérsias é necessária e representa um avanço nas relações sociais e econômicas de um país que espera crescer e se desenvolver em um mundo globalizado.

A demora recorrente retira do Poder Judiciário a legitimidade que se espera enquanto pacificador social por excelência, o que faz com que o Poder Judiciário seja visto como uma alternativa pouco eficiente, dotada de uma relação custo-benefício desequilibrada, para ser acionada apenas em último caso.<sup>25</sup>

Não restam dúvidas de que a justiça é morosa, extremamente ritualizada, imprevisível e cara, sem contar o fato de que muitas vezes quem ganha não leva e com isso a adoção de medidas de desjudicialização são medidas que permitem o avanço social e o acesso à justiça, o qual, segundo Fux, deve propiciar estímulo à utilização de métodos alternativos de resolução de controvérsias, tais como, como a

---

<sup>25</sup> “À luz do conceito moderno de acesso à justiça, o princípio da inafastabilidade da jurisdição deve passar por uma releitura, não ficando limitado ao acesso ao Judiciário, mas se estende às possibilidades de solucionar conflitos no âmbito privado. Nessas searas, também devem ser asseguradas a independência e a imparcialidade do terceiro que irá conduzir o tratamento do conflito. Como já temos falado em diversas oportunidades, a via judicial deve estar sempre aberta, mas isso não significa que ela precise ser a primeira ou única solução. O sistema deve ser usado subsidiariamente, até para evitar sua sobrecarga, que impede a efetividade e a celeridade da prestação jurisdicional” (PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. Acesso à justiça e resolução dos conflitos na contemporaneidade. In: MAIA, Benigna Araújo Teixeira; BORGES, Fernanda Gomes e Souza; HILL, Flávia Pereira, RIBEIRO, Flávia Pereira; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira (Org). **Acesso à justiça**: um novo olhar a partir do Código de Processo Civil de 2015. Londrina: Thoth, 2021. [E-book]).

conciliação, a mediação e a arbitragem e todos os outros meios extrajudiciais de acesso à justiça.<sup>26</sup>

## 1.2 DO TRIBUNAL MULTIPORTAS

A legislação brasileira vem sofrendo mudanças desde a inserção, pela EC/2004 do princípio da razoável duração do processo na Constituição Federal. Desde então, há a crescente busca por instrumentos ávidos a atender a lógica da celeridade processual, sem perder de vista a necessidade da efetivação da garantia do acesso à justiça e o direito fundamental a uma tutela jurisdicional efetiva, célere e adequada.

Surge nesse aspecto uma preocupação latente com a efetividade da prestação jurisdicional, devendo-se ressaltar o movimento liderado por Cappeletti e Garth, em 1988, conhecido como Projeto Florença, que diagnosticou os problemas da justiça, na Itália, e consagrou na doutrina as ondas renovatórias de acesso à justiça.

Todavia, embora Cappeletti e Garth tenham grande contribuição nos debates sobre acesso à justiça e meios alternativos de solução de conflitos, a Teoria sobre o Tribunal Multiportas, que surgiu em 1976, é ainda anterior e seu precursor foi o Professor Frank Ernest Arnold Sander.<sup>27</sup>

A teoria que foi objetivo<sup>28</sup> de uma conferência, documentada como *Varieties of dispute processing* (Variedades do processamento de conflitos) na Global Pound

---

<sup>26</sup> FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e análise econômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. [E-book].

<sup>27</sup> Frank E. A. Sander é professor emérito da Faculdade de Direito de Harvard, onde lecionou por mais de 45 anos e foi reitor associado de 1987 a 2000. Nascido na Alemanha, veio para os Estados Unidos aos 13 anos. Formou-se em matemática no ano de 1949, em Harvard, e em direito na Faculdade de Direito dessa mesma universidade em 1952, onde exerceu o cargo de tesoureiro da Harvard Law Review. Após trabalhar como secretário do juiz presidente do Tribunal, Calvert Magruder, da Primeira Corte de Apelação, e com o juiz Felix Frankfurter, da Suprema Corte dos Estados Unidos, atuou como advogado apelante na divisão tributária do Departamento de Justiça dos Estados Unidos, ingressando, posteriormente, no escritório de advocacia Hill & Barlow em Boston. Desde seu ingresso na Faculdade de Direito de Harvard, em 1959. Frank Sander lecionou diversas disciplinas, como direito tributário, direito de família, direito de bem-estar social, responsabilidade profissional, resolução alternativa de conflitos, mediação e negociação (ALMEIDA, Rafael Alves de et al. **Tribunal multiportas: investindo no capital social para maximizar o sistema de solução de conflitos no Brasil**. Rio de Janeiro: FGV, 2012. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/10361>>. Acesso em: 5 de nov. 2021. p. 27).

<sup>28</sup> Segundo entrevista fornecida pelo Professor Frank Sander afirmou que “A ideia inicial é examinar as diferentes formas de resolução de conflitos: mediação, arbitragem, negociação e ‘med-arb’ (combinação de mediação e arbitragem). Procurei observar cada um dos diferentes processos, para ver se poderíamos encontrar algum tipo de taxonomia para aplicar aos conflitos, e que portas seriam adequadas a quais conflitos. Venho trabalhando nessa questão desde 1976, porque na verdade o

Conference, ocorrida na cidade de Saint Paul, Minnesota, Estados Unidos da América, o Professor Frank Sander, diante das dificuldades que o sistema judiciário Norte Americano encontrava na época, apresentando-se assim a possibilidade de implementação de vários meios (alternativos) de solução de conflitos, que tinham por base o poder de determinação das partes envolvidas e o diálogo que ficaram conhecidos como *Alternative Dispute Resolutions* (ADR's) (Meios alternativos de resolução de conflitos).

Frank E. A. Sander era da Faculdade de Direito de Harvard e defendia que seria necessário desenhar um novo sistema que fosse mais célere e efetivo, no qual além de um garantista de obtenção de consenso prévio ao ajuizamento da ação que pode diminuir o conflito e evitar processos desnecessários, devemos também explorar as vias alternativas de resolução de litígios para fora dos tribunais.<sup>29</sup>

Sobre a Teoria de Frank Sander ensina Salles:

Originalmente, a ideia teria sido exposta em 1976, por ocasião de uma Conferência (Pound Conference), copatrocinada pela American Bar Association (ABA), equivalente à Ordem dos Advogados do Brasil, órgãos oficiais e presidentes de tribunais. A conferência tinha como pano de fundo um discurso proferido setenta anos antes (1906) em um evento da ABA, pelo professor de Harvard, Roscoe Pound, denominada *The Causes of Popular Dissatisfaction with the Administration of Justice*. A Conferência de 1976 foi comandada pelo Chief Justice Warren Burger, então presidente da Suprema Corte norte-americana, e contou, entre os palestrantes, com um discurso do Professor Frank E. A. Sander, também de Harvard, intitulado *Varieties of Dispute Processing*. A base do Fórum de Multiportas (Multidoor courtroom) e vários aspectos envolvendo a relação entre tribunais e ADR foram expostos nessa ocasião. Estava presente naquele pronunciamento a ideia de uma maior integração entre comunidade, agentes econômicos e Estado, assim

---

Tribunal Multiportas é uma simples ideia, cuja execução não é simples, porque decidir que casos devem ir para qual port não é uma tarefa simples” (ALMEIDA, Rafael Alves de et al. **Tribunal multiportas**: investindo no capital social para maximizar o sistema de solução de conflitos no Brasil. Rio de Janeiro: FGV, 2012. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/10361>>. Acesso em: 5 de nov. 2021. p. 32).

<sup>29</sup> “Thus one concern to which we ought to address ourselves here is how we might escape from the specter projected by Professor Barton. This might be accomplished in various ways. First, we can try to prevent disputes from arising in the first place through appropriate changes in the substantive law [...]. Another method of minimizing disputes is through greater emphasis on preventive law. Of course lawyers have traditionally devoted a large part of their time to anticipating various eventualities and seeking, through skillful drafting and planning, to provide for them in advance. But so far this approach has been resorted to primarily by the well-to-do. I suspect that with the advent of prepaid legal services this type of practice will be utilized more widely, resulting in a probable diminution of litigation. A second way of reducing the judicial caseload is to explore alternative ways of resolving disputes outside the courts, and it is to this topic that I wish to devote my primary attention” (SANDER, Frank. E. A. *Varieties of dispute processing*. In: **The pound conference**: perspectives on justice in the future. St. Paul, USA: West, 1979. p. 65-87).

como a busca do método mais adequado, rejeitando o modelo one-size-fits-at-all. A partir daí a ideia se espalhou.<sup>30</sup>

Segundo Fux, “Sander propôs que os Tribunais deixassem de ser uma via que oferecesse apenas um método de resolução de litígios (a jurisdição) e se tornassem um lócus no qual seria oferecido às partes uma multiplicidade de mecanismos para a solução da controvérsia”<sup>31</sup>, cuja ideia foi denominada posteriormente de “justiça multiportas” (*multi-door courthouse*).

No contexto brasileiro, percebe-se que a partir da década de 1990 foram realizadas reformas pontuais, destinadas a garantir efetividade ao processo judicial, sendo o maior exemplo desse fato a promulgação da Lei nº 9.099/95, que criou os Juizados Especiais Cíveis e Criminais.<sup>32</sup>

Inclusive, verifica-se que o Código de Processo Civil de 2015 estimulou e regulamentou vários mecanismos alternativos.<sup>33</sup> Segundo Tartuce, “a distribuição de justiça com base na litigiosidade é parte essencial da tradição brasileira, o que acaba

---

<sup>30</sup> SALLES, Carlos Alberto de; LORENCINI, Marco Antônio Garcia Lopes; SILVA, Paulo Eduardo Alves da. **Negociação, mediação, conciliação e arbitragem**: curso de métodos adequados de solução de controvérsias. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. [E-book].

<sup>31</sup> FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e análise econômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. [E-book].

<sup>32</sup> Segundo Gramstrup “à adoção de juízos e colegiados especializados em pequenas causas, a experiência brasileira é longa e data dos anos de 1980. Mais especificamente, foram primeiramente adotados em 1984 (Lei n. 7.244). Posteriormente à Constituição de 1988, os juizados especiais, como ficaram conhecidos, foram inteiramente redesenhados, absorvendo causas cíveis, criminais (Lei n. 9.099/1995) e da Fazenda Pública (Lei n. 12.153/2009). Foram também adotados no âmbito da Justiça Federal (Lei n. 10.259/2001). Pode-se dizer, sem cometer grande distorção, que os juizados foram vítimas de seu próprio sucesso. A realidade mostra pautas congestionadas e problema orçamentários, particularmente relacionados com os tetos de gasto com custeio decorrentes da Lei de Responsabilidade Fiscal. Outra percepção difundida é a de que os juizados não vieram tanto para desafogar seus congêneres comuns, mas sim para absorver litigiosidade nova, antes contida” (GRAMSTRUP, Erik Frederico. O acesso à justiça e a execução extrajudicial por quantia certa (PI 6.204/2019). In: MAIA, Benigna Araújo Teixeira; GOMES, Fernanda e Souza Borges; HILL, Flávia Pereira; RIBEIRO, Flávia Pereira; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. **Acesso à justiça**: um novo olhar a partir do Código de Processo Civil de 2015. Londrina, PR: Thoth, 2021. [E-book]).

<sup>33</sup> O Código de 2015 regulou extensamente a conciliação e a mediação, determinando a criação de “centros judiciais de solução consensual de conflitos”, bem como a formação de cadastros nacional e no âmbito de cada Tribunal para conciliadores, mediadores e câmaras privadas de conciliação e mediação (v. artigos 165 a 175 do CPC/ 2015). Mais ainda, o procedimento comum passou a possuir uma audiência de autocomposição, prévia à resposta do réu, que somente deixará de ser realizada se ambas as partes manifestarem, expressamente, desinteresse na composição consensual ou quando o direito não admitir a autocomposição (art. 334 do CPC/ 2015). Um dos métodos alternativos de solução de controvérsias cuja utilização vem aumentando significativamente no Brasil é a arbitragem, regida pela Lei nº 9.307/ 96. (FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e análise econômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. [E-book]).

afastando as pessoas do caminho natural da negociação e conduzindo o destino dos problemas privados ao Estado”.<sup>34</sup>

A maioria dos juristas tendem a pensar de forma absoluta no que tange à resolução de conflitos, acreditando que os tribunais são a única e natural possibilidade de solucioná-los, até mesmo em decorrência da grande variedade de procedimentos realmente efetivos.

O movimento de desjudicialização, vivido nas últimas décadas, desde a Lei de Arbitragem, assim como, a reforma do CPC/2015 e a Lei de Mediação (Lei nº 13.140/2015), alteraram o cenário vivido até então.

É forçoso reconhecer a existência de um amplo panorama de meios de abordagem das controvérsias. Deve-se conceber, portanto, que, garantido o acesso à instância jurisdicional, as partes possam ser encaminhadas a formas diferenciadas para compor o conflito.

A solução de disputas pode caminhar por métodos facilitativos, como a negociação e a mediação, ou por meios com maior grau de avaliação, que variam desde recomendações e arbitragens não vinculantes até métodos vinculantes como a arbitragem e o juízo estatal.

Vem-se entendendo caber não só à sociedade civil, mas também ao Estado, a tarefa de prover diversas opções aos jurisdicionados.<sup>35</sup>

O sistema multiportas, assim, é um complexo de opções que cada pessoa deve ter à sua disposição para buscar solução para um conflito, a partir de diferentes métodos, podendo ou não ser articulado pelo Estado, envolvendo métodos heterocompositivos e autocompositivos.<sup>36</sup>

Dito de outra forma, o sistema de justiça multiportas descentraliza o poder jurisdicional, e tem como objetivo o fim do conflito e a pacificação social, apresentando-se como uma alternativa ao exercício do Poder Público, e representando uma retomada do poder e resolução de conflitos pelos próprios cidadãos.

Assim, uma pessoa que busque o Poder Judiciário encontraria várias opções para resolver o seu conflito, sendo que a sentença judicial seria apenas uma delas,

---

<sup>34</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

<sup>35</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

<sup>36</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

como um “sistema pluriprocessual de enfrentamento de controvérsias”, configurado pela presença de diversos mecanismos para tratar conflitos”.<sup>37</sup>

Na escolha da forma de lidar com a disputa, devem ser cotejados alguns fatores: “custos financeiros, celeridade, sigilo, manutenção de relacionamentos, flexibilidade procedimental, exequibilidade da solução, desgastes emocionais, adimplemento espontâneo do resultado e recorribilidade”.<sup>38</sup>

No Brasil, o sistema multiportas foi consolidado pela Resolução nº 125/2010, que implementou o chamado Tribunal Multiportas, o qual é conceituado por Cahali da seguinte forma:

Sistema pelo qual o Estado coloca à disposição da sociedade alternativas variadas para se buscar a solução mais adequada de controvérsias, especialmente valorizados os mecanismos de pacificação (meios consensuais), e não mais restrita a oferta ao processo clássico de decisão imposta pela sentença judicial. Cada uma das opções (mediação, conciliação, orientação, a própria ação judicial contenciosa etc.), representa uma “porta”, a ser utilizada de acordo com a conveniência do interessado, na perspectiva de se ter a maneira mais apropriada de administração e resolução do conflito.<sup>39</sup>

#### Sobre as portas, ensina Salles:

Pode-se pensar que uma pessoa, diante de um conflito, tem à sua disposição várias alternativas para tentar solucioná-lo. Pode procurar diretamente a outra parte envolvida e tentar negociar o impasse sem a interferência de ninguém. Mas pode também procurar um terceiro e este propor diferentes métodos de solução existentes (mediação, arbitragem, entre outros). Pode ainda procurar um ente estatal que, dependendo do conflito, ainda que não seja o Poder Judiciário, tente intermediar o impasse.

Pode, ainda, procurar o Estado-Juiz para ajuizar uma demanda. Cada uma das alternativas corresponde a uma porta que a pessoa se dispõe a abrir, descortinando-se a partir daí um caminho proposto pelo método escolhido. Neste cenário, o envolvimento do Estado é uma eventualidade, pois provocar o Estado-Juiz ou a Administração, é abrir uma das portas.

A pessoa disposta a resolver o conflito pode fazer a escolha sem a ajuda de um terceiro, mas pode também procurar um técnico, como é o caso de um advogado, que poderá a orientar.

O Estado, além de pôr à disposição uma porta ou várias portas, pode também influir neste cenário disciplinando por lei aspectos básicos desses métodos

---

<sup>37</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

<sup>38</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

<sup>39</sup> CAHALI, Francisco José. **Curso de arbitragem: mediação: conciliação: tribunal multiportas**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais: Thomson Reuters, 2018. [E-book].

privados e regras de conduta dos envolvidos (Código de Ética para mediadores, árbitros e terceiros neutros em geral).<sup>40</sup>

A mudança desta cultura, provocada pela política pública proposta, aliada aos inúmeros estudos a respeito e sua prática cada vez mais difundida no âmbito público e, principalmente, privado, exerce influência direta na própria sociedade.

Aliás, o caminho foi bem traçado e a prática contribuiu para o desenvolvimento destes institutos – conciliação, mediação, com a adequada orientação e utilização destes instrumentos. E esta preocupação também era visível na política pública proposta.

Ressalta-se que assim como os procedimentos extrajudiciais a mediação trata-se de uma forma alternativa de solução de conflitos, daí a necessidade de trazer alguns comentários sobre o instituto no decorrer do trabalho, como forma de demonstrar as inovações quanto aos meios alternativos.

Sobre a nova realidade vivida e ainda sobre a necessidade de soluções alternativas e medidas que funcionem como reflexo do princípio da colaboração aplicada nos casos da mediação judicial e extrajudicial, Baggio e Motta explicam:

O novo modelo de sociedade cria inúmeras responsabilidades para todos os entes federativos e atores sociais, principalmente na troca de informações que possibilitem a geração de novos conhecimentos e auxiliem a tomada de decisão; tanto do Estado como da sociedade em geral; a respeito de uma nova concepção social, que tende a evitar questões de domínio estatal em suas relações privadas e comerciais, na procura de formas mais ágeis e acessíveis para resolver seus conflitos e estabelecer outras e novas relações diante das mais variadas culturas. Os desafios que devem ser superados pelo Poder Judiciário diante das questões da mediação judicial ainda são inúmeros e, independentemente de quais forem, o ideal que deve estar presente nas ações instituídas para superá-los deve sempre estar atrelado aos objetivos de ampliar o acesso à justiça, de auxiliar em uma ordem jurídica mais justa e célere e, por consequência, de contribuir para o desafogamento do aparato judiciário.<sup>41</sup>

Assim como na mediação, a mesma lógica pode ser aplicada sobre os mecanismos de desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais, visto que, nessas situações, o que antes era de competência exclusiva do poder judiciário, passa a ser resolvida pela atividade notarial e registral. Nesse sentido:

---

<sup>40</sup> SALLES, Carlos Alberto de; LORENCINI, Marco Antônio Garcia Lopes; SILVA, Paulo Eduardo Alves da. **Negociação, mediação, conciliação e arbitragem**: curso de métodos adequados de solução de controvérsias. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. [E-book].

<sup>41</sup> BAGGIO, Andreza Cristina; MOTTA, Jefferson Holliver. Desafios da mediação diante da tutela jurisdicional. **Revista de Arbitragem e Mediação**, São Paulo, v. 66, ano 17, p. 233-252, jul./set. 2020. p. 249.

Solução original, afeiçoada com circunstâncias históricas próprias do Brasil, tem sido a consistente transferência de atividades administrativas do Poder Judiciário para outras esferas, principalmente delegatários de serviço público (notários e registradores).<sup>42</sup>

Neste novo ambiente, bem germinada, crescida e com os melhores frutos, a semente do Tribunal Multiportas plantada pela Resolução do CNJ nº 125, em campo fértil e bem cuidado por todos os envolvidos (CNJ, Tribunais, mediadores, conciliadores judiciais, e de um modo geral os gestores do sistema e pessoas que o integram) veio o passo seguinte em homenagem aos meios consensuais de solução de conflitos: o Código de Processo Civil de 2015.

A referida resolução trouxe em seu bojo a cláusula de acesso à justiça, a qual poderá ser exercida por meio da arbitragem e da solução consensual de conflitos, sempre que possível. No mais, incentivou a prática da conciliação, mediação e outros métodos de resolução consensual de conflitos, como forma de garantir os princípios basilares previstos na Carta Magna, dentre os quais a razoável duração do processo.

Apesar de não ser o objeto do presente trabalho, apenas a título meramente exemplificativo, tem-se que na mediação a figura do mediador nada decide. Ele apenas intervém e aconselha as partes que, por si só e de comum acordo, obtém o consenso. De outro lado, na conciliação, o conciliador tem papel mais ativo e diretivo, sem, contudo, perder a sua imparcialidade. O mediador atua com vias a facilitar o diálogo entre as partes, as quais, eventualmente, podem chegar a um consenso. A diferença entre estes dois métodos reside, outrossim, no *modus operandi* realizado pelo terceiro.

Enfim, pelos seus benefícios para a sociedade e ao próprio Poder Judiciário, o Tribunal Multiportas representa uma incontestável evolução, com sua confirmação pelas leis de 2015, cabendo também ao Conselho Nacional de Justiça, diante das inovações legislativas, no quanto a ele atribuído, atualizar sempre o planejamento estratégico sobre a conciliação e mediação judiciais.

Portanto, não existe um conceito contemporâneo para jurisdição, e sim, um pluralismo de conceitos, na medida que “jurisdição não é monopólio estatal, mas pelo contrário, deve ser vista como meio pluralista e participativa da distribuição da justiça,

---

<sup>42</sup> GRAMSTRUP, Erik Frederico. O acesso à justiça e a execução extrajudicial por quantia certa (PI 6.204/2019). In: MAIA, Benigna Araújo Teixeira; GOMES, Fernanda e Souza Borges; HILL, Flávia Pereira; RIBEIRO, Flávia Pereira; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. **Acesso à justiça: um novo olhar a partir do Código de Processo Civil de 2015**. Londrina, PR: Thoth, 2021. [E-book].

em tempo razoável, por intermédio de um agente, órgão ou instância independente, equidistante e imparcial”.<sup>43</sup>

### 1.3 DESJUDICIALIZAÇÃO OU EXTRAJUDICIALIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS E A SEGURANÇA JURÍDICA

Existe na sociedade em geral uma tendência a correlacionar o acesso à justiça à possibilidade de propositura de uma ação judicial, em caso de lesão ou ameaça a direito (art. 5º, inciso XXXV, CF/88), o que torna o processo de judicialização o mais buscado para resolução de conflitos.

Valora-se, portanto, na cultura brasileira, a litigiosidade.

Todavia, como citado nos tópicos anteriores, desde a Teoria do tribunal Multiportas de Frank Sande, bem como da obra de Cappelletti e Garth, o acesso à justiça passou a ser visto não apenas como acesso aos Tribunais, mas também, pelos métodos alternativos de soluções de conflito.

Embora as principais discussões da doutrina sejam em relação a mediação, conciliação e arbitragem, outros mecanismos de solução extrajudicial também ganham destaque, especialmente quando existe consenso entre as partes, criando assim uma tendência de redirecionamento dos procedimentos de natureza voluntária para o ambiente extrajudicial, em especial os cartórios.<sup>44</sup>

Ocorre que, com o passar do tempo, observa-se que o protagonismo do Poder Judiciário vem cedendo espaço à justiça multiportas, de modo a privilegiar a escolha do meio mais adequado para resolução dos conflitos, conforme a vontade das partes.

Além da valorização dos métodos consensuais de resolução de conflitos, verifica-se, igualmente, uma tendência de desjudicializar os processos, utilizando, para tanto, as serventias extrajudiciais neste caminho. A propósito:

[...] a desjudicialização pode ser definida como um movimento ou fenômeno contemporâneo que tem por principais objetivos reorganizar o sistema de justiça e ampliar as formas de acesso à justiça, manifestando-se em duas

<sup>43</sup> GRAMSTRUP, Erik Frederico. O acesso à justiça e a execução extrajudicial por quantia certa (PI 6.204/2019). In: MAIA, Benigna Araújo Teixeira; GOMES, Fernanda e Souza Borges; HILL, Flávia Pereira; RIBEIRO, Flávia Pereira; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. **Acesso à justiça**: um novo olhar a partir do Código de Processo Civil de 2015. Londrina, PR: Thoth, 2021. [E-book].

<sup>44</sup> PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. SANTOS, Clarice. A desjudicialização como diretriz do processo civil brasileiro. In: MAIA, Benigna Araújo Teixeira; BORGES, Fernanda Gomes e Souza; HILL, Flávia Pereira, RIBEIRO, Flávia Pereira; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira (Org). **Acesso à justiça**: um novo olhar a partir do Código de Processo Civil de 2015. Londrina: Thoth, 2021. [E-book].

principais vertentes: (a) o estímulo à utilização de meios de solução de questões e controvérsias diversos da solução adjudicada judicial, como a negociação, a conciliação e a mediação extrajudiciais, e a arbitragem; e o compartilhamento ou a transferência de (b) procedimentos ou (c) medidas, atos, fases ou institutos, cujo desenvolvimento era exclusivamente judicial, para órgãos ou agentes não judiciais.<sup>45</sup>

Além de auxiliar no desafogamento do Poder Judiciário, a desjudicialização deve também ser vista como um meio de solução de conflitos, em alguns casos, inclusive, de forma mais adequada e hábil que a própria via judicial.

Como exemplo, podemos citar o procedimento escolhido para este trabalho, a possibilidade mais recente de extrajudicialização<sup>46</sup>, que é o processamento da usucapião diretamente no cartório extrajudicial, autorizada pelo Código de Processo Civil, em 2015, conforme seu art. 1.017, que inseriu o art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015/1973), pelo qual “sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo”.

A escolha do foro extrajudicial como palco para a desjudicialização se justifica e legitima por diversas razões, dentre as quais cita-se a qualificação dos delegatários, enquanto juristas, admitidos por concurso público e dotados de fé pública e o controle das atividades, exercido inicialmente pelas Corregedorias Extrajudiciais de cada Estado, bem como do próprio Conselho Nacional de Justiça.

Constrói-se, assim, um sistema plural de resolução de conflitos, reconhecendo-se que a jurisdição estatal é só uma das suas possibilidades e não a única, na medida que a desjudicialização dos procedimentos de jurisdição voluntária surge como forma

---

<sup>45</sup> PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. SANTOS, Clarice. A desjudicialização como diretriz do processo civil brasileiro. In: MAIA, Benigna Araújo Teixeira; BORGES, Fernanda Gomes e Souza; HILL, Flávia Pereira, RIBEIRO, Flávia Pereira; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira (Org). **Acesso à justiça: um novo olhar a partir do Código de Processo Civil de 2015**. Londrina: Thoth, 2021. [E-book].

<sup>46</sup> Além do procedimento da usucapião, existem outros “precedentes legislativos de extrema relevância acerca da extrajudicialização, como a retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei Federal n. 10.931/04), o divórcio e o inventário extrajudicial introduzidos por força Lei Federal n. 11.441/07), a consignação em pagamento extrajudicial (arts. 539 e seguintes do Código de Processo Civil de 2015), a conciliação em serventias extrajudiciais (Provimento n. 12/2013), entre outros. À título de exemplo, no campo específico da usucapião, o Código de Processo Civil não mudou “o panorama na hipótese de o processo de usucapião perfazer-se em juízo, malgrado tenha suprimido algumas etapas antes necessárias. Mas abre a possibilidade do manejo pela via extrajudicial, certamente para evitar a complexidade e delonga da judicialidade” (RODRIGUES, Flávia Muraro; MARCHETTI FILHO, Gilberto Ferreira; CHUEIRI, Miriam Fecchio. A extrajudicialização dos procedimentos: um caminho necessário. **Research, Society and Development**, v. 10, n. 12, e05101219826, 2021 (CC BY 4.0). ISSN 2525-3409. DOI: <http://dx.doi.org/10.33448/rsd-v10i12.19826>. Disponível em: <<https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/download/19826/17909/244773>>. Acesso em: 18 jan. 2022).

de contribuir com a máquina judiciária, pois ela desafoga inúmeras demandas, possibilita às partes, capazes e concordes, a resolução dos seus problemas de maneira mais célere, eficaz e com segurança jurídica.

A própria Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), instituída pela Lei Federal nº 13.655/18, inseriu disposições sobre segurança jurídica e eficiência na aplicação prática do direito público, priorizando que as decisões administrativas também devem indicar as consequências jurídicas, reduzindo assim os riscos jurídicos que a esfera administrativa assume nas decisões que tomam no bojo da gestão pública.

Especificamente em relação à usucapião extrajudicial, foco da análise em questão, tem-se que o Tabelião, ao lavrar a Ata Notarial, descreve os fatos jurídicos que lhe são expostos, fazendo-o com fé pública e confiando às partes e aos terceiros que a ela tem acesso a veracidade das informações ali narradas – ao menos até que se prove o contrário em sede judicial.

Além do Tabelionato de Notas responsável pela lavratura da ata notarial, importante mencionar que o Cartório de Registro de Imóveis também contribui para segurança jurídica do negócio, uma vez que, após registrado o procedimento, o cidadão passa a ter a segurança e validade jurídica em todas as ações que envolvam o bem imóvel.

Assim, o Registrador de Imóveis, após o regular processamento do requerimento de usucapião, ao entender que estão perfeitamente preenchidos os requisitos da modalidade almejada, reconhece a forma de aquisição originária da propriedade elencada, abrindo uma nova matrícula imobiliária (art. 20, Provimento nº 65/2017 do CNJ), o que implica na eficácia *erga omnes* deste registro.

Ou seja, tais atos, por serem praticados por profissionais de direito, mediante delegação do Poder Público, após regular concurso de provas e títulos, gozam da fé pública que é inerente ao seu titular, conferindo, por consequência, a necessária segurança jurídica para que deles possam ser extraídas todas as consequências jurídicas cabíveis.

#### 1.4 DA SOBRECARGA DO PODER JUDICIÁRIO E DA CRISE DE ACESSO

Conforme exposto nos tópicos anteriores, diante do contexto que se encontra o judiciário brasileiro, a adoção de mecanismos alternativos tem a função de

possibilitar que todos tenham acesso facilitado à justiça, visto que “o consumidor de serviço judiciário deve recebê-lo de forma adequada, pronta e eficiente”.<sup>47</sup> Além disso, o próprio Processo Civil traz em seu ideário o implemento e incentivo de outros meios adequados de solução de conflitos, dentre os quais devemos inserir a desjudicialização ou extrajudicialização, como um mecanismo alternativo de solução de conflitos e pacificação social, que tem como objetivo dar maior efetividade e celeridade ao procedimento, realizando-o fora da esfera judicial.

Nos dias atuais, muito se fala sobre crise do judiciário, sendo que a constatação de que realmente o judiciário enfrenta uma crise numérica e de eficiência, com uma prestação jurisdicional extremamente custosa e, passados mais de trinta anos da promulgação da Constituição Federal, encontramos muitos problemas de acesso à justiça.

Em decorrência da crise do sistema judicial, decorrente, em especial, da limitação de recursos materiais e humanos, a prestação jurisdicional tem passado por grandes percalços, especialmente quanto à acessibilidade às Cortes de Justiça.

Nesta, uma parte da população é impedida de utilizar o sistema jurisdicional. Além disso, verifica-se, segundo Tartuce “uma litigância estimulada por quem se vale do uso da jurisdição estatal para obter vantagens diversas”<sup>48</sup>, demonstrando que o Poder Judiciário se encontra à disposição do litígio, não da resolução dos conflitos.

Desde a edição da Emenda Constitucional nº 45, que promoveu a chamada reforma do Judiciário, criando o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e inovando acerca dos juizados especiais, tem se buscado encontrar mecanismos alternativos para “desafogar” os tribunais.

Nesse contexto, a atuação de políticas públicas que visam meios alternativos de solução de conflitos, ganhou muita importância, tanto na prevenção de litígios, quanto na redução do número de processos ajuizados, já que parcelas de competência do Poder Judiciário são deslocadas para a esfera extrajudicial.

Dessa forma, na nova realidade apresentada, além dos métodos alternativos de solução de conflito tradicionais, como a conciliação, a mediação e arbitragem dos

---

<sup>47</sup> RODRIGUES, Flávia Muraro; MARCHETTI FILHO, Gilberto Ferreira; CHUEIRI, Miriam Fecchio. A extrajudicialização dos procedimentos: um caminho necessário. **Research, Society and Development**, v. 10, n. 12, e05101219826, 2021 (CC BY 4.0). ISSN 2525-3409. DOI: <http://dx.doi.org/10.33448/rsd-v10i12.19826>. Disponível em: <<https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/download/19826/17909/244773>>. Acesso em: 18 jan. 2022.

<sup>48</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

atos extrajudiciais onde solucionam os casos de jurisdição voluntária, também passam a ser “grandes aliados da solução consensual dos conflitos e da pacificação social”, visto que esses atos também “estão associados à noção de ‘desjudicialização’, ou seja, da possibilidade de resolver questões jurídicas fora do âmbito das ações judiciais”.<sup>49</sup>

Além de se tratar de um avanço ainda “promove o acesso à justiça de forma mais descomplicada e dinâmica, afastando o monopólio do Judiciário devido à singeleza de determinados procedimentos, tendo como norte a Constituição Federal e o próprio Código de Processo Civil”.<sup>50</sup>

A busca pela paz e pela justiça social deve também ser prática de responsabilidade da sociedade e das suas instituições e, dessa forma, a pacificação de conflitos não deve ser tratada como obrigação exclusiva do Estado.

Atualmente, a cultura do litígio é vista com uma visão equivocada de que o acesso à justiça só pode se dar por meio de um processo judicial, como se a “justiça” fosse uma instituição e não um valor.

Nos últimos anos, todavia, em especial a partir da vigência do Código de Processo Civil de 2015, um novo contexto legislativo vem surgindo, no qual a autocomposição é ampliada e colocada em foco.

Segundo Wolkart, “o congestionamento da Justiça e o tempo do processo, ainda não foram suficientes para alterar esse comportamento. Outros incentivos precisam ser criados para estimular o comportamento colaborativo das partes, dos advogados e dos juízes”.<sup>51</sup>

Do ponto de vista da análise econômica, a existência do Poder Judiciário, de todo o sistema de justiça e do direito processual tem um claro condão de diminuir os

---

<sup>49</sup> TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

<sup>50</sup> RODRIGUES, Flávia Muraro; MARCHETTI FILHO, Gilberto Ferreira; CHUEIRI, Miriam Fecchio. A extrajudicialização dos procedimentos: um caminho necessário. **Research, Society and Development**, v. 10, n. 12, e05101219826, 2021 (CC BY 4.0). ISSN 2525-3409. DOI: <http://dx.doi.org/10.33448/rsd-v10i12.19826>. Disponível em: <<https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/download/19826/17909/244773>>. Acesso em: 18 jan. 2022.

<sup>51</sup> WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil [livro eletrônico]**: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book].

custos sociais, sendo inequívoco que sem o oferecimento estatal da atividade jurisdicional esta economia de custo seria muito maior.<sup>52</sup>

Todavia, embora o objetivo seja a diminuição de custos sociais, tal fato não acontece na prática. Veja-se:

Ocorre que, como vimos, a Justiça (Poder Judiciário), enquanto conjunto de órgãos destinado ao exercício da atividade jurisdicional, é um bem comum e, como todo bem comum, corre o risco de ser sobreutilizado, gerando o cenário de tragédia já estudado. Quando isso ocorre, o custo social de utilização da justiça sobe demasiadamente, significando basicamente que: (i) o sistema constitucionalmente garantido torna-se lento e ineficiente, como uma avenida congestionada por veículos que não saem do lugar; (ii) como esse sistema é subsidiado por tributos, é a sociedade quem suporta esses custos.<sup>53</sup>

A decisão de promover ou não uma ação deveria iniciar por uma análise de comportamento cooperativo, na qual “[...] ao menos uma avaliação superficial da utilidade de um provimento jurisdicional como forma de resolver algum tipo de patologia do direito, seguida de uma análise de custo-benefício entre os resultados esperados”<sup>54</sup> deveria acontecer, sendo que a profundidade ou a racionalidade dessa decisão depende do nível de sofisticação do potencial autor.

Para a análise econômica, além disso, usando como pressuposto a racionalidade, a parte somente ajuizaria uma ação quando os resultados esperados pudessem superar os custos esperados.

Quando se toma a decisão de promover uma ação, todavia, dificilmente esses pressupostos são analisados, fazendo com que o judiciário fique abarrotado de demandas frívolas causando assim a crise do judiciário.

É lógico que não se está a defender um cenário onde o indivíduo seja proibido de ajuizar a ação, mas, de acordo com a análise econômica do direito, é crucial a existência de instituímos incentivos que estimulem formas alternativas de resolução da controvérsia, como é o caso da usucapião extrajudicial, tratada nesse trabalho.

---

<sup>52</sup> WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil [livro eletrônico]**: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book].

<sup>53</sup> WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil [livro eletrônico]**: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book].

<sup>54</sup> WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil [livro eletrônico]**: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book].

Com a estimulação dos métodos alternativos que visam a autocomposição, certamente ocorrerá uma diminuição dos custos sociais empregados na resolução do conflito.

A cooperação no processo civil é entendida como “[...] uma união de esforços na busca de um sistema de justiça que, longe do cenário de tragédia, seja capaz de ofertar tutelas justas, efetivas e em prazo razoável”.<sup>55</sup>

A Análise Econômica do Direito é “[...] a aplicação do instrumental analítico e empírico da economia, em especial da microeconomia e da economia do bem-estar social, para se tentar compreender, explicar e prever as implicações fáticas do ordenamento jurídico”<sup>56</sup>, bem como da racionalidade do ordenamento jurídico.

É importante mencionar que o direito de acesso à justiça não se limita ao acesso ao Poder Judiciário, mas sim ao resultado jurisdicional almejado e a ampliação de possibilidades de reclamações ou de ingresso de medidas judiciais não é suficiente para atender às necessidades da sociedade.

Daí a necessidade e importância de ampliação de políticas públicas que criem meios e métodos de pacificação de conflitos e não de processos, procedimentos ou de lugares onde se possa reclamar.

A solução extrajudicial de controvérsias é necessária e representa um avanço nas relações sociais e econômicas de um país que espera crescer e se desenvolver em um mundo globalizado.

A demora recorrente retira do Poder Judiciário a legitimidade que se espera enquanto pacificador social por excelência, o que faz com que, o Poder Judiciário seja visto como uma alternativa pouco eficiente, dotada de uma relação custo-benefício desequilibrada, para ser acionada apenas em último caso.

Não restam dúvidas de que a justiça é morosa, extremamente ritualizada, imprevisível e cara, sem contar o fato de que muitas vezes quem ganha não leva e com isso a adoção de medidas de desjudicialização são medidas que permitem o avanço social e o acesso à justiça.

O crescimento no número de demandas no ordenamento jurídico pátrio é fruto de inúmeras razões, como a inconstância jurídica das normas que aparentam não

---

<sup>55</sup> WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil [livro eletrônico]**: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book].

<sup>56</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **Analysis of Law Review**, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan./jun. 2010. p. 18.

acompanhar o progresso da humanidade, assim como a falta de organização por parte do Poder Público, no entendimento de se dedicar às políticas públicas para se assegurar o acesso efetivo à justiça. Conseqüentemente, os tribunais estão ficando atolados de demandas que poderiam ser decididas de outras formas distintas da via judicial.<sup>57</sup>

O quadro trágico é composto de alguns elementos bem destacados, entre eles: (i) número excessivo de processos (litigância desenfreada); (ii) manejo excessivo de recursos; (iii) esgotamento das cortes superiores; (iv) baixas taxas de autocomposição; (v) inefetividade da execução; (vi) litigância habitual; (vii) ausência de uniformidade e coerência jurisprudencial.<sup>58</sup>

A propósito, em pesquisa realizada pelo Conselho Nacional de Justiça, do ano de 2021, conclui-se que “o Poder Judiciário finalizou o ano de 2020 com 75,4 milhões de processos em tramitação”.<sup>59</sup>

Se não é alarmante tal numerário, observa-se, de outro lado, que desde 2017 o acervo processual vem reduzindo. No ano de 2018, pela primeira vez na última década, houve a redução de quase um milhão de processos judiciais; em 2019 essa redução passou a ser de um milhão e meio e no ano de 2020 “foi constatada na série histórica a maior redução do acervo de processos pendentes, com redução de cerca de dois milhões de processos, confirmando a contínua tendência de baixa desde 2017”.<sup>60</sup>

Diante desse cenário, a desjudicialização é medida que se impõe, de um lado como forma de desafogar do Poder Judiciário demandas que podem ser facilmente resolvidas pela via extrajudicial, e de outro, para proporcionar a resolução de conflitos de forma célere e hábil, alcançando, assim, o acesso à justiça tão almejado pelo constituinte.

---

<sup>57</sup> PONCIANO, Vera Lúcia Feil. Morosidade: crise do Judiciário ou crise do Estado? **Revista Consultor Jurídico**, 29 ago. 2007. Disponível em: <[https://www.conjur.com.br/2007-ago-29/morosidade\\_crise\\_judiciario\\_ou\\_crise\\_estado](https://www.conjur.com.br/2007-ago-29/morosidade_crise_judiciario_ou_crise_estado)> Acesso em: 31 jun. 2020.

<sup>58</sup> WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil** [livro eletrônico]: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book].

<sup>59</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em Números 2021**. Brasília: CNJ, 2021. 342p. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2021/09/relatorio-justica-em-numeros2021-12.pdf>>. Acesso em: 18 fev. 2021, p. 102

<sup>60</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em Números 2021**. Brasília: CNJ, 2021. 342p. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2021/09/relatorio-justica-em-numeros2021-12.pdf>>. Acesso em: 18 fev. 2021.

## 2 DESJUDICIALIZAÇÃO POR MEIO DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Como exposto no capítulo anterior, a desjudicialização ou extrajudicialização surge para desburocratizar e reduzir o papel intervencionista do Estado na sociedade, bem como para dar vazão às grandes demandas que afligem o Poder Judiciário.

Trata-se de um caminho mais descomplicado e dinâmico, porém, nem por isso, formalizado ao arrepio da lei. Pelo contrário, a sua aplicação sempre obedece às disposições legais previstas, sobretudo, na Constituição Federal e no Código de Processo Civil.

Há muito já se discute sobre a morosidade do Poder Judiciário e a busca por soluções que promovam uma resolução mais célere e eficaz em relação aos inúmeros litígios que ingressam diariamente.

O novo Código de Processo Civil, a par dessa discussão, propõe como um dos seus corolários a resolução consensual de conflitos, ao dispor que “o Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual de conflitos” (art. 3º, § 3º da Lei nº 13.105/2015).

A partir desse panorama, voltado à busca da pacificação social, “o processo passa a ser visto como mais um meio de solução, ao lado de outros de igual importância, como a conciliação, a mediação e a arbitragem”.<sup>61</sup>

A propósito, e conforme abordado anteriormente, o acesso a outras modalidades de resolução de litígios é denominado pela doutrina de sistema multiportas, uma vez que possibilita às partes, além da jurisdição estatal, outras formas de solucionar conflitos, muitas vezes com um custo menor e um prazo mais célere, conforme se verá adiante.

Se, de um lado, temos a possibilidade de gestão de conflitos pelas próprias partes – tais como a conciliação, a negociação e a mediação (autocomposição) –, de outro, temos a figura de um terceiro na ingerência da lide, como é o caso da solução por meio da arbitragem ou do Poder Judiciário (heterocomposição).

Ao legitimar e fomentar outros meios equivalentes à jurisdição estatal, possibilita-se um maior acesso à justiça, tendo em vista que as partes podem escolher,

---

<sup>61</sup> RODRIGUES, Flávia Muraro; MARCHETTI FILHO, Gilberto Ferreira; CHUEIRI, Miriam Fecchio. A extrajudicialização dos procedimentos: um caminho necessário. **Research, Society and Development**, v. 10, n. 12, e05101219826, 2021 (CC BY 4.0). ISSN 2525-3409. DOI: <http://dx.doi.org/10.33448/rsd-v10i12.19826>. Disponível em: <<https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/download/19826/17909/244773>>. Acesso em: 18 jan. 2022.

livremente, pela forma de solução de conflito que melhor salvaguarda os seus interesses.

A desjudicialização tem, por regra, transferir aos órgãos e serventias extrajudiciais a competência para processar e solucionar pleitos sem a interferência estatal, desde que não haja conflito de interesses ou necessidade de intervenção do Ministério Público, seja como parte ou fiscal da lei.

Consta-se que este movimento decorre “do constante esforço no sentido de desafogar as serventias judiciais da exacerbada quantidade de demandas postas ao exercício da jurisdição, movimento que ganhou fôlego desde a Emenda Constitucional nº 45/2004”.<sup>62</sup>

A partir desta Emenda Constitucional, aliás, o art. 5º, inc. LXXVIII, da CF/88, passou a prever que “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”.

Percebe-se, desta forma, que dentre os objetivos da desjudicialização estão a promoção do acesso à justiça e a celeridade na tramitação do imbróglio, o que assegura a razoável duração do processo, princípios estes balizadores da Carta Magna.

As vantagens que permeiam a escolha pela via extrajudicial são inúmeras, podendo ser elencadas a economia de tempo, o acesso mais efetivo à justiça, dispensando o serviço jurisdicional do Estado, além da efetiva redução de custos no respectivo processamento, tanto para as partes envolvidas quanto para o próprio Estado.<sup>63</sup>

Até 2007 o legislador previa hipóteses escassas de desjudicialização. Todavia, a partir da edição da Lei Federal nº 11.441/2007 houve uma verdadeira mudança de vetor nesta seara, prevendo à norma a possibilidade de realização de inventário, partilha, separação e divórcio, todos consensuais, mediante lavratura de escritura pública, em Tabelionatos de Notas. Na época, a recepção pela sociedade foi enorme,

---

<sup>62</sup> BARROSO, Lucas Abreu; PASSAMANI, Brígida Roldi. Usucapião extrajudicial: o procedimento para além da desjudicialização. *Scientia Iuris*, v. 21, n. 1, p. 189-211, 2017. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.5433/2178-8189.2017v21n1p189>>. Acesso em: 25 jan. 2022. p. 198.

<sup>63</sup> RODRIGUES, Flávia Muraro; MARCHETTI FILHO, Gilberto Ferreira; CHUEIRI, Miriam Fecchio. A extrajudicialização dos procedimentos: um caminho necessário. *Research, Society and Development*, v. 10, n. 12, e05101219826, 2021 (CC BY 4.0). ISSN 2525-3409. DOI: <http://dx.doi.org/10.33448/rsd-v10i12.19826>. Disponível em: <<https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/download/19826/17909/244773>>. Acesso em: 18 jan. 2022.

legitimando e dando ainda mais fôlego ao modelo de desjudicialização que vivemos atualmente.

Não se pode olvidar, ainda, que a criação do Conselho Nacional de Justiça (Emenda Constitucional nº 45/2004) contribuiu igualmente para o implemento dessa onda, na medida em que atribuiu ao próprio órgão a competência para edição de atos normativos reguladores do tema.

Dentre os instrumentos passíveis de realização via extrajudicial, aqueles atinentes à jurisdição voluntária ganham especial destaque. Vislumbra-se, assim, que o fenômeno da desjudicialização ocorre sobremaneira nas demandas relativas à jurisdição voluntária, ou seja, nos processos em que inexiste litígio entre os envolvidos.

Ora, tendo em vista que grande parte dos procedimentos extrajudiciais já demanda o consenso entre as partes, revela-se natural que a jurisdição voluntária firme nela o seu “*habitat* natural”<sup>64</sup>, exatamente por, neste tipo de procedimento, vigorar a consensualidade.

Aliás, estudos indicam que “a jurisdição voluntária teria sido exercida, em seus primeiros tempos, pelos tabeliães ou escrivães, somente depois passando aos órgãos judiciais”.<sup>65</sup>

Por esta mesma razão entende-se que a desjudicialização de demandas de jurisdição voluntária, além de possível, deve ser amplamente estimulada pelo Poder Público e pela sociedade como um todo, tudo com vias a dar uma solução adequada, eficaz, célere e com um menor custo às partes e ao Estado.

Importante consignar que a opção de resolução destes conflitos pela via extrajudicial não obsta a sua propositura pela via judicial.

[...] desjudicialização aponta a transferência facultativa de algumas atividades que, até então, eram atribuições específicas do Poder Judiciário, para o

---

<sup>64</sup> SANTOS FILHO, Augusto Barbosa. **Execução extrajudicial e jurisdição**. 2021. 389 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Universidade Federal da Bahia (PPGD/UFBa), Salvador, 2021. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/34419/1/Disserta%3%a7%3%a3o%20-%20Execu%3%a7%3%a3o%20Extrajudicial%20e%20Jurisdi%3%a7%3%a3o%20-%20Augusto%20Barbosa%20-%20Vers%3%a3o%20Final.pdf>>. Acesso em: 22 jan. 2022. p. 92.

<sup>65</sup> SANTOS FILHO, Augusto Barbosa. **Execução extrajudicial e jurisdição**. 2021. 389 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Universidade Federal da Bahia (PPGD/UFBa), Salvador, 2021. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/34419/1/Disserta%3%a7%3%a3o%20-%20Execu%3%a7%3%a3o%20Extrajudicial%20e%20Jurisdi%3%a7%3%a3o%20-%20Augusto%20Barbosa%20-%20Vers%3%a3o%20Final.pdf>>. Acesso em: 22 jan. 2022. p. 92.

âmbito das serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam solucionar o conflito por meio de procedimentos administrativos.<sup>66</sup>

Trata-se, portanto, de importante instrumento de escolha outorgado às partes que, estando concordes e desejando a célere resolução do conflito, podem optar pela realização do respectivo ato pela via extrajudicial, sendo que a sua implementação, em uma realidade como a nossa, é de suma importância.

## 2.1 PAPEL E IMPORTÂNCIA DAS SERVENTIAS NOTARIAIS E REGISTRAS

Inicialmente construída em razão da necessidade social de confiar a alguém a redação dos negócios entabulados entre as partes, a atividade notarial e registral surgiu de forma pré-jurídica, tão somente para redigir as transações realizadas pelas partes, perpetuando-as no tempo e facilitando a sua prova. A propósito:

A necessidade humana de segurança e certeza, caracterizada pela necessidade de estabilidade nas relações, sejam estas jurídicas ou não, amparou esse requerimento social pelo surgimento de um agente que pudesse perpetuar no tempo os negócios privados, assegurando os direitos deles derivados.<sup>67</sup>

Segundo pesquisa realizada no relatório do Cartório em Números pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil, os cartórios são as instituições mais confiáveis do País.<sup>68</sup>

<sup>66</sup> RODRIGUES, Flávia Muraro; MARCHETTI FILHO, Gilberto Ferreira; CHUEIRI, Miriam Fecchio. A extrajudicialização dos procedimentos: um caminho necessário. **Research, Society and Development**, v. 10, n. 12, e05101219826, 2021 (CC BY 4.0). ISSN 2525-3409. DOI: <http://dx.doi.org/10.33448/rsd-v10i12.19826>. Disponível em: <<https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/download/19826/17909/244773>>. Acesso em: 18 jan. 2022.

<sup>67</sup> BRANDELI, Leonardo. A função notarial na atualidade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 80, jan./jun. 2016. p. 57.

<sup>68</sup> Pesquisa realizada pelo Instituto Datafolha em dezembro de 2015 constatou que os Cartórios são as instituições mais confiáveis do País, dentre todas as instituições públicas e privadas avaliadas. A pesquisa foi realizada com a população de cinco capitais brasileiras: Brasília, São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte. Os cartórios extrajudiciais também são diretamente fiscalizados pelo Poder Judiciário, respondendo objetivamente de forma administrativa, civil, criminal e penalmente por todos os atos praticados. (CARTÓRIO EM NÚMEROS. **Pesquisa realizada pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil**. 2015. Disponível em: <[chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.anoreg.org.br%2Fsite%2Fwp-content%2Fuploads%2F2021%2F12%2FAnoreg\\_BR-Cart%25C3%25B3rios-em-N%25C3%25BAmeros-2021-3%25C2%25AA-Edi%25C3%25A7%25C3%25A3o.pdf&clen=12186871&chunk=true](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.anoreg.org.br%2Fsite%2Fwp-content%2Fuploads%2F2021%2F12%2FAnoreg_BR-Cart%25C3%25B3rios-em-N%25C3%25BAmeros-2021-3%25C2%25AA-Edi%25C3%25A7%25C3%25A3o.pdf&clen=12186871&chunk=true)>. Acesso em: 27 jan. 2022).

Com o passar do tempo, os notários e registradores passaram a ser mais respeitados, o que fez surgir, quase que de forma natural, a sua fé pública. Assim, além de narrarem o que presenciavam, passaram-no a fazer com presunção *iuris tantum* de veracidade:

Nesse segundo estágio da função notarial, a sociedade passou a atribuir tão grande fé àqueles que redigiam os negócios das partes, que passou a haver socialmente uma aceitação de que se presumia verdadeiro o que constasse de tais redações. Nascia a fé pública notarial, o caráter autenticante do documento notarial.<sup>69</sup>

Por fim, a complexidade das relações travadas entre as pessoas demandou uma nova face desta atividade: a de assessoramento jurídico às partes. Ou seja, além de ouvir e redigir os atos com fé pública, os notários, sobretudo, passaram a orientar as pessoas a respeito dos negócios jurídicos competentes.

Em virtude dessa profissionalização da atividade exercida que se exige, atualmente, que os Notários ou Tabeliões e os Oficiais de Registro ou Registradores sejam profissionais do Direito.

Além de classificar juridicamente os atos que lhes são apresentados, devem também qualificar as partes e os direitos envolvidos, garantido, assim, a segurança jurídica e a autenticidade dos seus atos.

Papel primordial também detêm ao lavrar atos que se perpetuam no tempo, gozam de fé pública e são eficazes para todos os fins – ao menos até que sejam revisitados judicialmente.

O art. 236 da CF/88 e, posteriormente, a Lei Federal nº 8.935/94 – denominada Lei dos Notários e Registradores ou Estatuto dos Notários e Registradores – regulam, no âmbito nacional, a matéria e a competência notarial e registral, o que culminou por outorgar-lhes ainda mais importância em nosso ordenamento jurídico.

As serventias notárias e registrais tem por princípio garantir a publicidade, autenticidade, eficácia e segurança dos atos jurídicos, através de procedimento mais célere e simples.

Apesar de ser exercida em caráter privado, a atividade registral e notarial é uma função pública, cujo exercício é delegado pelo Poder Público, através de concurso público de provas e títulos (art. 236, CF/88). Entende-se, desse modo, que a função

---

<sup>69</sup> BRANDELI, Leonardo. A função notarial na atualidade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 80, jan./jun. 2016. p. 58.

notarial e registral possui natureza híbrida, com contornos de regime de direito público e de direito privado.

Sobre o tema, já elencou o Superior Tribunal Federal:

As serventias extrajudiciais se compõem de um feixe de competências públicas, embora exercidas em regime de delegação a pessoa privada. Competências que fazem de tais serventias uma instância de formalização de atos de criação, preservação, modificação, transformação e extinção de direitos e obrigações. Se esse feixe de competências públicas investe as serventias extrajudiciais em parcela do poder estatal idônea à colocação de terceiros numa condição de servil acatamento, a modificação dessas competências estatais (criação, extinção, acumulação e desacumulação de unidades) somente é de ser realizada por meio de lei em sentido formal, segundo a regra de que ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei [...].<sup>70</sup>

Apesar de desempenhar atividade estatal, as serventias extrajudiciais não detêm todos os atributos da jurisdição, em especial, não produzem coisa julgada. Porém, ainda que assim o seja, elas produzem os mesmos efeitos, proporcionam a mesma segurança jurídica e oponibilidade contra terceiros, de forma, inclusive, mais rápida, além de garantir acesso à justiça e atuar como forma preponderante de cidadania.

Dito de outro modo, tem-se que as Serventias Notariais e Registrais cumprem papel preponderante na sociedade, especialmente nas relações privadas, pois identificam as partes contratantes, qualificam as suas vontades e asseguram a sua livre manifestação de vontade, tudo com embasamento legal, livre de vícios e ilicitudes, exarando, ao final, um ato que goza de fé pública notarial.

No mundo atual, são, portanto, indispensáveis, pois, conforme já citado, além das suas competências intrínsecas, empreendem assessoramento jurídico imparcial, na consecução voluntária do Direito, “agindo preventivamente, acautelando direitos, promovendo a vida de direitos subjetivos híbridos, aptos a produzirem toda sua carga eficácia, de modo a evitar o litígio”.<sup>71</sup>

Ainda, não se escapa que os notários e registradores atuam como verdadeiros fiscais do Estado, na medida em que fiscalizam o recolhimento de tributos e contribuições, fornecem e alimentam sistemas de dados de diversos órgãos estatais

---

<sup>70</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ADI nº 2.415, Rel. Min. Ayres Britto, j. 10-11-2011, P, DJE de 9-2-2012.

<sup>71</sup> BRANDELI, Leonardo. A função notarial na atualidade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 80, jan./jun. 2016. p. 61.

(IBGE, INSS, Justiça Eleitoral, entre outros), com vias a evitar a promoção de fraudes, bem como para possibilitar a execução e planejamento de dados e políticas públicas.<sup>72</sup>

Por fim, tem-se que a atividade notarial e registral, devidamente incentivada pelas normas jurídicas e corretamente exercida pelos seus profissionais, reduz os custos das transações, gerando eficiência econômica, tanto para as partes quanto para o Estado, conforme se analisará de forma mais pormenorizada no próximo capítulo.

### 2.1.1 Obrigatoriedade do Procedimento Extrajudicializado e Inafastabilidade da Jurisdição

Ainda que a desjudicialização seja almejada e incentivada, a sua utilização não afasta a possibilidade das partes de se socorrerem do Poder Judiciário, ante o princípio da inafastabilidade da jurisdição, esculpido no art. 5º, inciso XXXI da Constituição Federal, que prevê que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a Direito”.<sup>73</sup>

Atualmente, com a grande demanda que assola o Poder Judiciário e diante da possibilidade de resolver os litígios por outros meios, a discussão acerca da obrigatoriedade do procedimento extrajudicializado vem ganhando atenção.

Importante consignar que quando os ofícios extrajudiciais lavram os atos de jurisdição voluntária, é como se fosse o próprio Poder Judiciário atuando. Há uma atuação estatal, resolvendo definitivamente o imbróglio.

A grande maioria dos procedimentos realizados por tabeliões e registradores são consensuais, o que significa dizer que “não havendo litígio, não há ato jurisdicional necessário, de tal modo que a atuação do Estado-Juiz não é imprescindível”.<sup>74</sup>

E, mesmo nos casos em que se opte pela via desjudicializada, a jurisdição não é afastada.

<sup>72</sup> DADALTO, Rafael Gaburro. **Desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais e acesso à justiça**: análise acerca da (im)possibilidade de tornar obrigatória a vida administrativa. 2019. 134 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2019. Disponível em: <<https://onedrive.live.com/?authkey=%21AFG4RNfen5OOBPM&cid=59541E64E54C3246&id=59541E64E54C3246%2113663&parId=59541E64E54C3246%2144525&o=OneUp>>. Acesso em: 26 jan. 2022.

<sup>73</sup> Com exceção da Justiça Desportiva, conforme previsão do art. 217, § 1º da CF/88.

<sup>74</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 17.

Todavia, é comum atualmente, mesmo com a opção extrajudicial que as partes e operadores do direito levem ao Poder Judiciário processos de jurisdição voluntária, quando sua primeira opção deveria ser a via extrajudicial.

Cite-se, como exemplo, um ato notarial que não atende todos os requisitos legais. Via de regra, ele não pode ser praticado, contudo, eventualmente, em sede judicial, poderá o Magistrado dispensar o requisito ausente, na medida em que a atividade jurisdicional possui maior independência, especialmente levando-se em consideração o princípio do livre consentimento motivado.

Outra discussão que vem ganhando terreno diz respeito ao esgotamento das vias administrativas.

Ora, se até em questões litigiosas vem se exigindo a sua passagem forçada pela via administrativa – vide requerimento de benefício previdenciário e exibição cautelar de documentos – “com muito mais razão pode ser admitido o condicionamento à esfera administrativa de procedimentos de jurisdição voluntária ou até mesmo de situações potencialmente litigiosas de feição administrativa que não tenha sido contestada”.<sup>75</sup>

Conclui-se, assim, que nestas hipóteses, o cidadão ainda teria o seu direito plenamente atendido, inclusive pelo próprio Estado, na medida em que as serventias extrajudiciais exercem função pública, conforme indicado anteriormente.

Para além, evidentemente que em casos urgentes poderiam as partes socorrer-se diretamente do Poder Judiciário, visando, assim, resguardar-se de eventuais danos. Igualmente, poderão as partes buscar reparação judicial caso entendam que tiveram o seu direito lesado na via administrativa.

A desjudicialização de determinadas demandas resguarda todos os princípios constitucionalmente estabelecidos, sobretudo o da celeridade, da efetividade e do devido processo legal, através de procedimento mais informal e menos burocrático e, ainda, dotado de fé pública.

---

<sup>75</sup> DADALTO, Rafael Gaburro. **Desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais e acesso à justiça**: análise acerca da (im)possibilidade de tornar obrigatória a vida administrativa. 2019. 134 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2019. Disponível em: <<https://onedrive.live.com/?authkey=%21AFG4RNfen5OOBPM&cid=59541E64E54C3246&id=59541E64E54C3246%2113663&parId=59541E64E54C3246%2144525&o=OneUp>>. Acesso em: 26 jan. 2022.

Destaca-se, igualmente, que “o conflito deve ser tratado com a técnica processual mais apropriada às suas peculiaridades – que inclusive podem determinar o recurso à jurisdição como última *ratio*”.<sup>76</sup>

Ou seja, a provocação do judiciário deve ser vista como exceção, somente nos casos em que não seja possível às partes a solução de seus entraves extrajudicialmente e/ou quando entenderem que o ato praticado pela serventia viola algum de seus direitos consagrados pela legislação pátria.

Um dos exemplos mais latentes para reclamar acerca da obrigatoriedade da desjudicialização diz respeito à usucapião extrajudicial, cujos requisitos serão analisados mais a fundo na sequência. Porém, elenca-se desde já que, sendo o registrador de imóveis profissional de direito, guardião da propriedade imobiliária e demais direitos reais dela decorrentes, e com limite da atuação da circunscrição em que está localizado o pretense imóvel usucapiendo, plenamente capaz de conduzir o procedimento para assim reconhecer.

Igualmente, o sistema extrajudicial é o mais adequado para realizar outros inúmeros atos, tais quais o protesto de sentença ou outro título executivo, inventários, partilhas, separações e divórcios extrajudiciais, retificação de nome no Registro Civil, reconhecimento voluntário e averbação de paternidade e maternidade socioafetiva, bem como alteração do prenome e gênero nos assentos de nascimento e casamento de pessoa transgênero.

Nestes casos, resguardar-se-ia a tutela dos direitos das partes, através de uma via mais célere e tão eficaz quando a judicial. Não se diga, ainda, acerca dos custos e valores economizados à máquina estatal em tal opção, o que será amplamente abordado no Capítulo 3 desta pesquisa.

Para assim se entender, faz-se necessário uma mudança de mentalidade da sociedade como um todo, cujo ponto de partida está na judicialização de todo e qualquer problema.

Essa problemática já foi, inclusive, objeto de análise pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme se vê:

5. Uma transação que inclua matéria não posta em juízo está claramente a exigir que a transação, para ser homologável, tem de se referir a uma lide previamente existente, ainda que tenha conteúdo mais amplo que o dessa

---

<sup>76</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Novo curso de processo civil**. 3. ed. São Paulo: RT, 2017. v. 1. p. 178.

lide posta. Assim, a transação para ser homologada teria de ser levada a efeito em uma ação já ajuizada. 6. É necessário romper com a ideia de que todas as lides devem passar pela chancela do Poder Judiciário, ainda que solucionadas extrajudicialmente. Deve-se valorizar a eficácia dos documentos produzidos pelas partes, fortalecendo-se a negociação, sem que seja necessário, sempre e para tudo, uma chancela judicial. 7. A evolução geral do direito, num panorama mundial, caminha nesse sentido. Tanto que há, hoje, na Europa, hipóteses em que ações judiciais somente podem ser ajuizadas depois de já terem as partes submetido sua pretensão a uma Câmara Extrajudicial de Mediação, como corre, por exemplo, na Itália, a partir da promulgação do Decreto Legislativo nº 28/2010.

8. Ao homologar acordos extrajudiciais, o Poder Judiciário promove meramente um juízo de delibação sobre a causa. Equiparar tal juízo, do ponto de vista substancial, a uma sentença judicial seria algo utópico e pouco conveniente. Atribuir eficácia de coisa julgada a tal atividade implicaria conferir um definitivo e real a um juízo meramente sumário, quando não, muitas vezes, ficto. Admitir que o judiciário seja utilizado para esse fim é diminuir-lhe a importância, é equipará-lo a um mero cartório, função para a qual ele não foi concebido.<sup>77</sup>

Destarte, ainda que atualmente não se possa reconhecer a obrigatoriedade do procedimento extrajudicializado, perceber as suas vantagens e incentivar a sua prática são atitudes que devem ser priorizadas pelo Poder Judiciário, tudo com vias a fortalecer a negociação e consensualidade das partes (a par do disposto no § 2º, art. 3º, do CPC).

## 2.2 DOS PROCEDIMENTOS EXTRAJUDICIAIS

A desjudicialização no âmbito brasileiro foi definitivamente implementada pela Lei nº 11.441/2007, ao instituir a possibilidade de realização de inventários, partilhas, separações e divórcios consensuais pela via cartorária.

Para tanto, previram-se como requisitos a ausência de testamento (nos casos do inventário e da partilha de bens; a inexistência de filhos menores ou incapazes do casal, além do cumprimento dos prazos legais (nos casos de divórcio e separação), e, por fim, em todos eles, a capacidade civil e concordância das partes envolvidas.

Com a ampla recepção do tema e diante das inúmeras vantagens da sua realização, conforme já explanado, atualmente o ordenamento jurídico autoriza a realização de vários procedimentos pela via extrajudicial.<sup>78</sup>

<sup>77</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3ª Turma). REsp 1184151/MS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado em 15/12/2011, DJe 09/02/2012.

<sup>78</sup>“A pouco e pouco, essas razões evanesceram. De modo que se tem experimentado transmitir aos cartórios extrajudiciais competências ligadas à gestão de (a) nome da pessoa; (b) separação e divórcio consensuais; (c) partilha extrajudicial de acervo hereditário, inclusive havendo testamento, à condição de que não haja interesse de incapazes; (d) aquisição originária de propriedade por meio da usucapião,

A propósito, citam-se a retificação de registro imobiliário (Lei Federal nº 10.931/2004), o divórcio e o inventário extrajudiciais (Lei nº 11.441/2007).

Igualmente, faz-se viável, no âmbito extrajudicial e diretamente no Registro Civil de Pessoas Naturais competente, a alteração do prenome e sexo no registro de nascimento em virtude da transexualidade (Provimento nº 73/2018, CNJ) e a averbação da paternidade ou maternidade socioafetiva (Provimento nº 83/2019, CNJ).

Mais recentemente, o Código de Processo Civil de 2015 assentou em definitivo a importância da desjudicialização no âmbito nacional, prevendo a usucapião extrajudicial (art. 1.071, CPC), a consignação em pagamento extrajudicial (art. 703, §2º, CPC), a divisão e demarcação de terras particulares extrajudicial (art. 571, CPC), bem como a dispensa de homologação, por parte do Superior Tribunal de Justiça, de sentença estrangeira de separação e divórcio *per si* (art. 961, §5º, CPC).

Elenca-se, ainda, que este Diploma processual deu especial valor à atividade extrajudicial, ao dispor sobre a possibilidade de formalização de Ata Notarial como meio de prova típica, a possibilidade de averbação premonitória (art. 828, CPC), o protesto de decisão judicial transitada em julgado (art. 517, CPC), e a penhora de imóvel devidamente matriculado por termo nos autos (art. 845, §1º, CPC).

Em relação à usucapião extrajudicial, tema de nosso estudo, o art. 216-A da Lei nº 6.015/1973, incluído pelo CPC/2015, prevê a possibilidade (ou seja, sem prejuízo da via jurisdicional), de se processar extrajudicialmente o pleito de usucapião, em qualquer de suas modalidades.

Nestes termos, percebe-se que, atualmente, consolidou-se em definitivo a importância da atividade notarial e registral na solução de conflitos entre as partes, em um caminho que não só implementa, mas como também incentiva a desjudicialização.

### 2.3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião é conceituada como a aquisição da propriedade ou de outro direito real, pelo decurso prolongado do tempo, após preencher determinados requisitos

---

não havendo impugnação” (GRAMSTRUP, Erik Frederico. O acesso à justiça e a execução extrajudicial por quantia certa (PI 6.204/2019). In: MAIA, Benigna Araújo Teixeira; GOMES, Fernanda e Souza Borges; HILL, Flávia Pereira; RIBEIRO, Flávia Pereira; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. **Acesso à justiça**: um novo olhar a partir do Código de Processo Civil de 2015. Londrina, PR: Thoth, 2021. [E-book]).

previstos em lei. Trata-se, portanto, de um modo de aquisição originária de propriedade e de outros direitos reais, praticada por meio do exercício da posse com *animus domini*, em determinado lapso temporal<sup>79</sup>.

Exatamente por ser modo de aquisição originária, ao se reconhecer a usucapião, não existe transmissão de propriedade bem e, conseqüentemente, de fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Este instituto tem fundamento nos princípios da utilidade social e da segurança jurídica, que é outorgada ao possuidor e à propriedade, pois serve como meio de prova do domínio do bem e de suas aquisições, outorgando ao possuidor a qualidade de proprietário, a despeito do proprietário registral e de terceiros.

Sobre o tema, leciona Flavio Tartuce:

Na esteira da melhor doutrina, a *usucapião* – grafada pelo CC/2002 no feminino –, constitui uma situação de aquisição de domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada. Assim, permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica (a aquisição originária da propriedade). A usucapião garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título de posse. De certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião.<sup>80</sup>

A legislação específica prevê determinados requisitos gerais para que seja configurada a aquisição da propriedade via usucapião, sendo que, tanto na forma judicial como na extrajudicial, devem estar preenchidos para ser possível reconhecer a prescrição aquisitiva.

De forma genérica, são três os requisitos gerais e cumulativos para a concessão da usucapião, quais sejam: a) bem passível de ser usucapido (Idoneidade da Coisa); b) posse mansa e pacífica com *animus domini* (posse qualificada); c) passar do tempo (Lapso Temporal).

Além desses requisitos gerais, ainda temos os dois requisitos específicos, quais sejam, o justo título e a boa-fé, os quais são aplicáveis, porém, somente na modalidade de usucapião ordinário.

---

<sup>79</sup> NÓBREGA, Adriano. **A desjudicialização e o acesso à justiça: uma análise a partir da usucapião de bem imóvel**. 1. ed. – Florianópolis: Conceito Editorial, 2020. [E-book].

<sup>80</sup> TARTUCE, Flavio. **Manual de direito civil**. Volume único. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 991.

Atinente ao primeiro requisito acima citado (bem passível de usucapião), destaca-se que nem todos os bens podem ser objeto de usucapião. Excluem-se desta regra, portanto, os bens fora do comércio<sup>81</sup> e os bens públicos, pertencentes à União, aos Estados e aos Municípios, incluindo-se os de uso comum do povo, como os mares, rios, estradas, ruas e praças; os de uso especial como edifícios e terrenos a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, municipal, inclusive autarquias; os dominiais que constituem o patrimônio da União, Estado ou Municípios, como objeto de direito pessoal ou real de cada entidade.

Além dos bens públicos e os fora de comércio, existem outras causas impeditivas, cujas características devem ser analisadas casuisticamente, em cada caso concreto.

O segundo requisito da posse *ad usucapionem* é que seja mansa e pacífica, isto é, exercida sem oposição. Se o possuidor não é molestado, durante todo o tempo estabelecido na lei, por quem tenha legítimo interesse, ou seja, pelo proprietário, diz-se que a sua posse é mansa e pacífica.

Ademais, a posse deve ser contínua, ou seja, sem interrupção. Ela não pode ser fracionada ou com intervalos, sempre exercida com a intenção de dono, afastando-se os casos de mera detenção, como por exemplo, a posse direta do locatário, do usufrutuário, do credor pignoratício, que, embora tenha o *ius possidendi*, que os habilita a invocar os interditos para defesa de sua situação de possuidores contra terceiros e até contra o possuidor indireto (proprietário), não têm nem podem ter a faculdade de usucapir.

No que se refere a acessão da posse, a lei não se exige que a coisa seja possuída pela mesma pessoa, sendo possível, a soma da posse com o antecessor,

---

<sup>81</sup> Em que pese o Código Civil ser omissivo sobre o que sejam bens fora do comércio, afirma-se que bens fora do comércio são todos aqueles que a lei estabelece a inalienabilidade. Assim nos ensina Gonçalves: “Consideram-se fora do comércio os bens naturalmente indisponíveis (insuscetíveis de apropriação pelo homem, como o ar atmosférico, a água do mar), os legalmente indisponíveis (bens de uso comum, de uso especial e de incapazes, os direitos da personalidade e os órgãos do corpo humano) e os indisponíveis pela vontade humana (deixados em testamento ou doados, com cláusula de inalienabilidade). [...] Bens legalmente inalienáveis são os que, por lei, não podem ser transferidos a outrem, não se incluindo nesse conceito os que se tornaram inalienáveis pela vontade do testador ou do doador. A inalienabilidade decorrente de ato jurídico não tem força de subtrair o bem gravado da prescrição aquisitiva, não o colocando fora do comércio” (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: Direito das Coisas**. 16 ed. São Paulo: Saraiva, 2021. p. 275-276).

bastando que todas elas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242 do Código Civil (usucapião ordinário), com justo título e de boa-fé.<sup>82</sup>

Por fim, em relação ao tempo, necessário que à posse venha associado o fator tempo, denominado de *continuatio possessionis*. O tempo necessário de posse dependerá da modalidade a ser pleiteada pelo usucapiente, sendo que o prazo começa a fluir no dia seguinte ao da posse e é contado em dias.

Dentre as modalidades previstas na legislação brasileira, temos a usucapião ordinária, extraordinária, indígena, rural, urbana, familiar, coletiva, e como defesa em ação reivindicatória.

Todas elas têm características e pressupostos próprios, cuja análise pormenorizada não se faz necessária neste trabalho, eis que não interfere no seu processamento via extrajudicial.

Uma vez que a usucapião se refere a um direito material obtido através do preenchimento de requisitos legalmente elencados, constata-se que o processamento, seja judicial ou extrajudicial, tem o intuito meramente declaratório da propriedade por meio da prescrição aquisitiva. Em outras palavras, ele apenas reconhece de forma legal o que já existe no mundo fático.

Em relação ao seu processamento pela via extrajudicial, constata-se que o art. 1.071 do CPC/2015 acrescentou ao Capítulo III, do Título V, da Lei nº 6.015/73, o art. 216-A, para admitir, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, processado diretamente perante o Registro de Imóveis da Comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, devidamente representado por advogado.

Essa modalidade alcança todo e qualquer pedido em que haja consenso entre o possuidor e demais interessados (confrontantes, proprietário, titulares de direitos reais sobre o imóvel, entre outros).

De forma inédita, o artigo supracitado inovou a tratativa do pedido de usucapião. A propósito, leciona Leonardo Brandelli:

O procedimento, que deveria ser sempre jurisdicional, passou a poder ser extrajudicial, parecendo, inclusive, que pretendeu o legislador tornar a forma extrajudicial a regra em matéria de usucapião amigável, fomentando-a, na medida em que a disciplinou pormenorizadamente, com mais fôlego até do

---

<sup>82</sup> CC, Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

que a disciplina que existia no Código de 1973, ao passo que deixou de tratar de maneira específica do procedimento de usucapião judicial, o qual, embora ainda sendo possível, e necessário em alguns casos, passou a estar englobado pelo procedimento processual comum.<sup>83</sup>

O doutrinador, conclui, ainda, que “a aquisição da propriedade pela usucapião, que sempre foi matéria afeta ao processo jurisdicional civil, passou agora a ser afeta também e preferencialmente ao processo registral imobiliário, cabendo à parte a escolha da via a adotar”.<sup>84</sup>

O seu processamento pela via extrajudicial, por contar com peculiaridades próprias, será objeto de análise no próximo tópico.

### 2.3.1 Do Procedimento de Usucapião Extrajudicial

O procedimento previsto pelo art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 prevê que a usucapião extrajudicial será realizada em duas etapas distintas e próprias.

A primeira, perante o Tabelionato de Notas, onde se confeccionará a Ata Notarial atestando o tempo de posse do requerente de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias.

Ainda, segundo o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, ao lavrar a Ata Notarial, deverá o Tabelião (art. 4º): a) qualificar o requerente e seu cônjuge/companheiro; b) individualizar o imóvel, constando a existência de edificação, benfeitoria ou acessão; c) atestar o tempo e as características da posse exercida; d) descrever a forma de aquisição da posse; e) indicar a modalidade de usucapião pretendida e o seu embasamento legal; f) valorar o imóvel; g) discorrer sobre outras informações que entender necessárias à instrução do procedimento, eventualmente com depoimento de testemunhas ou partes confrontantes.

Para tanto, poderá o Notário “comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial” (art. 5º, § 1º Provimento nº 65/2017 do CNJ) e, nesta linha, juntar ao documento “imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de

---

<sup>83</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

<sup>84</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente” (art. art. 5º, § 2º Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Finda a lavratura da Ata Notarial, o Tabelião deve certificar o requerente, bem como no respectivo ato, que ela não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para instrução do requerimento extrajudicial de usucapião junto ao Registro de Imóveis (art. 5º, § 3º, Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Constata-se, desta sorte, que o objeto da Ata Notarial é descrever um fato jurídico, no documento próprio, o qual se configura uma mera narração dos fatos verificados pelo Tabelião, sem emissão de qualquer juízo de valor de ou interpretação.

Posteriormente, a segunda fase cartorária se passa junto ao Oficial de Registro de Imóveis da situação do bem, que analisará a demanda, devidamente instruída com a Ata Notarial citada, bem como com os documentos elencados nos incisos II a IV do citado artigo, a saber: a) planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; b) certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; c) justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Desta forma, comprovada a posse sobre a coisa, sua duração, continuidade, qualidade, inexistência de litígio e demais requisitos legais, a usucapião será registrada em cartório (art. 216-A, §§ 2º, 3º, 4º e 6º, Lei nº 6.015/1973).

Inexistindo a comprovação da aquiescência dos titulares de direitos reais sobre imóveis e demais interessados, estes serão notificados pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar o seu consentimento expresso em quinze dias. Após tal prazo, eventual silêncio será interpretado como concordância (art. 216-A, § 2º, Lei nº 6.015/1973).

Do mesmo modo, em caso de impugnação expressa apresentada por qualquer um dos interessados, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum (art. 216-A, § 10, Lei nº 6.015/1973).

Por fim, caso entenda pela necessidade de produção de mais meios de prova, para elucidar quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderá o Oficial de

Registro realizar diligências ou solicitar ao requerente que assim o faça (art. 17, Provimento nº 65/2017, CNJ). Trata-se de amplo papel instrutório e decisório do Registrador de Imóveis, que figura como verdadeiro juiz do procedimento extrajudicial.

Ressalta-se que nessa segunda fase, conforme demonstrado acima, fica a cargo do Registrador, realizar a qualificação registral. Nesse sentido:

A qualificação registral é o poder-dever do oficial que permite garantir a legalidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos registrares imobiliários, na medida em que, nela, é realizada a análise jurídica exaustiva do título apresentado para registro<sup>86</sup> em cotejo com os requisitos legais e documentais para sua elaboração e os princípios registrares. Se houver pendências ou irregularidades, cabe ao oficial elaborar nota de exigências que contenha, de uma só vez, a indicação integral dos requisitos e/ou documentos faltantes para o registro ou a negação de acesso ao registro de imóveis, expostas de forma clara e sucinta, com indicação das razões de fato e de direito que as fundamentam<sup>85</sup>.

A qualificação registral é realizada pelo Registrador, em pelo menos duas etapas, seja na análise dos requisitos de constituição e validade do título, seja em relação a possibilidade do registro do título em relação a matrícula. Todavia, diferente dos demais títulos que são levados a registro, na usucapião extrajudicial o requerimento feito por meio de advogado e com os documentos exigidos legalmente, por si só, não é suficiente, na medida que, diferente dos demais títulos, “apenas na usucapião extrajudicial há o processamento do pedido com a realização de ampla cognição probatória e livre convencimento do oficial para a formação do título registral, consistente no ato fundamento de reconhecimento da usucapião do imóvel”<sup>86</sup>.

Portanto, de todos os títulos passíveis de registro, a usucapião extrajudicial é o mais complexo<sup>87</sup>, sendo o único no qual o Registrador emite juízo de valor, ficando

<sup>85</sup> VIEIRA, Rosiane Vieira. Boas Práticas de Qualificação Registral em Usucapião Extrajudicial. 2020. 134 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Fundação Getúlio Vargas – Escola de Direito de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/29807>>. Acesso em: 29 jan. 2022, p. 32.

<sup>86</sup> VIEIRA, Rosiane Vieira. Boas Práticas de Qualificação Registral em Usucapião Extrajudicial. 2020. 134 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Fundação Getúlio Vargas – Escola de Direito de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/29807>>. Acesso em: 29 jan. 2022, p. 35.

<sup>87</sup> Segundo Vieira “Atualmente, a usucapião extrajudicial é o pedido de maior complexidade do registro de imóveis e supera procedimentos como o registro de loteamento, retificação administrativa de área para inserção de medidas perimetrais ou georreferenciamento de imóvel rural. Isso porque: a) no registro de loteamento, uma vez apresentados os documentos exigidos pelo artigo 18 da Lei n.º 6.766/1979, há a autuação e o processamento do pedido com a publicação de edital para a impugnação por terceiros prejudicados, com a decisão, ao final, pelo oficial, sobre o atendimento aos requisitos legais para o registro de parcelamento do solo urbano; b) já na retificação administrativa de área para inserção de medidas perimetrais (artigo 213, II, da Lei n.º 6.015/1973) e no georreferenciamento de imóvel rural (artigo 176, §§ 3º a 6º e 13, da Lei n.º 6.015/1973 e Decreto n.º 4.449/2002), se ausentes

claro que, com a inovação trazida pelo Código de Processo Civil, houve evidente alteração da forma de atuação do oficial, que além da qualificação registral, passou também a emitir notas fundamentadas para constituição de títulos aquisitivos, de acordo com seu livre convencimento, equiparando-se assim a figura do magistrado ( Art. 216-A, §§ 5º, 6º e 15º da Lei n.º 6.015/1973).

Frise-se que a rejeição do pedido na via extrajudicial não impede o ajuizamento da ação de usucapião, pela via judicial (art. 216-A, § 9º da Lei n.º 6.015/1973), que também poderá ocorrer por opção do possuidor, eis que a usucapião administrativa constitui mera faculdade, a se desenvolver sob o rito comum do Código.

Igualmente, o fato de existir ação de usucapião em trâmite perante o Poder Judiciário, sem decisão transitada em julgado, não obsta o seu requerimento pela via extrajudicial, na medida em que não há, nestes casos, litispendência. Neste caso, porém, deve o Registrador comunicar o juízo sobre o requerimento administrativo, a fim de que este determine o que entender cabível.

Se, porventura, alguma parte ou interessado eventualmente prejudicado queira impugnar a usucapião reconhecida em cartório, deverá fazê-lo através de ajuizamento de ação declaratória de nulidade ou ação anulatória, seguindo o rito comum.

### 2.3.2 Do Tempo do Procedimento e os Custos do Procedimento

Os serviços extrajudiciais submetem-se ao pagamento de emolumentos, que se constituem na forma de remuneração recebida pelos notários e registradores pelos serviços por eles prestados.

Com assento constitucional<sup>88</sup>, cabe, portanto, aos Estados e ao Distrito Federal fixar os emolumentos relativos aos atos praticados pelas serventias extrajudiciais, devendo-se levar em conta:

---

as anuências dos confrontantes, há o processamento do pedido para fins de obtenção das anuências dos titulares de direitos reais do imóvel e dos confrontantes, com a análise de mérito pelo oficial sobre a possibilidade de se efetuar a alteração tabular pretendida; c) em todos esses casos, a despeito de que cabe ao oficial fazer o processamento e decidir sobre a legalidade do registro ou averbação, há apenas a alteração da descrição ou da individualização do imóvel, com criação de novas unidades autônomas, sem a alteração da titularidade do imóvel. (VIEIRA, Rosiane Vieira. Boas Práticas de Qualificação Registral em Usucapião Extrajudicial. 2020. 134 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Fundação Getúlio Vargas – Escola de Direito de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/29807>>. Acesso em: 29 jan. 2022, p. 35)

<sup>88</sup> CF, art. 236, § 2º: “*Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro*”.

O valor deve corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados, atendendo, dentre outros requisitos, às peculiaridades socioeconômicas de cada região onde o ato for praticado, como forma de manter o equilíbrio econômico-financeiro da delegação e ao mesmo tempo possibilitar o acesso ao serviço pela população.<sup>89</sup>

O Superior Tribunal Federal<sup>90</sup> já consolidou o entendimento de que os emolumentos têm natureza tributária, e se qualificam como taxas remuneratórias de serviços públicos, sujeitando-se, portanto, aos princípios tributários constitucionalmente previstos, tais quais o da anterioridade, isonomia e legalidade.

Por essa mesma razão, para se reconhecer a gratuidade no recolhimento dos emolumentos e/ou praticar isenções, deve existir expressa previsão legal.

Atinente à usucapião extrajudicial, aplicar-se-ão os emolumentos referentes à lavratura da Ata Notarial, junto ao Tabelionato de Notas, e, posteriormente, o processamento do requerimento e o seu registro perante o Registro de Imóveis.

Tratando-se de procedimento que compreende duas etapas, formalizadas em Serventias com competências próprias, cabíveis emolumentos distintos, como forma de remunerar o serviço efetivamente prestado por cada qual.

O Provimento nº 65/2017 do CNJ, sobre a matéria, assim dispõe:

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I- No tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II- no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

---

<sup>89</sup> DADALTO, Rafael Gaburro. **Desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais e acesso à justiça**: análise acerca da (im)possibilidade de tornar obrigatória a vida administrativa. 2019. 134 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2019. Disponível em: <<https://onedrive.live.com/?authkey=%21AFG4RNfen5OOBPM&cid=59541E64E54C3246&id=59541E64E54C3246%2113663&parId=59541E64E54C3246%2144525&o=OneUp>>. Acesso em: 26 jan. 2022.

<sup>90</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ADI nº 1378 ES, Relator: Min. Celso De Mello, Data de Julgamento: 30/11/1995, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJ 30-05-1997.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Ainda que haja essa duplicidade de custas, entende-se que os valores despendidos no âmbito extrajudicial são infinitamente menores do que no âmbito judicial, se comparados em relação a duração de um procedimento e de outro, onde o processo judicial se prolonga por anos.

Aliás, atinente ao prazo de processamento na via administrativa, estima-se que o procedimento de usucapião se conclua em torno de 90 (noventa) a 120 (cento e vinte) dias no Registro de Imóveis, veja-se:

O procedimento da usucapião extrajudicial, segundo o novo Código de Processo Civil, se inicia com a prenotação, ou seja, com a prescrição no livro de protocolo registral, na circunscrição onde o imóvel está situado. A prenotação, no Brasil, tem o prazo de 30 dias, segundo o art. 188, da Lei de Registro Públicos. Depois de prenotado, o processo extrajudicial da usucapião terá prioridade na aquisição de direitos reais contraditórios. Em regra, ao final do prazo de 30 dias, a prenotação será automaticamente cancelada, devendo o título ser novamente prenotado. Porém, como o procedimento extrajudicial da usucapião tende a demorar mais do que os 30 dias, o parágrafo primeiro do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos dispôs que o prazo da prenotação ficará prorrogado até o acolhimento ou a rejeição do pedido.<sup>91</sup>

Inexistem dúvidas de que não há procedimento qualquer capaz de ser resolvido em definitivo pelo Poder Judiciário em tal mínguo prazo. Muito menos pelo processamento da demanda de usucapião, em que é necessário citar e trazer ao processo o proprietário registral (muitas vezes em lugar incerto e não sabido – o que demanda citação por edital), os confrontantes, bem como intimar os entes públicos para se manifestarem sobre o seu interesse na causa. Ora, o processo judicial de usucapião se prolonga por longos anos.

Sendo assim, inquestionáveis as vantagens na escolha da usucapião extrajudicial, seja em relação a segurança jurídica ou em relação à eficácia e tempo do procedimento.

---

<sup>91</sup> BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. 2016. 30 f. TCC (Graduação em Ciências Jurídicas e Sociais) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Rio Grande do Sul, 2016. Disponível em: <[https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora\\_braga\\_2016\\_1.pdf](https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf)>. Acesso em: 26 jan. 2022.

### 2.3.2.1 Comparativo de custos em caso hipotético

A fim de demonstrar os custos financeiros do procedimento de usucapião extrajudicial, será abordado nesse tópico um caso hipotético no qual é possível a escolha pelo procedimento de usucapião extrajudicial ou judicial, trazendo ao presente trabalho uma estimativa de custos financeiros e tempo de procedimento dessas duas modalidades de usucapião.

Para levantamento dos dados, foi considerado um imóvel situado no Estado do Paraná, com utilização dos Emolumentos e a Tabela de Custas do foro judicial<sup>92</sup> e extrajudicial<sup>93</sup> vigente no Estado do Paraná, consultada em março do ano de 2022.

Para estimativa de honorários advocatícios, foi utilizada a Tabela de Honorários disponibilizada pela Ordem dos Advogados do Brasil, seccional do Paraná, vigente desde 06-03-2020.<sup>94</sup>

Para a estimativa de custos de cada procedimento, foi considerada a seguinte situação hipotética:

Um terreno urbano retangular de frente para a Rua e com apenas três confrontantes, lado direito, lado esquerdo e fundos. O possuidor do referido terreno adquiriu os direitos possessórios por meio de contrato particular há mais de 10 (dez) anos, todavia, embora seja possuidor do título de boa-fé, não foi possível realizar a escritura de compra e venda, uma vez que, o imóvel encontra-se registrado em nome de terceira pessoa que não o vendedor. O Possuidor, utiliza-se do imóvel como se dono fosse pagando pelos impostos e protegendo o imóvel, possuindo em sua posse todo os históricos de aquisições anteriores por meio de contratos particulares, as quais ultrapassam 20 (vinte) anos de posse. O Possuidor deseja vender o imóvel, todavia foi informado pelo Cartório que não seria possível realizar a escritura de compra e venda, antes que sua posse fosse convertida em propriedade e averbada junto do Registro de Imóveis para abertura da matrícula do seu imóvel.

---

<sup>92</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. **Tabela de custas do foro judicial**. Disponível em: <<https://www.tjpr.jus.br/tabelas-de-custas>> Acesso em: 18 de mar. 2022.

<sup>93</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. **Tabela de custas do foro extrajudicial**. Disponível em: <[https://extrajudicial.tjpr.jus.br/documents/46345501/59641969/Tabela\\_Atualizada\\_\\_\\_Extrajudicial.pdf/33c7dd52-0266-78c5-0794-4be0e5ba58f9](https://extrajudicial.tjpr.jus.br/documents/46345501/59641969/Tabela_Atualizada___Extrajudicial.pdf/33c7dd52-0266-78c5-0794-4be0e5ba58f9)> Acesso em: 18 de mar. 2022.

<sup>94</sup> PARANÁ. Ordem dos Advogados do Brasil. **Tabela de honorários**. 2020. Disponível em: <<https://honorarios.oabpr.org.br/wp-content/uploads/2021/11/tabela-honorarios-oab-2020-normas-compiladas.pdf>> Acesso em: 18 de mar. 2022.

Para fins de cálculo de custas e emolumentos, foi considerado o valor venal do imóvel de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Nessa situação em específico, conforme já indicado nos tópicos anteriores, tendo em vista que o possuidor preenche os requisitos necessários para pedido de usucapião ordinário, o possuidor teria duas opções para regularização de seu imóvel: (i) Instauração do procedimento de usucapião extrajudicial, por meio do Tabelionato de Notas e Cartório de Registro de Imóveis do local de situação do imóvel, conforme procedimento descrito no tópico anterior, ou (ii) Propositura da ação judicial de usucapião ordinário por meio do Poder Judiciário, perante a Vara Cível da Comarca de localização do imóvel.

Importante mencionar novamente, que além dos requisitos legais para configuração da prescrição aquisitiva por meio da usucapião extrajudicial, é imprescindível também o atendimento dos requisitos documentais previstos no artigo 216-A<sup>95</sup> da Lei n.º 6.015/73 e especificados no artigo 4º do Provimento n.º 65/2017 do CNJ.

Para efeitos de cálculo financeiro dos custos do procedimento de usucapião extrajudicial, foi considerado ainda que todos os confrontantes estão de acordo e firmaram suas anuências com as confrontações do imóvel, as quais, segundo a hipótese levantada, estão de acordo com a posse do Possuidor, de forma que, nessa situação hipotética, o processo de qualificação registral foi perfeitamente preenchido, sem margens para emissão de dúvidas ou exigências.

A primeira hipótese levantada, demonstrada na Tabela 1, se refere a distribuição do procedimento no foro extrajudicial, sendo que neste caso, os custos foram separados entre os custos junto ao Tabelionato de Notas e posteriormente os

---

<sup>95</sup> Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

custos junto ao Registro de Imóveis, para processamento e registro do procedimento extrajudicial.

Os honorários advocatícios foram considerados de acordo com a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), referente a seccional do Estado do Paraná, que determina honorários advocatícios para o procedimento de usucapião na importância de 10% do valor venal do imóvel.

Embora exista previsão legal da possibilidade de usucapião via judicial ou administrativo, a tabela de honorários ainda não conta com tal diferenciação para o caso específico da usucapião. Mesmo que na prática se sabe que os valores não são cobrados na mesma proporção, para fins de levantamento de custos, o valor dos honorários foi considerado nos mesmos percentuais em ambos os casos.

Ressalta-se que o capítulo III, item 3 da tabela de honorários do Estado do Paraná<sup>96</sup> prevê honorários de 2% do valor da transação para realização de minuta de escritura e assistência no ato, todavia, tal modalidade não se aplica para o caso do procedimento de usucapião extrajudicial, que necessita de um procedimento muito além da simples confecção de minuta e assistência no ato.

Na primeira coluna, foram nomeadas as despesas, sendo que alguma delas são incidentes mais de uma vez, de modo que a segunda coluna conta com o valor unitário de cada procedimento e a terceira coluna o quantitativo de cada procedimento, seguindo do valor total que se encontra especificado na última coluna e somatória ao final da planilha.

Os resultados obtidos, estão descritos na planilha abaixo:

---

<sup>96</sup> PARANÁ. Ordem dos Advogados do Brasil. **Tabela de honorários**. 2020. Disponível em: <<https://honorarios.oabpr.org.br/wp-content/uploads/2021/11/tabela-honorarios-oab-2020-normas-compiladas.pdf> > Acesso em: 18 de mar. 2022.

Tabela 1 – Procedimento extrajudicial de usucapião

<b>Tabelionato de Notas</b>			
Despesas	Valor Unitário	Quantitativo	Valor total
Honorários Advocatícios	R\$ 10.000,00	1	R\$ 10.000,00
Ata Notarial	R\$ 1.223,11	1	R\$ 1.223,11
Autenticação de cópias	R\$ 4,92	40	R\$ 196,80
Arquivamento	R\$ 0,74	20	R\$ 14,80
Diligência	R\$ 19,68	1	R\$ 19,68
Reconhecimento de firma	R\$ 10,73	10	R\$ 107,30
Fadep/Fundep	5%	R\$ 1.561,69	R\$ 78,08
<b>Registro de Imóveis</b>			
Prenotação	R\$ 2,46	1	R\$ 2,46
Processo	R\$ 1.060,75	1	R\$ 1.060,75
Intimações	R\$ 100,00	7	R\$ 700,00
Publicação de Edital	R\$ 40,00	1	R\$ 40,00
Arquivamento	R\$ 1,72	40	R\$ 68,80
Registro Usucapião	R\$ 1.060,75	1	R\$ 1.060,75
Certidões	R\$ 34,24	4	R\$ 136,96
Funrejus	0,20%	R\$ 3.069,72	R\$ 6,14
Fundep	5%	R\$ 3.069,72	R\$ 153,49
ISS	4%	R\$ 3.069,72	R\$ 122,79
<b>TOTAL GERAL</b>			<b>R\$ 14.991,91</b>

Fonte: A autora (2022).

A ata notarial para os casos específicos de usucapião é cobrada como uma escritura com valor declarado, sendo que nesse caso foi considerado o valor venal do imóvel.<sup>97</sup>

Os valores relativos ao arquivamento e autenticação de cópias foram retirados da tabela de custas de foro extrajudicial, sendo que para definição de quantitativo não existe um número definido, todavia, considerando se tratar de um lote retangular, com apenas três confrontantes, sendo o arquivamento referente aos documentos que devem ser arquivados junto ao Tabelionato e as cópias autenticadas referente aos documentos originais autenticados para o processo do Registro de Imóveis, foram consideradas 40 (quarenta)<sup>98</sup> cópias autenticadas e 20 (vinte)<sup>99</sup> arquivamentos.

<sup>97</sup> Conforme item VI, alínea “d” da Tabela de Custas do Foro Extrajudicial.

<sup>98</sup> Todos os documentos pessoais dos possuidores e dos confinantes do imóvel, além dos documentos comprobatórios da posse, como, título de aquisição, levantamentos topográficos e documentos afins.

<sup>99</sup> Documentos do possuidor e documentos do imóvel.

Além das cópias autenticadas e arquivamento, são necessários reconhecimentos de firma nas assinaturas do requerimento e nas plantas e memórias, considerando, que além da assinatura do possuidor, existem três confrontantes e mais um responsável técnico, foram quantificados 10 (dez) reconhecimentos.

O Fundo da Defensoria Pública do Estado do Paraná (FUNDEP), cobrado tanto no âmbito do Tabelionato de Notas, quanto no Registro de Imóveis, foi instituído pela Lei Complementar nº 136<sup>100</sup> de 19 de maio de 2011, tendo seu nome alterado pela Lei Complementar nº 218, de 28 de novembro de 2019 e tem como finalidade arrecadar recursos para a Defensoria Pública do Estado do Paraná.

Segundo art. 230<sup>101</sup>, inciso XII da Lei Complementar nº 136, o valor devido a título de FUNDEP será de 5% sobre o valor total dos emolumentos, que no caso hipotético acima foi de R\$ 1.561,69 (um mil, quinhentos e sessenta e um reais e sessenta e nove centavos).

Ainda, conforme se observa na tabela acima, na segunda parte da tabela foram levantados os custos do procedimento junto ao Registro de Imóveis e para fins hipotéticos, foi considerado um processo sem nenhuma diligência.

Com exceção dos três últimos itens da tabela, todos os demais custos estão previstos na Tabela de custas do foro extrajudicial. No caso em análise, foram considerados os valores relativos ao Estado do Paraná, no que se refere ao Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário (FUNREJUS)<sup>102</sup>, FUNDEP<sup>103</sup> e Imposto Sobre Serviços (ISS)<sup>104</sup>.

---

<sup>100</sup> Art. 229 - Sem prejuízo das dotações consignadas no orçamento, o Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública do Estado do Paraná tem por finalidade aparelhar a Defensoria Pública do Estado do Paraná e capacitar profissionalmente os Defensores Públicos do Estado e os Servidores da Defensoria Pública do Estado do Paraná, bem como assegurar recursos para a implementação, manutenção e aperfeiçoamento das atividades desenvolvidas no âmbito da Defensoria Pública do Estado do Paraná e da Escola da Defensoria Pública do Estado.

<sup>101</sup> Art. 230 - Constituem receitas do Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública do Estado do Paraná: (...) XII - 5% (cinco por cento) oriundo das receitas incidentes sobre o recolhimento de custas e emolumentos extrajudiciais.

<sup>102</sup> "O FUNREJUS (Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário), criado pela Lei Estadual nº 12.216 de 15 de julho de 1998, tem por finalidade suprir o Poder Judiciário Estadual com os recursos financeiros necessários para fazer frente às despesas com aquisição, construção, ampliação e reforma dos edifícios forenses e outros imóveis destinados ao Poder Judiciário; aquisição de equipamentos e material permanente; implementação dos serviços de informática da Justiça Estadual, bem como despesas correntes" (Disponível em: <<https://www.tjpr.jus.br/atos-funrejus>> Acesso em: 18 de mar. 2022).

<sup>103</sup> Devem ser aplicadas a mesma legislação aplicada ao Tabelionato de Notas.

<sup>104</sup> O ISS - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza é de competência dos Municípios, sendo que no caso em tela foi considerada uma alíquota de 4%, sendo que esse valor pode variar de acordo com cada Município.

De acordo com art. 3º, inciso VII da Lei Estadual nº 12.216 de 15 de julho de 1998, deve ser recolhido a título de FUNREJUS “VII - 0,2% (zero vírgula dois por cento) sobre o valor do título do imóvel ou da obrigação nos atos praticados pelos cartórios de protestos de títulos, registros de imóveis, títulos e documentos e tabelionatos” e esse percentual é aplicável no valor total dos emolumentos, exceto sobre os valores de FUNDEP e ISS.

Dessa forma, conforme Tabela acima, os custos financeiros aproximados para o procedimento de usucapião extrajudicial de um imóvel avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser processado no Estado do Paraná, é de R\$ 14.913,82 (quatorze mil, novecentos e treze reais e oitenta e dois centavos).

Em relação ao prazo do processamento total, desde a contratação do advogado até o registro, sem considerar eventuais diligências, conforme mencionado no tópico anterior, é entre 90 (noventa) e 120 (cento e vinte) dias.

Em relação ao cálculo médio das custas de tramitação de um processo judicial, distribuído do Estado do Paraná, os valores foram considerados a partir de um processo com valor da causa de <sup>105</sup> R\$100.000,00 (cem mil reais) e com utilização da Tabela de Custas Judiciais em vigor no ano de 2022.

No que se refere aos honorários advocatícios, foi considerado o mesmo percentual do procedimento de usucapião extrajudicial, que é de 10% do valor venal do imóvel, pois conforme já mencionado, a tabela de honorários do Estado do Paraná não diferencia as duas hipóteses.

A partir desses dados, foram obtidos os resultados conforme descrição a seguir:

Tabela 2 – Processo judicial de usucapião

<b>Despesa</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Valor total</b>
Honorários Advocatícios	1	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
Distribuição	1	R\$ 70,34	R\$ 70,34
Taxa Judiciária	1	R\$ 177,86	R\$ 177,86
Depósito Inicial	1	R\$ 1.041,60	R\$ 1.041,60
Citação via postal	4	R\$ 16,39	R\$ 65,56
Intimações	3	R\$ 16,39	R\$ 49,17
Publicação de Edital	1	R\$ 16,39	R\$ 16,39
<b>TOTAL GERAL</b>			<b>R\$ 11.420,92</b>

Fonte: A autora (2022).

<sup>105</sup> O Valor da causa, por analogia ao art. 292, inciso IV do CPC é o valor de avaliação do imóvel.

No processo judicial, as custas de distribuição, taxa judiciária e depósito inicial são calculadas de acordo com o valor da causa, que nesse caso é o valor venal do imóvel e possuem previsão legal no Regimento Interno de Custas<sup>106</sup> e a taxa Judiciária no Decreto nº 962/1932, atualizado pela Lei Estadual nº 14.595/2004 e Decreto nº 688/2019.

Em relação ao tempo aproximado do processo, não foram obtidos resultados específicos do tempo do processo de usucapião, o qual sabemos se tratar de processo extremamente moroso, mesmo naqueles casos de jurisdição onde não existe oposição da parte adversa, todavia, para fins de análise de resultados, será considerado o tempo médio do processo de conhecimento da justiça estadual disponibilizado pelo relatório da Justiça em Números 2021.

Em relação ao tempo médio de um processo de conhecimento, segundo Relatório da Justiça em Números<sup>107</sup> referente ao ano de 2021, divulgado pelo Conselho Nacional de Justiça, é de 3 (três) anos e 4 (quatro) meses.

Dessa forma, conforme indicado na Tabela 2, os custos financeiros aproximados para o procedimento de usucapião judicial de um imóvel avaliado em R\$100.000,00 (cem mil reais), a ser processado na Vara Cível do Estado do Paraná, é de R\$11.420,92 (onze mil, quatrocentos e vinte reais e noventa e dois centavos).

Uma vez levantados os custos financeiros e o tempo de processamento do procedimento judicial e extrajudicial, no próximo capítulo, por meio de uma das teorias da análise econômica do direito, será realizada a análise do procedimento extrajudicial de usucapião a fim de que se possa verificar as vantagens e desvantagens do instituto como ferramenta de meio alternativo de acesso à justiça.

---

<sup>106</sup> Regimento de custas previsto pela Lei Estadual nº 6.149/1970 e atualizado pela Lei Estadual nº 20.113/2019, que assim prevê “Art. 1º. O Valor de Referência de Custas Judiciais (VRCjud), previsto na Lei nº 6.149, de 9 de setembro de 1970, corrigido monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA de outubro de 2018 a setembro de 2019, passa a vigorar, a partir de 1º de janeiro de 2020, no valor de R\$ 0,217 (duzentos e dezessete milésimos de real)”.

<sup>107</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em Números 2021**. Brasília: CNJ, 2021. 342p. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2021/09/relatorio-justica-em-numeros2021-12.pdf>>. Acesso em: 18 fev. 2021.

### 3 A DESJUDICIALIZAÇÃO PELAS LENTES DA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO: UM ENSAIO A PARTIR DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DESJUDICIALIZAÇÃO POR MEIO DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Observando os capítulos anteriores, está claro que atualmente se vive a realidade de um sistema judiciário totalmente em crise, decorrente de vários fatores, dentre os quais pode-se destacar o grande acúmulo de processos paralisados.

Esses problemas causam impactos diretos à sociedade que vive, na atualidade, uma crise de acesso ao poder judiciário. Daí a necessidade de valorizar os meios alternativos de solução de conflitos, aplicando sobretudo, a racionalidade na escolha do procedimento, não apenas sob o ponto de vista econômico, mas sim de alocação de recursos e do entendimento de como os indivíduos tomam certas decisões.

Em uma sociedade ideal, onde não houvesse conflitos, ou na qual os conflitos existentes acabassem sendo autocompostos, não haveria qualquer necessidade de instauração de processos, ou mesmo de existência de um Poder Judiciário, o que acarretaria diminuição de custos e no bem-estar social, fazendo com que os recursos utilizados no litígio pudessem ser utilizados para financiamento de saúde, de educação ou de outras prioridades.<sup>108</sup>

Dessa forma, uma vez superados os conceitos da justiça multiportas, entendida a situação atual do poder judiciário, bem como da necessidade de estimulação dos meios alternativos de solução de litígios, dentre as quais elege-se para análise o procedimento de usucapião extrajudicial, neste momento adentra-se no último capítulo, o qual tem por finalidade analisar a desjudicialização por meio das teorias da Análise Econômica do Direito (AED).

Ressalta-se que a investigação por meio da AED pode ocorrer por dois pontos de vista diferentes e independentes, seja através de nível positivo ou através de um nível normativo.

Segundo Gico Júnior<sup>109</sup>, o primeiro tem por finalidade investigar a eficiência da norma jurídica, analisando como o direito repercute sobre o campo fático e no

---

<sup>108</sup> WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil** [livro eletrônico]: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book].

<sup>109</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **Analysis of Law Review**, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan./jun. 2010. p. 18.

comportamento dos agentes, analisando se existe influência, assim como a eficiência das normas jurídicas. No campo positivo, não são aceitas sugestões de políticas públicas, sendo que a finalidade é analisar a eficiência da norma.

Em contrapartida, a análise normativa tem por finalidade estudar o campo dos valores, daquilo que deveria. Nessa análise, são sopesadas as vantagens e consequências das normas e sugeridas hipóteses de como uma decisão deve ser tomada em detrimento da outra, tendo como finalidade, portanto, “identificar as possíveis alternativas normativas e investigar as prováveis consequências de cada uma, bem como comparar a eficiência de cada solução possível, auxiliando em uma análise de custo-benefício.”<sup>110</sup>

Além da análise das bases teóricas, o último capítulo tem como objeto realizar a análise econômica da desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais e, para tanto, serão utilizados alguns instrumentos da Teoria dos Custos de Oportunidade e os Custos de Transação e aplicadas no instituto da usucapião extrajudicial.

### 3.1 MATRIZES TEÓRICAS DA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO

Antes de adentrar na análise específica do procedimento de usucapião extrajudicial e da análise endógena dos dados, a fim de se compreender melhor a abordagem escolhida, tratar-se-á de algumas bases teóricas da análise econômica do direito.

Ressalta-se que a análise econômica do direito possui diversas bases teóricas, todavia, para análise no presente trabalho, elegeu-se apenas uma delas, que é a análise dos custos de oportunidade e dos custos de transação.

Entretanto, antes de adentrar na análise específica dessa base teórica, em um primeiro plano, será abordada a ligação entre direito e economia, em especial, o processo da racionalidade na escolha de um determinado procedimento em detrimento de outro, cujos fundamentos são muito bem explicados pela economia.<sup>111</sup>

---

<sup>110</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **Analysis of Law Review**, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan./jun. 2010. p. 18.

<sup>111</sup> Segundo Fux e Bodart “a Economia abrange a análise de todas as questões conexas ao problema da alocação eficiente de recursos limitados para a melhor satisfação dos interesses dos integrantes do grupo analisado, dentre elas o modo como agentes tomam decisões e a forma como interagem entre

No que se refere a interdisciplinaridade entre Direito e Economia, vale a pena a transcrição de Miguel Reale e sua teoria tridimensional do Direito:

[...] Direito não é só norma, como quer Kelsen, Direito não é só fato como rezam os marxistas ou os economistas do Direito, porque Direito não é economia. Direito não é produção econômica, mas envolve a produção econômica e nela interfere; o Direito não é, principalmente valor, como pensam os adeptos do Direito Natural tomista, por exemplo, porque o Direito ao mesmo tempo é norma, é fato e valor [...].<sup>112</sup>

Enquanto o Direito tem uma finalidade objetiva, regulando o comportamento humano, a Economia fica com a função de entender como o ser humano toma decisões e quais as consequências dessas decisões.<sup>113</sup>

A Análise Econômica do Direito (AED), portanto, é o campo do conhecimento humano que tem por objetivo empregar os variados ferramentais teóricos e empíricos econômicos e das ciências afins para expandir a compreensão e o alcance do direito e aperfeiçoar o desenvolvimento, a aplicação e a avaliação de normas jurídicas, principalmente com relação às suas consequências<sup>114</sup>.

Inclusive, é nesse mesmo sentido que Salama<sup>115</sup> diferencia as duas disciplinas, quando da apresentação de sua obra *Direito e Economia no Brasil*, veja-se:

Enquanto o Direito é exclusivamente verbal, a Economia é também matemática; enquanto o Direito é marcadamente hermenêutico, a Economia é marcadamente empírica; enquanto o Direito aspira ser justo, a Economia aspira ser científica; enquanto a crítica econômica pelo custo, a crítica jurídica se dá pela legalidade. Isso torna o diálogo entre economistas e juristas inevitavelmente turbulento, e geralmente bastante destrutivo.

Como pode-se perceber, existe uma interconexão entre os dois institutos, uma vez que “toda determinação imposta pelas fontes do Direito influencia a forma como os indivíduos se comportam na busca pelos seus interesses”.<sup>116</sup>

---

si” (FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e análise econômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. [E-book]).

<sup>112</sup> REALE, Miguel. **Teoria tridimensional do direito**: situação atual. São Paulo: Saraiva, 1994. p. 117-118.

<sup>113</sup> GICO JÚNIOR., Ivo. Introdução ao direito e economia. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 3. ed. São Paulo: Foco, 2019. p. 1.

<sup>114</sup> GICO JÚNIOR., Ivo. Introdução ao direito e economia. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 3. ed. São Paulo: Foco, 2019. p. 1.

<sup>115</sup> SALAMA, Bruno Meyerhof. **Apresentação - direito e economia**: textos escolhidos. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 9.

<sup>116</sup> FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e análise econômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. [E-book].

Como um dos objetivos é estudar os impactos da desjudicialização no sistema judiciário e entender os fundamentos que possam fazer com que o indivíduo escolha uma alternativa em detrimento de outra, importante trazer ao trabalho algumas bases teóricas sobre a análise econômica do direito, uma vez que, segundo Robert Cooter e Thomas Ulen<sup>117</sup>, a Ciência Econômica fornece ao Direito uma teoria que permite prever os efeitos das sanções legais sobre o comportamento dos agentes econômicos.

Embora as pesquisas em Law and Economics sejam antigas, foi apenas no século XVIII, por meio de Adam Smith e Jeremy Bentham, que se iniciaram os estudos sobre os efeitos econômicos decorrentes da formulação das normas jurídicas, bem como a importância de análise interdisciplinar ou multidisciplinar de fatos sociais.<sup>118</sup>

Em 1973, o professor Richard Posner, jurista e magistrado da Corte de Apelação do Sétimo Circuito dos Estados Unidos, publicou a obra clássica *Economic Analysis of Law*, contribuindo para a consolidação da doutrina da análise econômica do direito, que teve início com os estudos de Aaron Director, Ronald Coase e Guido Calabresi.

A Análise Econômica do Direito (AED) encontra em princípios da economia muitos dos subsídios para as teorias que explicam as tomadas de decisões e quais seriam as “implicações fáticas do ordenamento jurídico, bem como da lógica da (racionalidade)”.<sup>119</sup>

Pode-se afirmar que a AED tem como finalidade esclarecer os problemas jurídicos e apresentar as implicações da escolha de um método, sobretudo, apontar as implicações dessas escolhas.<sup>120</sup>

---

<sup>117</sup> COOTER, Robert; ULEN Thomas. **Direito & economia**. Tradução de Luis Marcos Sander e Francisco Araújo da Costa. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 25.

<sup>118</sup> MOREIRA, Samantha Caroline Ferreira; SANTOS, Paulo Marcio Reis. Eficiente solução de litígios: uma proposta a partir da análise econômica do direito e dos meios alternativos de solução de conflitos. In: CONPEDI/UFS (Org.); POMPEU, Gina Vidal Marcilio; VILLATORE, Marco Antônio César; SCHNEIDER, Yuri (Coord.). **Direito e economia** [Recurso eletrônico on-line]. Florianópolis: CONPEDI, 2015. p. 90.

<sup>119</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **Analysis of Law Review**, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan./jun. 2010. p. 18.

<sup>120</sup> MOREIRA, Samantha Caroline Ferreira; SANTOS, Paulo Marcio Reis. Eficiente solução de litígios: uma proposta a partir da análise econômica do direito e dos meios alternativos de solução de conflitos. In: CONPEDI/UFS (Org.); POMPEU, Gina Vidal Marcilio; VILLATORE, Marco Antônio César; SCHNEIDER, Yuri (Coord.). **Direito e economia** [Recurso eletrônico on-line]. Florianópolis: CONPEDI, 2015. p. 88.

Ainda, segundo Botelho<sup>121</sup> “A disciplina da AED, metodologicamente, procura utilizar ferramentas teóricas da seara microeconômica (ou até macroeconômica) para a avaliação da eficiência das instituições normativas”

A investigação na AED pode ocorrer por duas formas<sup>122</sup>, a primeira em um nível positivo, na qual a intenção é investigar de que forma o comportamento é influenciado pelas normas jurídicas, analisando também a própria eficiência da norma, sendo possível assim “identificar as possíveis alternativas normativas e investigar as prováveis consequências de cada uma, bem como comparar a eficiência de cada solução possível, auxiliando em uma análise de custo-benefício”.<sup>123</sup>

Uma segunda forma de investigação é através de um nível normativo, a qual analisa, através de um campo de valores, as vantagens e consequências das normas, analisando assim como uma decisão deve ser tomada em detrimento de outra.<sup>124</sup>

Como toda e qualquer ciência, a AED reconhece como válido e útil, do ponto de vista epistemológico e pragmático, a distinção entre o que é (positivo) e o que deve ser (normativo). A primeira proposição está relacionada a um critério de verdade e a segunda a um critério de valor<sup>125</sup>

Segundo Ulen e Cooter, a teoria econômica pressupõe que os seres são racionais e que essa racionalidade induz à maximização, fazendo que por meio de uma escolha racional, opte pela melhor alternativa entre as quais as restrições permitem.<sup>126</sup>

Ocorre que há uma diversidade de fatores que terminam por compor o custo administrativo do litígio. Um dos mais relevantes é o “tempo do processo”, ao menos para o Brasil. Por conseguinte, tais cálculos têm potencial reduzido quanto à sua

<sup>121</sup> BOTELHO, Martinho Martin. **A eficiência econômica da responsabilidade nas sociedades limitadas: Algumas considerações em análise econômica do direito**. Revista Brasileira de Direito Empresarial, v. 2, n. 2, p. 155-176, jul./dez. 2016. p. 156

<sup>122</sup> Segundo Gico Júnior “a AED positiva nos auxiliará a compreender o que é a norma jurídica, qual a sua racionalidade e as diferentes consequências prováveis decorrentes da adoção dessa ou daquela regra, ou seja, a abordagem é eminentemente descritiva/explicativa com resultados preditivos. Já a AED normativa nos auxiliará a escolher entre as alternativas possíveis a mais eficiente, isto é, escolher o melhor arranjo institucional dado um valor (vetor normativo) previamente definido” (GICO JÚNIOR, Ivo. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **Analysis of Law Review**, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan./jun. 2010. p. 21).

<sup>123</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **Analysis of Law Review**, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan./jun. 2010. p. 20.

<sup>124</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **Analysis of Law Review**, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan./jun. 2010. p. 20.

<sup>125</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. **Análise econômica do processo civil**. São Paulo: Foco, 2020. [E-book].

<sup>126</sup> COOTER, Robert; ULEN Thomas. **Direito & economia**. Tradução de Luis Marcos Sander e Francisco Araújo da Costa. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 36-37.

previsibilidade, pois “[...] um dos fatores que influenciam mais fortemente a decisão pela conciliação é de impossível tradução numérica: a delonga dos processos judiciais”.<sup>127</sup>

Pode-se afirmar, nesse sentido, que a delonga judicial favorece quase sempre o acionado, de modo que este poderá obter sucesso com “[...] propostas de conciliação mais baixas do que aquelas que seriam necessárias num contexto de menor delonga”, pois conta com esse fator no processo de barganha.<sup>128</sup>

Aliás, “[...] ainda que a vitória do acionante seja virtualmente certa, poderá ele concordar em receber valores bastante inferiores ao que teria direito, em razão do benefício do ‘recebimento adiantado’”<sup>129</sup>, pois não há, efetivamente, um sistema de precedentes judiciais bastante para assegurar determinado resultado. Nesse sentido:

Esta cooperação funda um verdadeiro espaço não apenas de julgamento, mas de resolução de conflitos, e a participação cooperativa fomenta a possibilidade de buscar também os meios alternativos, como a arbitragem, a mediação e conciliação, como por meio de negócios jurídicos processuais, os quais têm como fim a resolução do conflito da forma mais justa e efetiva possível.<sup>130</sup>

Traçadas essas matrizes teóricas da análise do direito, observa-se que por meio de um nível positivo é possível proceder com a verificação da eficiência de normas e/ou comportamentos dos sujeitos em determinados contextos jurídicos, como será exposto adiante, da opção pelo procedimento judicial ou extrajudicial nos casos relacionados a usucapião.

Nesse viés, por meio de teorias da economia com caráter científico será possível prever os efeitos das sanções legais sobre o comportamento das pessoas em determinados contextos jurídicos.

Inclusive, importante destacar que embora o foco desse trabalho seja a usucapião extrajudicial, a Análise Econômica do Direito pode ser aplicada em

---

<sup>127</sup> JORDÃO, Eduardo Ferreira; ADAMI, Mateus Piva. Steven Shavell e o preço do processo: notas para uma análise econômica do direito processual. In: JORDÃO, Eduardo Ferreira; DIDIER JÚNIOR, Fredie Souza (Org.). **Teoria do processo: panorama doutrinário mundial**. Salvador: JusPodivm, 2007. p. 189.

<sup>128</sup> JORDÃO, Eduardo Ferreira; ADAMI, Mateus Piva. Steven Shavell e o preço do processo: notas para uma análise econômica do direito processual. In: JORDÃO, Eduardo Ferreira; DIDIER JÚNIOR, Fredie Souza (Org.). **Teoria do processo: panorama doutrinário mundial**. Salvador: JusPodivm, 2007. p. 189.

<sup>129</sup> JORDÃO, Eduardo Ferreira; ADAMI, Mateus Piva. Steven Shavell e o preço do processo: notas para uma análise econômica do direito processual. In: JORDÃO, Eduardo Ferreira; DIDIER JÚNIOR, Fredie Souza (Org.). **Teoria do processo: panorama doutrinário mundial**. Salvador: JusPodivm, 2007. p. 189.

<sup>130</sup> BOTELHO, Martinho Martin; WENCESLAU, Roberto Rocha. O novo código de processo civil: a tentativa de construção de desenhos institucionais para a eficiência na solução do litígio. **Economic Analysis of Law Review**, v. 10, n. 3, p. 151-175, set./dez. 2019. p. 169.

qualquer instituto, em especial nos meios alternativos de solução de conflito, a exemplo da conciliação, mediação e arbitragem, sendo que a maioria das abordagens aqui discorridas podem ser utilizadas também para análise desses institutos.

Nesse sentido é o conceito de Análise Econômica do Direito trazido por Gico Júnior:

A análise econômica do direito nada mais é que a aplicação do instrumental analítico e empírico da economia, em especial da microeconomia e da economia do bem-estar social, para se tentar compreender, explicar e prever as implicações fáticas do ordenamento jurídico, bem como da lógica (racionalidade) do próprio ordenamento jurídico. Em outras palavras, 'a AED é a utilização da abordagem econômica para tentar compreender o direito no mundo e o mundo no direito'. Note-se que a utilização do método econômico para analisar o direito não pressupõe que são os economistas que praticam a AED. Pelo contrário, na maioria dos casos, os pesquisadores que a praticam são juristas ou possuem dupla formação. De qualquer forma, são juseconomistas.<sup>131</sup>

Tendo em vista que a todo momento é necessário tomar decisões, e que para a tomada de decisões é preciso analisar os recursos que se tem, cabe destacar que além dos recursos financeiros, deve-se atentar aos custos de bem-estar e eficiência, bem como compreender o conceito de eficiência e de custos de transação.

Diante de um caso que precisa ser resolvido, a decisão, segundo o modelo da escolha racional, faz a pessoa inventariar os resultados desejados (valores), identificar as ações que podem ser tomadas na sua busca (opções); determinar em que medida cada ação contribui para o resultado desejado e a que custo (valorização) e adotar aquela que contribuir mais (escolha). Presumimos que os seres humanos, sem necessariamente seguir tal procedimento, tomam suas decisões como se o fizessem.<sup>132</sup>

Para tanto, utilizar-se-á de uma das diversas bases teóricas da Análise Econômica do Direito, conhecida como Teoria dos Custos de Oportunidade e dos Custos da Transação, a fim de averiguar se a opção pela via extrajudicial resulta em uma maior eficiência e menor custo de transação.

### 3.2 DA ANÁLISE ECONÔMICA DA ATIVIDADE EXTRAJUDICIAL POR MEIO DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DOS CUSTOS DE OPORTUNIDADE E DOS CUSTOS DE TRANSAÇÃO

<sup>131</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. **Análise econômica do processo civil**. São Paulo: Foco, 2020. [E-book].

<sup>132</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise econômica do direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 31.

A ineficiência do Poder Judiciário no tratamento dos conflitos de interesses acabou por demandar a criação de uma infinidade de métodos e procedimentos alternativos à jurisdição que, por vezes, não demandam a efetividade deles esperada.

Ao se escolher entre arranjos sociais em um contexto no qual decisões individuais são tomadas, é preciso considerar a mudança no sistema, que poderá conduzir ao aperfeiçoamento em algumas decisões ou à piora de outras. Assim, devem-se considerar os custos de operação e os riscos sociais envolvidos na mudança.<sup>133</sup>

Pois bem, como já mencionado anteriormente, “o atual movimento de análise econômica do direito começou, verdadeiramente, com o artigo de Ronald Coase, publicado em 1960, sobre o custo social<sup>134</sup>”, sendo que a economia teria a função de produzir arranjos que melhorassem o bem-estar de todos, o que se pode entender como externalidades, as quais Coase entendeu da seguinte forma:

[...] Refletindo sobre a questão, pareceu-lhe que as externalidades constituíam, no fundo, diferenças relativas aos usos correntes e incompatíveis de um recurso que se tornara escasso. Espetacularmente, concluiu que a solução a que as partes chegariam para resolver tais diferenças não depende da forma pela qual os direitos são atribuídos, mas é sempre a utilização mais valorizada (a mais proveitosa) a que prevalecerá.<sup>135</sup>

A análise econômica do direito utiliza como base doutrinária o ramo da ciência econômica chamado de microeconomia, o qual pressupõe a existência de um homem racional, que realiza as suas escolhas pautadas em análises de custo-benefício de seus atos, atuando de modo a maximizar os proveitos por ele obtidos.<sup>136</sup>

Por sua vez, a Teoria dos Custos de Transação parte da premissa estabelecida por Ronald Coase (1937) de que, além dos custos de produção, existem custos referentes às negociações celebradas para as transações comerciais e, se os agentes afetados por externalidades puderem negociar livremente a partir de direitos de

---

<sup>133</sup> COASE, Ronald Harry. The problem of social cost. **Journal of Law and Economics**, v. 3, p. 1-44, out. 1960. p. 36.

<sup>134</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise econômica do direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 201.

<sup>135</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise econômica do direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 202.

<sup>136</sup> COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Law and economics**. 6. ed. Berkeley Law Books. Book 2. 2016. Disponível em: <[http://www.econ.jku.at/t3/staff/winterebmer/teaching/law\\_economics/ss19/6th\\_edition.pdf](http://www.econ.jku.at/t3/staff/winterebmer/teaching/law_economics/ss19/6th_edition.pdf)>. Acesso em: 10 dez. 2021.

propriedade bem definidos pelo Estado, sempre chegarão à solução mais eficiente, independente da distribuição daqueles direitos.<sup>137</sup>

Contudo, o que se percebe na prática é que o mercado não funciona sob o regime perfeito de formação de preços e os agentes econômicos precisam lidar com externalidades<sup>138</sup>, os quais por terem natureza diferente dos custos de produção, foram denominados custos de transação, ou seja, relacionados aos gastos necessários para a formalização, processamento e extinção de uma transação.

Além dos custos de transação, nas situações em que o indivíduo possui o poder de escolha na opção e na forma de resolver determinada questão, existe, ainda, o custo de oportunidade, que é o custo econômico de uma alternativa que foi descartada.<sup>139</sup>

É uma análise normativa, onde são sopesadas vantagens e consequências das normas, analisando e sugerindo como uma decisão deve ser tomada em detrimento da outra, como um caso deve ser resolvido de forma X e não Y.<sup>140</sup>

Com um comparativo dos custos dos procedimentos, aplicando os conceitos de custo de transação, consistentes nos gastos com a realização do procedimento judicial, quanto de custo de oportunidade, referentes ao custo que se teria incorrido pela escolha do procedimento extrajudicial, com consideração, inclusive, dos custos decorrentes da demora do procedimento, será possível justificar por meio da racionalidade a escolha do procedimento extrajudicial em detrimento do processo judicial, ou vice-versa.

Nesse sentido, Cooter e Ulen afirmam que “as leis não são apenas argumentos arcanos, técnicos; elas são instrumentos para atingir objetivos sociais importantes”.<sup>141</sup>

Diante da análise de custo-benefício da escolha do procedimento extrajudicial é plenamente possível afirmar, portanto, que os princípios aplicáveis ao sistema multiportas pela via extrajudicial são totalmente compatíveis com o “Teorema dos Custos da Transação”.

<sup>137</sup> COASE, Ronald. The nature of the firm. **Economica**, New Series, v. 4, n. 16, 1937, p. 386-405.

<sup>138</sup> São os custos diversos, por exemplo, à obtenção de informações, negociação, elaboração do contrato, execução de contrato não adimplido, prestação de informações aos usuários, cumprimento de obrigações legais, etc.

<sup>139</sup> COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Law and economics**. 6. ed. Berkeley Law Books. Book 2. 2016. Disponível em: <[http://www.econ.jku.at/t3/staff/winterebmer/teaching/law\\_economics/ss19/6th\\_edition.pdf](http://www.econ.jku.at/t3/staff/winterebmer/teaching/law_economics/ss19/6th_edition.pdf)>. Acesso em: 10 dez. 2021. p. 30.

<sup>140</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **Analysis of Law Review**, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan./jun. 2010. p. 18.

<sup>141</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **Analysis of Law Review**, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan./jun. 2010. p. 56.

O papel da desjudicialização, logo, não se encerra na solução pacífica dos conflitos, pois é facilmente observável uma função econômica relevante, tendo em vista a possibilidade de redução dos custos sociais, especialmente em decorrência do desafogamento do Judiciário.

Nesse sentido:

A Teoria de Coase, que tem como objeto principal a análise dos Custos de Transação (custos das trocas aqui compreendidos como custos de uma decisão ou acordo) é uma teoria da eficiência que leva em consideração variados fatores, entre os quais, os fatores comportamentais (racionalidade), e que almeja sempre um ambiente com custos de transação positivos, seja considerando o próprio comportamento dos sujeitos ou a construção legal.<sup>142</sup>

Coase entende que a solução que decorre da regulação estatal mostra-se necessária e eficiente apenas nos ambientes dos quais o custo de transação seja suficientemente alto para “[...] inviabilizar o contato entre os litigantes e impedir que as partes barganhem entre si”.<sup>143</sup> Ocorre que a barganha é essencial nas transações privadas.

A efetiva solução de conflitos pressupõe a análise de efeitos marginais e dos efeitos totais gerados na conduta a ser adotada pelos litigantes para que a solução seja eficiente, ou seja, “[...] aquela que contribui para a redução dos custos de transação”.<sup>144</sup>

O Direito deve promover o quadro de segurança jurídica efetiva, não pela atuação do Judiciário, mas sim por regras que estimulem as partes a agir coordenadamente para criar um ambiente de estabilidade para as relações econômicas, estimular condutas que minimizem custos e criando cooperação.<sup>145</sup>

Todavia, antes de realizar a análise do procedimento específico, deve-se entender melhor como funcionam essas teorias.

---

<sup>142</sup> GHILARDI, Dóris; OLIVEIRA Julia Mello de. **A desjudicialização do direito de família e sucessões sob as lentes da law and economics**. 2020. Disponível em: <[https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020\\_04\\_1013\\_1050.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020_04_1013_1050.pdf)> Acesso em: 31 out. 2021. p. 1030.

<sup>143</sup> SONAGLI, Joseliane; RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. A teoria de coase e o papel do direito para a eficiência das relações empresariais. **Economic Analysis of Law Review**, v. 8, n. 1, p. 18-34, jan./jun. 2017. p. 13.

<sup>144</sup> SONAGLI, Joseliane; RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. A teoria de coase e o papel do direito para a eficiência das relações empresariais. **Economic Analysis of Law Review**, v. 8, n. 1, p. 18-34, jan./jun. 2017. p. 13.

<sup>145</sup> SONAGLI, Joseliane; RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. A teoria de coase e o papel do direito para a eficiência das relações empresariais. **Economic Analysis of Law Review**, v. 8, n. 1, p. 18-34, jan./jun. 2017. p. 30.

### 3.2.1 Dos Custos de Transação

Desenvolvida por Ronald Coase<sup>146</sup>, como já mencionado anteriormente, tem como objeto principal a análise dos Custos de Transação, trata-se na verdade de uma teoria que prevê todos os custos de uma decisão ou de um acordo, podendo ser mencionado como “o custo no qual as pessoas incorrem em qualquer tipo de negociação”.<sup>147</sup>

A fim de entender melhor o conceito e a finalidade, vale a pena a transcrição do exemplo e da análise mencionada por Salama:

Coase entende que as consequências econômicas da decisão devem ser estudadas. Caso a alocação de direitos não seja feita da forma correta pela corte (ou seja, de modo que o direito seja titularizado por quem lhe confira o maior valor), as partes terão de buscar transações de mercado para realocar esses direitos de modo mais eficiente. Como sabemos, essas transações implicam custos. Isso significa que, se a alocação decidida pela corte for ‘errada’ (ineficiente), a consequência será uma perda de riqueza social decorrente dos custos de transação incidentes sobre a realocação ou, pior ainda, uma cristalização da alocação ineficiente, caso os custos de transação sejam proibitivos.<sup>148</sup>

Por meio dessa ferramenta, podemos avaliar a eficiência na forma de decidir sobre a alocação de recursos, buscando negociações que impliquem em redução de custos de transação, de modo que “estudar Coase lança luzes importantíssimas sobre a necessidade de valorização da autocomposição como alternativa à utilização exaustiva da via judicial para a solução de conflitos<sup>149</sup>”, justificando assim a escolha pelos meios alternativos.

---

<sup>146</sup> “Se a AED tem um fundador, esse papel cabe a Ronald Coase. Coase emigrou para os EUA em 1951, mas pode-se dizer que as primeiras faíscas da AED surgiram como uma não imaginada consequência de uma pesquisa por ele empreendida em 1937 na London School of Economics, cujo resultado é o famoso artigo “The Nature of the Firm” (WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil** [livro eletrônico]: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book]).

<sup>147</sup> MANKIW, Gregory N. 2012 *apud* SALAMA, Bruno Meyerhof. **Estudos em direito & economia: micro, macro e desenvolvimento**. 1. ed. Curitiba: Virtual Gratuita - EVG, 2017. [E-book].

<sup>148</sup> WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil** [livro eletrônico]: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book].

<sup>149</sup> WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil** [livro eletrônico]: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book].

Dessa forma, segundo Cooter e Ulen, o Estado deve criar incentivos por meio das Leis, onde os custos de transação sejam diminuídos, auxiliando assim nos comportamentos futuros de pessoas que se encontrem em situações semelhantes.<sup>150</sup>

A fim de exemplificar as possibilidades, cumpre transcrever um trecho da obra de Mackaay e Rousseau que exemplifica de forma brilhante essas possibilidades:

Imaginemos, em passado longínquo, a seguinte situação. Uma marcenaria próxima do consultório de um médico que pratica medicina geral e psicanálise. A interação entre os dois vizinhos se desenvolve sem atritos até o momento em que a marcenaria, pelo sucesso de suas operações, instala máquinas mais potentes, fonte de barulho e vibração, incomodando o médico. De súbito, a clientela do médico diminui, o que lhe causa perda de parte da receita. Presuma-se que ele não encontra, nas imediações, nenhuma pessoa ou instituição incomodada pelo barulho ou a vibração.

Para resolver o problema, há duas opções que seriam as menos onerosas. A primeira, sob controle da marcenaria, consiste em instalar isolante nos muros; a segunda, sob controle do médico, construir um consultório em local mais distante da marcenaria na sua propriedade. Os custos de ambas as soluções são consideráveis, mas inferiores aos danos para o médico, resultantes da perda permanente da clientela, e inferiores às perdas ocasionadas pela redução, ou cessação total, das atividades de um ou do outro dos vizinhos. Presuma-se que, adotada uma ou outra solução, o médico recupere, imediatamente, sua clientela e que as perdas ocasionadas pela redução temporária da clientela sejam não significativas.

Do ponto de vista do direito, podem ser consideradas duas hipóteses. Na primeira, a marcenaria é responsável pelas perdas causadas ao médico. Alternativamente, ela não é responsável, sendo o barulho e as vibrações considerados como parte dos inconvenientes normais da vizinhança.

A demonstração do teorema de Coase deveria estabelecer que a solução a que as partes chegariam depende do custo das diferentes soluções possíveis e não da regra jurídica aplicável.<sup>151</sup>

No exemplo acima, os Autores trazem a possibilidade de duas opções e duas regras, existindo assim quatro possibilidades, cabendo ao interessado escolher aquela mais vantajosa.

Todavia, importante mencionar que devemos entender o conceito de custos de transação para além de sua concepção financeira, devendo levar em conta também os sentimentos e as sensações humanas. Veja-se:

Calabresi, no intuito de melhor identificar as desigualdades, amplia o conceito de custos de transação para além de sua concepção financeira, identificando-o também com aspectos estéticos, sentimentos e sensações humanas que decorrem da inevitável comparação interpessoal das situações ex ante e ex post à implementação de determinada política pública.

<sup>150</sup> COOTER, Robert; ULEN Thomas. **Direito & economia**. Tradução de Luis Marcos Sander e Francisco Araujo da Costa. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 29.

<sup>151</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise econômica do direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 203-204.

Mesmo considerando a existência de custos de transação no mundo real, o autor afasta a solução de Kaldor-Hicks como apta a resolver os matizes assimétricos da desigualdade, apontando ainda para amarras políticas que possivelmente impeçam o legislador de aprovar tais normas redistributivas; amarras essas a que talvez juízes não estejam agrilhoados na hora de decidir com base em critérios alocativos mais justos.

Mais do que isso, Calabresi entende que o critério de Pareto, ao buscar soluções superiores dentro da fronteira da eficiência, acaba por desviar o foco da possibilidade das verdadeiras inovações (tecnológicas ou gerenciais) que poderiam alargar essa fronteira com evidentes benefícios para toda a sociedade e diminuir os inexoráveis custos de transação (ainda que, mesmo nesse caso, a questão da igualdade ainda tivesse de ser endereçada).<sup>152</sup>

Aplicando os conceitos acima, podemos avaliar se a lei dispõe de incentivos suficientes para que as partes se comportem de acordo com o esperado, ou seja, se a lei os influencia para que optem pelo cenário que lhes traga os menores custos de transação.

Portanto, é inequívoco que para a Análise Econômica do Direito a via extrajudicial, que se trata de uma via consensual, é mais vantajosa em termos de custos e benefícios, já que a alocação de tempo, dinheiro e bem-estar são imensuráveis se comparadas à entrega da prestação jurisdicional impositiva e de risco, lenta e custosa nos casos judicialização.<sup>153</sup>

Todavia, para o procedimento de usucapião extrajudicial, nem sempre a via extrajudicial será a melhor opção, conforme veremos na sequência.

### 3.2.2 Dos Custos de Oportunidade

Os custos de oportunidade podem ser definidos como o custo econômico de uma alternativa que foi descartada, é a noção de vantagem comparativa na escolha de um procedimento em detrimento de outro.

Segundo Cooter e Ullen, “a lei da vantagem comparativa afirma que as pessoas devem se envolver naquelas atividades em que seus custos de oportunidade são mais baixos do que outros”.<sup>154</sup>

<sup>152</sup> WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil** [livro eletrônico]: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book].

<sup>153</sup> COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Law and economics**. 6. ed. Berkeley Law Books. Book 2. 2016. Disponível em: <[http://www.econ.jku.at/t3/staff/winterebmer/teaching/law\\_economics/ss19/6th\\_edition.pdf](http://www.econ.jku.at/t3/staff/winterebmer/teaching/law_economics/ss19/6th_edition.pdf)>. Acesso em: 10 dez. 2021. p. 30.

<sup>154</sup> COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Law and economics**. 6. ed. Berkeley Law Books. Book 2. 2016. Disponível em: <[http://www.econ.jku.at/t3/staff/winterebmer/teaching/law\\_economics/ss19/6th\\_edition.pdf](http://www.econ.jku.at/t3/staff/winterebmer/teaching/law_economics/ss19/6th_edition.pdf)>. Acesso em: 10 dez. 2021. p. 30.

Ao tratar de custos de oportunidade na escolha da via extrajudicial, a partir do momento em que se opta pela via judicial ou extrajudicial, tem-se duas opções e, ao escolher uma opção em detrimento de outra, assume-se os riscos de desperdício de tempo, recursos financeiros e emocionais.

É lógico que para a Análise Econômica do Direito a via consensual será mais vantajosa em termos de custos e benefícios, uma vez que a alocação de tempo, dinheiro e bem-estar apresentam saldo positivo quando comparados com a entrega da prestação jurisdicional impositiva e de risco, lenta e custosa nos casos de litígio.<sup>155</sup>

A escassez é o ponto de partida da análise econômica. Se os recursos fossem infinitos, não haveria o problema de se ter que equacionar sua alocação; todos poderiam ter tudo o que quisessem, e nas quantidades que quisessem. Para ficarmos com a conceituação clássica de Lionel Robbins, a Economia é a “ciência que estuda o comportamento humano como uma relação entre fins e meios escassos para os quais há usos alternativos”.

A escassez força os indivíduos a realizarem escolhas e a incorrerem em tradeoffs. Os tradeoffs são, na verdade, são “sacrifícios”: para se ter qualquer coisa é preciso abrir mão de alguma outra coisa – nem que seja somente o tempo. Esse algo de que se abre mão é o chamado “custo de oportunidade”. Todas as escolhas têm custos de oportunidade. Isso quer dizer que nem tudo pode ser feito ou produzido; tudo tem um custo; e cada centavo gasto em uma determinada atividade, é o mesmo centavo que não é gasto em todas as demais.

A noção de escassez traz uma série de implicações para o estudioso, o profissional, e o pesquisador em Direito. Uma delas – talvez a mais dramática – diz respeito ao fato de que a proteção de direitos consome recursos. Ou seja, ou os direitos são custosos, ou não tem sentido prático. Para ficarmos com os exemplos mais evidentes: o direito à saúde só tem sentido prático na medida em que a sociedade, através dos entes privados ou do Estado, possa dispor dos recursos necessários para prover hospitais, alimentação, higiene etc.; o direito à propriedade privada só tem sentido prático se o Estado for capaz de garanti-la; e assim por diante.<sup>156</sup>

Nem sempre é possível evitar discordâncias, porém a sua resolução eficiente evita o desperdício de tempo, recursos financeiros e emocionais, otimizando a sua alocação. São os chamados custos de oportunidade que se referem aos custos de escolha por uma alternativa em detrimento de outra.<sup>157</sup>

<sup>155</sup> COOTER, Robert; ULEN Thomas. **Direito & economia**. Tradução de Luis Marcos Sander e Francisco Araujo da Costa. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 30.

<sup>156</sup> SALAMA, Bruno Meyerhof. **Estudos em direito & economia**: micro, macro e desenvolvimento. 1. ed. Curitiba: Virtual Gratuita - EVG, 2017. [E-book].

<sup>157</sup> COOTER, Robert; ULEN Thomas. **Direito & economia**. Tradução de Luis Marcos Sander e Francisco Araujo da Costa. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 26.

Segundo Gico Júnior, “assim como a Teoria Geral do Processo se baseia nos conceitos de jurisdição, ação e processo, o método econômico se baseia em três pressupostos básicos: preferências, escassez e racionalidade”.<sup>158</sup>

As preferências, funcionam na medida que, quando diante de várias opções, as pessoas têm capacidade de ordenar quais das alternativas que lhe parecem mais favoráveis de acordo com o interesse e utilidade de cada uma, lembrando que essas utilidades não possuem nenhuma relação com valores monetários, mas sim com bem-estar e com suas funções de utilidade.<sup>159</sup>

O segundo pressuposto da Análise Econômica do Direito é a escassez, na medida que “se há escassez, então a satisfação de uma necessidade humana levará à não satisfação de outra necessidade humana, i.e., a escassez leva inexoravelmente a uma escolha”.<sup>160</sup>

Nesse contexto, considerando que “toda escolha pressupõe um custo, um trade-off, que é exatamente a segunda alocação factível mais interessante para o recurso, mas que foi preterida. A esse custo chamamos de custo de oportunidade”<sup>161</sup>. Sendo assim, pode-se definir os custos de oportunidade como a utilidade decorrente da escolha, é o preço que se paga pela escolha.

Por último, a racionalidade visa entender o processo de escolha, partindo do pressuposto que os indivíduos se comportam de forma racional, todavia, não significa dizer que os indivíduos são racionais. Nesse sentido:

O terceiro pressuposto é que as pessoas são racionais, o que se convencionou chamar no âmbito das ciências sociais, incluindo sociologia, psicologia e ciência política, de Teoria da Escolha Racional (TER) ou simplesmente de Teoria da Escolha. De acordo com a TER, os indivíduos são motivados por seus desejos e objetivos pessoais (preferências). No entanto, dado que não é possível satisfazer todo e qualquer desejo (escassez), os indivíduos devem fazer uma escolha acerca de quais objetivos buscarão e quais meios utilizarão para alcançar tais objetivos. Justamente por isso, os indivíduos tentam estimar, de acordo com as informações disponíveis, os prováveis resultados de cada curso de ação disponível (retorno esperado) e adotam a conduta que, na opinião deles, os aproximará mais de seus objetivos, i.e., que lhes dará mais satisfação (utilidade). Como escolhas devem ser feitas, as pessoas se comportam como se ponderassem os custos e os benefícios de cada alternativa, adotando a conduta que, dadas as suas condições e circunstâncias, lhes parece trazer mais bem-estar. Dizemos, então, que a conduta dos agentes é racional maximizadora.<sup>162</sup>

<sup>158</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. **Análise econômica do processo civil**. São Paulo: Foco, 2020. [E-book].

<sup>159</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. **Análise econômica do processo civil**. São Paulo: Foco, 2020. [E-book].

<sup>160</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. **Análise econômica do processo civil**. São Paulo: Foco, 2020. [E-book].

<sup>161</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. **Análise econômica do processo civil**. São Paulo: Foco, 2020. [E-book].

<sup>162</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. **Análise econômica do processo civil**. São Paulo: Foco, 2020. [E-book].

E um dos grandes pressupostos da racionalidade tratada pela análise econômica do direito é de que os indivíduos respondem a incentivos, ponderando assim, os custos e benefícios na tomada de decisão, sendo que certos incentivos podem influenciar diretamente na escolha do procedimento.

Considerando os institutos acima, o último tópico desse capítulo tem como objetivo, com base nos dados endógenos coletados e pelos dados levantados para o caso hipotético, analisar a usucapião extrajudicial com as ferramentas disponibilizadas pela Análise Econômica do Direito, a fim de verificar se a via extrajudicial pode ser considerada como a melhor opção.

### 3.3 ANÁLISE ENDÓGENA DOS CUSTOS DA TRANSAÇÃO E A RACIONALIDADE NA ESCOLHA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

Como observado no decorrer dos tópicos anteriores, os “juseconomistas têm como principal característica considerar o direito como um conjunto de regras que estabelecem custos e benefícios para os agentes que racionalmente pautam seus comportamentos em função de tais incentivos”.<sup>163</sup>

Viu-se também que, em uma mesma transação, podemos separar os custos de transação e os custos de oportunidade, sendo que a teoria da escolha racional pode direcionar na escolha da melhor alternativa.

Sobretudo, importante mencionar que, a melhor alternativa vai muito além dos custos financeiros, pois a escolha deva levar em consideração diversos fatores.

A fim de verificar a aplicação das matrizes teóricas analisadas nos tópicos anteriores e proceder com a análise econômica da usucapião extrajudicial, foram considerados os dados levantados no item 2.4.2.1, no qual foram construídas duas Tabelas de Custas e Emolumentos, baseadas em um caso hipotético para realização do procedimento de usucapião judicial e extrajudicial de um imóvel situado no Estado do Paraná com valor venal de R\$100.000,00 (cem mil reais), utilizando a tabela de custas vigente no mês de março do ano de 2022.

---

<sup>163</sup> GICO JÚNIOR, Ivo. **Análise econômica do processo civil**. São Paulo: Foco, 2020. [E-book].

Ressalta-se que no caso em análise foram aplicados os Emolumentos e a Tabela de Custas do foro judicial<sup>164</sup> e extrajudicial<sup>165</sup> vigente no Estado do Paraná para o ano de 2022. Para estimativa de honorários advocatícios, foi utilizada a Tabela de Honorários disponibilizada pela Ordem dos Advogados do Brasil, seccional do Paraná, vigente desde 06-03-2020.<sup>166</sup>

Conforme já mencionado, atualmente, são possíveis duas vias para a aquisição do imóvel pela posse, por um dos meios de usucapião previstos na CF/1988 ou na legislação brasileira: a judicial, por meio do ingresso com Ação de Usucapião na Vara Cível da Comarca de localização do imóvel; e a extrajudicial, como opção pelo processamento perante o Cartório de Registro de Imóveis do local de situação do bem.

Para definir se é viável a utilização de usucapião extrajudicial quanto ao imóvel urbano, em um primeiro momento, é imprescindível o cumprimento dos requisitos previstos no art. 216-A da Lei nº 6.015/73 e especificados no art. 4º do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Ressalta-se que a opção pela via administrativa é facultativa e não obrigatória, tendo em vista o princípio da inafastabilidade da jurisdição, sendo que apenas os casos que preenchem todos os requisitos na Lei nº 6.015/73, bem como o Provimento nº 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, devem ser submetidos à via extrajudicial, sob pena de, não o fazendo, ser indeferido pelo Registro de Imóveis e ter que ser processado novamente junto ao Poder Judiciário.

Além disso, cumpre esclarecer que, para fins de levantamento de dados e análise de dados estatísticos do caso hipotético, foi considerada apenas a modalidade de usucapião ordinária, que é aquela onde existe um título de boa-fé comprovando a posse do Requerente.

Também não foram consideradas no caso hipotético, variáveis que poderiam implicar em exigências registrares e que, portanto, poderiam estender o tempo do procedimento extrajudicial, ou até mesmo frustrá-lo.

---

<sup>164</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. **Tabela de custas do foro judicial**. Disponível em: <<https://www.tjpr.jus.br/tabelas-de-custas>> Acesso em: 18 de mar. 2022.

<sup>165</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. **Tabela de custas do foro extrajudicial**. Disponível em: <[https://extrajudicial.tjpr.jus.br/documents/46345501/59641969/Tabela\\_Atualizada\\_\\_\\_Extrajudicial.pdf/33c7dd52-0266-78c5-0794-4be0e5ba58f9](https://extrajudicial.tjpr.jus.br/documents/46345501/59641969/Tabela_Atualizada___Extrajudicial.pdf/33c7dd52-0266-78c5-0794-4be0e5ba58f9)> Acesso em: 18 de mar. 2022.

<sup>166</sup> PARANÁ. Ordem dos Advogados do Brasil. **Tabela de honorários**. 2020. Disponível em: <<https://honorarios.oabpr.org.br/wp-content/uploads/2021/11/tabela-honorarios-oab-2020-normas-compiladas.pdf>> Acesso em: 18 mar. 2022.

Esclarecidos estes pontos preliminares, passa-se a análise econômica do procedimento extrajudicial, a fim de verificar as vantagens e desvantagens da usucapião extrajudicial.

### 3.3.1 Custos de Transação na Usucapião Extrajudicial e Judicial

Pois bem, como visto anteriormente, os custos de transação são todos os gastos necessários para a formalização, processamento e extinção de uma transação e vão muito além dos custos pecuniários de uma transação.

A primeira etapa será a análise dos custos financeiros e o tempo de processamento.

Nesse ponto, importante frisar novamente que os custos e o tempo do procedimento foram estimados de acordo com o caso hipotético demonstrado no capítulo anterior, tratando-se de uma situação jurídica de usucapião ordinária com a existência de justo título, bem como, com anuência de todos os confinantes e titulares de direitos do imóvel, preenchendo todos os requisitos da qualificação registral.

Para essa situação hipotética, conforme Tabela elaborada, os custos financeiros aproximados para o procedimento da usucapião extrajudicial de um imóvel avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no Estado do Paraná são de R\$ 14.913,82 (quatorze mil, novecentos e treze reais e oitenta e dois centavos), ou seja, aproximadamente 15% do valor do imóvel, sendo que o prazo médio do procedimento, dura em torno de 90 (noventa) a 120 (cento e vinte) dias.

Vale reiterar que nos casos em que não houve o cumprimento de todos os requisitos, ou ainda, nos casos da falta de concordância de uma das partes, a parte poderá há qualquer tempo, ingressar com a demanda judicial, oportunidade em que perderá todos os valores pagos no âmbito extrajudicial.

Já no processo judicial, os custos financeiros de um processo distribuído do Estado do Paraná são de R\$11.420,92 (onze mil, quatrocentos e vinte reais e noventa e dois centavos) e o tempo médio de um processo de conhecimento, segundo relatório

da justiça em números<sup>167</sup> referente ao ano de 2021, divulgado pela Conselho Nacional de Justiça é de 3 (três) anos e 4 (quatro) meses.

Além dos custos financeiros e do tempo de processamento pode-se considerar, ainda dentro da categoria dos custos de transação, que existem os custos de negociação para as duas hipóteses.

São os chamados custos de transação negligenciáveis, que determina que a “solução que as partes chegam depende do custo das diferentes soluções possíveis e não da regra jurídica aplicável”<sup>168</sup> e que no caso hipotético objeto de estudo pode ser representadas por meio de uma tabela. Veja-se:

Tabela 3 – Processo judicial e extrajudicial

	Processo Judicial	Procedimento Extrajudicial
Custos financeiros	R\$ 11.420,92	R\$ 14.991,91
Tempo de procedimento	3 (três) anos e 4 (quatro) meses – 1.200 (mil e duzentos) dias.	90 (noventa) e 120 (cento e vinte) dias.

Independentemente das configurações, a solução para o caso hipotético é única<sup>169</sup> no que se refere ao direito material, todavia o direito processual permite, neste estudo, duas soluções técnicas, das quais se levanta algumas possibilidades:

1. Escolher a via judicial com menor custo financeiro e arcar com os ônus decorrente da morosidade do processo, oportunidade em que o imóvel não poderá ser alienado como propriedade e o titular terá que arcar com o ônus da desvalorização do imóvel durante o tempo em que ficará indisponível;

2. Escolher a via extrajudicial, cujos custos financeiros são maiores, todavia, considerando que o tempo do procedimento é de 10% do tempo total do processo judicial, a valorização do imóvel será muito superior em relação ao tempo do processo judicial e a diferença dos custos financeiros será absorvida pela agilidade do

<sup>167</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em Números 2021**. Brasília: CNJ, 2021. 342p. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2021/09/relatorio-justica-em-numeros2021-12.pdf>>. Acesso em: 18 fev. 2021.

<sup>168</sup> MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise econômica do direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 204.

<sup>169</sup> A solução para o caso hipotético é única, qual seja, para a conversão da posse em propriedade a legislação aplicável é a usucapião, sendo o que varia é a escolha do procedimento, judicial ou extrajudicial. Vale ressaltar que a usucapião extrajudicial não se trata de nova modalidade, pois o direito material aplicável é o mesmo, mas tenho uma nova opção de mecanismo a ser adotado.

procedimento, bem como, pela valorização da transformação de posse em propriedade.

Tais possibilidades são custos de transação decorrentes do negócio processual. No entanto, verifica-se que em cada hipótese existe um custo diferente, são custos de transações diferentes e a melhor escolha vai depender também dos custos de oportunidade, que serão tratados no próximo tópico.

### 3.3.2 Custos de Oportunidade e a Racionalidade na Usucapião Extrajudicial e Judicial

Conforme exposto anteriormente, os custos de oportunidade compreendem a diferença de custos entre a opção escolhida e a preterida, muito além de englobar a diferença entre os custos de transação com o procedimento de usucapião extrajudicial e judicial, trata-se da consequência da minha escolha, são as vantagens comparativas entre as opções apresentadas.

Ressalta-se que embora a possibilidade de usucapião extrajudicial tenha sido possibilitada com o advento do Código de Processo Civil de 2015, que foi promulgado em 15 de março de 2015, somente entrou em vigor no dia 16 de março de 2016, conforme determinou o art. 1.045 do CPC.<sup>170</sup>

Como o procedimento seria processado por meio do Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, foi necessária regulamentação sobre o processamento do procedimento, o que aconteceu apenas em 14 de dezembro de 2017, por meio do Provimento nº 65/2017, o qual estabeleceu as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

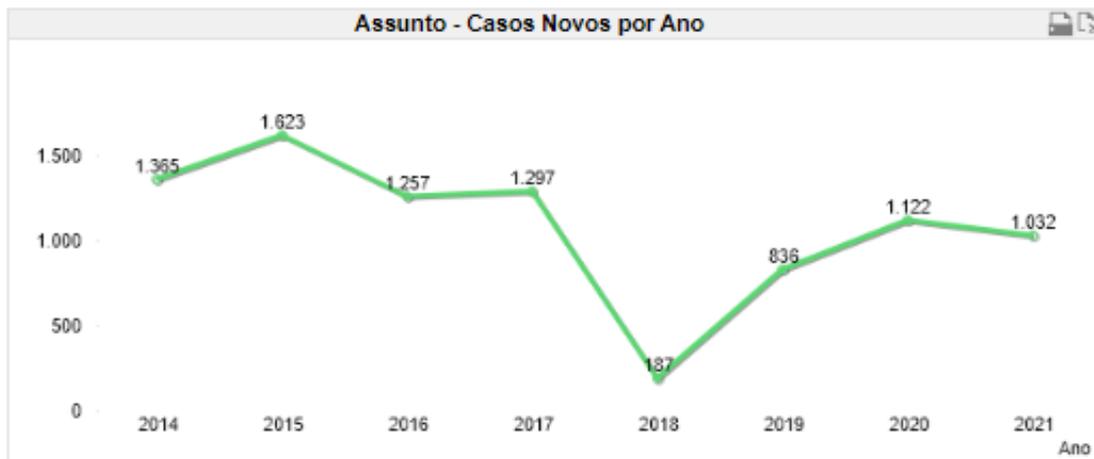
Ao analisar o relatório da justiça em números no campo referente às demandas por classe e assunto, inserindo no assunto o processo de usucapião ordinário e o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, percebe-se claramente o impacto da publicação do provimento que regulamentou o processo, pois o número de processos novos de usucapião que foi de 1.297 (mil, duzentos e noventa e sete) para o ano 2017, caiu para 197 (cento e noventa e sete) para o ano 2018, reduzindo em 85% os casos de judicialização.

Veja-se o relatório:

---

<sup>170</sup> Art. 1.045. Este Código entra em vigor após decorrido 1 (um) ano da data de sua publicação oficial.

Gráfico 1 – Assunto: casos novos por ano



Fonte: CNJ, 2021.<sup>171</sup>

Todavia, pode-se perceber que nos anos subsequentes, os números voltaram a subir, sendo que esse retorno para a via judicial foi decorrente de dificuldades no procedimento extrajudicial, fazendo com que os usuários retornassem a via tradicional.

Tais números, são reflexos da complexidade do procedimento, pois, como já citado anteriormente, o processo de usucapião extrajudicial, dentre todos os títulos registrados perante o cartório de registro de imóveis é mais complexo e o único que depende de um juízo de valor.

Além disso, para que exista um processamento célere e eficiente da usucapião extrajudicial, além da atuação registral, é necessário que exista uma atuação conjunta e harmônica de todos os agentes responsáveis pela elaboração de documentos e pelo processamento, quais sejam, advogado, tabelião de notas e registrador de imóveis<sup>172</sup>.

A fim de que se possa avaliar os custos de oportunidade na escolha ou não do procedimento extrajudicial, são necessárias diversas diligências e ainda com profissionais capacitados, além da contratação e advogado que avalie o caso e defina se o pedido é passível de processamento administrativo ou se deverá ser processado

<sup>171</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em Números 2021**. Brasília: CNJ, 2021. 342p. Disponível em: <[https://paineis.cnj.jus.br/QuAJAXZfc/opendoc.htm?document=qvw\\_I%2FPainelCNJ.qvw&host=QVS%40neodimio03&anonymous=true&sheet=shResumoDespFT](https://paineis.cnj.jus.br/QuAJAXZfc/opendoc.htm?document=qvw_I%2FPainelCNJ.qvw&host=QVS%40neodimio03&anonymous=true&sheet=shResumoDespFT)>. Acesso em: 18 fev. 2021.

<sup>172</sup> VIEIRA, Rosiane Vieira. **Boas Práticas de Qualificação Registral em Usucapião Extrajudicial**. 2020. 275 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Fundação Getúlio Vargas – Escola de Direito de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/29807>>. Acesso em: 29 jan. 2022, p. 57.

judicialmente, a qualificação registral deve ser estudada minuciosamente antes da decisão.

Muito além da conferência e análise da documentação, deve ocorrer a comunicação entre o Advogado, as partes e o Oficial do Registro de Imóveis, o qual deve atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza<sup>173</sup>.

Ocorre que, muitas vezes, o requerente e/ou o advogado realizam todos os procedimentos sem a obtenção de informações diretamente perante o cartório de registro de imóveis competente e acabam assim, desconsiderando as possibilidades do indeferimento do procedimento extrajudicial e das consequências da escolha em relação as partes, bem como, em relação ao sistema como um todo.

Isso porque, ao realizar apenas a análise de custos de transação e desconsiderar os custos de oportunidade, não serão consideradas possibilidades que dilatam o prazo ou impedem o processamento extrajudicial da usucapião, com sua conversão em judicial, tais como, vencimento de protocolo devido à emissão de nota devolutiva, sem o cumprimento de exigências no prazo de validade da prenotação; impugnação de terceiros ou confrontantes; necessidade de intimação de confrontantes ou titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo.

Essas externalidades que acabam por frustrar o procedimento extrajudicial, e que devem ser consideradas quando da análise da escolha do procedimento, foram listadas por Vieira após levantamento e análise endógena dos dados coletados.

Vejamos:

Na pesquisa, os participantes identificaram os seguintes principais problemas em títulos e documentos apresentados a registro na usucapião extrajudicial:

- a) erros cometidos na lavratura da ata notarial pelo tabelionato de notas<sup>85</sup>;
- b) erros na elaboração do requerimento e demais petições do advogado<sup>86</sup>;
- c) erros do advogado no atendimento de exigências, a exemplo de não atendimento total ou parcial destas, apresentação de novos documentos com erros e/ou não reapresentação do requerimento e/ou de documentos anteriormente apresentados;
- d) falta de juntada de documentos obrigatórios pelo advogado na prenotação do requerimento;
- e) não conhecimento, pelos interessados, das situações em que o processamento da usucapião pode ser extrajudicial, dos documentos necessários, do papel da ata notarial e da necessidade de notificação de titulares de direitos reais e confrontantes<sup>88</sup>;
- f) falta de conhecimento acerca dos custos da usucapião extrajudicial<sup>174</sup>.

<sup>173</sup> Conforme determina a Lei n.º 8.935/1994, no seu art. 4º: “os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado”, bem como, o “Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro: [...] II - atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza;”

<sup>174</sup> VIEIRA, Rosiane Vieira. **Boas Práticas de Qualificação Registral em Usucapião Extrajudicial**. 2020. 275 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Fundação Getúlio Vargas – Escola de Direito

Conforme se verifica dos itens listados acima, podemos perceber que os problemas possuem as mais diversas causas, seja, em relação a má qualidade da orientação jurídica anterior a instauração do procedimento, seja em relação a falta de padronização de qualificação registral dos Registros de Imóveis.

Escolher uma alternativa sem analisar todas as situações acima é o mesmo que, pensar apenas nos custos financeiros e deixar proceder com toda a viabilidade e análise de risco na escolha do procedimento.

A implicações da falta de análise desses custos pode ser observada pela diminuição seguida do aumento de processos judiciais de usucapião após a alteração do CPC e a regulamentação do Provimento nº 65/2017, demonstrada pelo relatório da justiça em números disponibilizado pelo Conselho Nacional de Justiça.

Para além do relatório, os fatos também podem ser comprovados pelo relatório anual da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG) denominado de “Cartório em Números”.

A 3ª edição do referido relatório, referente ao ano de 2021, informa que apenas no Estado de São Paulo, no período de 2019 até 2021, foram iniciados 9.040 (nove mil e quarenta) processos de usucapião extrajudicial, sendo que desse total 2,9 (dois mil e novecentos mil) ainda se encontram em andamento.<sup>175</sup>

Considerando que o procedimento extrajudicial possui um tempo médio de processamento de seis meses, podemos verificar da totalidade dos procedimentos extrajudiciais de usucapião, cerca de 32% não foi finalizado ainda.

Esses dados demonstram que embora existam muitos procedimentos extrajudiciais que foram concluídos, existem externalidades que impedem a conclusão de alguns procedimentos, devendo a escolha no caso concreto, valorar além dos custos de transação, sopesar os custos de oportunidade, que seriam as consequências da minha escolha do procedimento extrajudicial em detrimento do processo judicial.

---

de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/29807>>. Acesso em: 29 jan. 2022, p. 59.

<sup>175</sup> ANOREG – Associação dos Notários e Registradores do Brasil. **Cartório em números 2021**. 156p. Disponível em: <[https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2021/12/Anoreg\\_BR-Cart%C3%B3rios-em-N%C3%BAmeros-2021-3%C2%AA-Edi%C3%A7%C3%A3o.pdf](https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2021/12/Anoreg_BR-Cart%C3%B3rios-em-N%C3%BAmeros-2021-3%C2%AA-Edi%C3%A7%C3%A3o.pdf)>. Acesso em: 18 fev. 2021. p. 114.

### 3.3.3 Das peculiaridades a serem consideradas para escolha da Usucapião Extrajudicial

Como já mencionado, a usucapião extrajudicial, tanto sob o enfoque de práticas jurídicas quanto pela definição das atividades administrativas de sua implementação, é o procedimento registral mais complexo de competência do oficial de registro de imóveis.

Além de se tratar do procedimento mais completo, trata-se de um procedimento ainda novo, considerando que embora tenha sido implementado pelo Código de Processo Civil de 2015, sua regulamentação veio apenas com o Provimento nº 65/2017 e, portanto, pode-se afirmar que ainda se encontra em processo de amadurecimento.

A escolha entre a via judicial e extrajudicial é um processo complexo e demanda da análise de vários pontos, sendo que abordagem escolhida para a escolha nesse trabalho foi a análise econômica do direito

Por me nos tópicos anteriores, foi possível verificar que em uma mesma situação hipotética tratada no final do segundo capítulo, somando os custos de transação aos custos de oportunidades e ainda considerando as externalidades possíveis, existem pelo menos quatro hipóteses a serem consideradas. Veja-se:

1. Escolher a via judicial com menor custo financeiro e arcar com os ônus decorrente da morosidade do processo, oportunidade em que o imóvel não poderá ser alienado como propriedade e terei que arcar com o ônus da desvalorização do imóvel durante o tempo em que ficará indisponível;

2. Escolher a via judicial, sabendo que os custos são inferiores e que embora o processo seja moroso, haverá uma decisão final sem o risco de escolher pelo procedimento extrajudicial e depois migrar para o processo judicial;

3. Escolher a via extrajudicial, cujos custos financeiros são maiores, todavia, considerando que o tempo do procedimento é de 10% do tempo total do processo judicial, a valorização do imóvel será muito superior em relação ao tempo do processo judicial e a diferença dos custos financeiros será absorvida pela agilidade do procedimento, bem como, pela transformação da posse em propriedade;

4. Posso escolher a via extrajudicial, onde a valorização do imóvel é menor e o procedimento mais rápido, todavia, corro o risco de escolher a via extrajudicial e o

procedimento não ser concluído por alguma irregularidade que só poderá ser sanada na via judicial ou ainda por alguma divergência de qualificação registral, sendo que ao final, terei que arcar com os custos e tempo de ambos os procedimentos;

Veja, que além das alternativas que a mesma situação pode proporcionar, existem ainda as consequências da escolha do indivíduo em relação ao sistema judiciário como um todo e que pode ser definida assim como uma análise normativa.

Quanto a análise positiva de eficiência da norma, embora o objeto do trabalho seja a usucapião extrajudicial, é possível comparar a usucapião extrajudicial com outros procedimentos que se encontram vigentes há mais tempo, como o divórcio extrajudicial e o inventário extrajudicial que foram possibilitados com a Lei nº 11.441/2007 e já causaram muitos impactos positivos, seja em relação às partes que optaram pelo procedimento, seja em relação ao sistema judiciário, aos cofres públicos e ao acesso à justiça.

Esses dados inclusive foram disponibilizados pelo relatório do cartório em números:

#### DESJUDICIALIZAÇÃO - LEI 11.441/2007

4,5 milhões

Desde 2007, quando foi instituída a Lei nº 11.441/07, que autorizou a lavratura de inventários, partilhas, separações e divórcios consensuais em Tabelionato, mediante escritura pública, os Cartórios de Notas de todo o Brasil já realizaram mais de 4,5 milhões de atos dessa natureza, gerando uma economia histórica ao Estado.

10,6 bilhões

Segundo o estudo Justiça em Números, conduzido em 2020, pelo Conselho Nacional de Justiça, cada processo que entra no Judiciário custa em média R\$ 2.369,73 para o contribuinte. Isso significa dizer, que multiplicado por 4,5 milhões, o erário brasileiro economizou cerca de 10,6 bilhões de reais com a delegação deste serviço aos Cartórios de Notas.

1 ano para 1 dia

A população deixou de levar um ano para se divorciar na Justiça, para fazer o ato no mesmo dia em um cartório.

10 anos para 15 dias

A população deixou de levar 15 anos para fazer o Inventário na Justiça, para fazer o ato em 15 dias em um cartório.<sup>176</sup>

A partir dessas informações, partindo da proposição de Cooter e Ulen de que “as leis não são apenas argumentos arcanos, técnicos; elas são instrumentos para

<sup>176</sup> ANOREG – Associação dos Notários e Registradores do Brasil. **Cartório em números 2021**. 156p. Disponível em: <[https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2021/12/Anoreg\\_BR-Cart%C3%B3rios-em-N%C3%BAmeros-2021-3%C2%AA-Edi%C3%A7%C3%A3o.pdf](https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2021/12/Anoreg_BR-Cart%C3%B3rios-em-N%C3%BAmeros-2021-3%C2%AA-Edi%C3%A7%C3%A3o.pdf)>. Acesso em: 18 fev. 2021. p. 44.

atingir objetivos sociais importantes”<sup>177</sup>, pode-se afirmar que a inovação legislativa do Código de Processo Civil com a usucapião extrajudicial vem cumprindo seus objetivos no que se refere ao movimento da desjudicialização em favor do acesso à justiça e desafogamento do judiciário.

É inequívoco que a implementação do sistema multiportas e a possibilidade de solução de litígios por meio das serventias extrajudiciais vem gerando grande economia aos cofres públicos ao retirar demandas do poder judiciário, sendo mais um ponto positivo no que se refere aos custos de oportunidade.

Aplicando assim as teorias aqui analisadas, com base na racionalidade da escolha de um procedimento em detrimento de outro, de forma preliminar é possível afirmar que, uma vez constatada a possibilidade da utilização do procedimento extrajudicial com segurança, para o caso hipotético simulado e para casos semelhantes, a escolha do processamento da usucapião pela via extrajudicial é mais vantajosa, tanto no que se refere aos custos de transação, tendo em vista a valorização do imóvel e o tempo do processo, quanto no que se refere aos custos de oportunidade, na medida em que o tempo de processamento é 85% menor que o judicial, causando impacto às partes envolvidas e ao sistema como um todo.

Com a escolha do procedimento extrajudicial, existe um duplo favorecimento para ambos os lados, o jurisdicionado ganha uma forma de resolver a sua posse em propriedade de forma muito mais ágil, e o Judiciário, mais tempo para se dedicar às questões complexas, com a redução da tramitação desses processos e ainda implicando em acesso à justiça.<sup>178</sup>

Embora a Tabela de honorários da OAB do Estado do Paraná não diferencie os honorários na hipótese de processo judicial ou extrajudicial, bem como os custos financeiros levantados preliminarmente não sejam tão distantes um do outro, a extrajudicialização sem dúvida alguma contribui para a celeridade dos atos, sem prejuízo à sua segurança jurídica, resultando, ainda, em diminuição de custos

---

<sup>177</sup> COOTER, Robert; ULEN Thomas. **Direito & economia**. Tradução de Luis Marcos Sander e Francisco Araujo da Costa. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 26.

<sup>178</sup> “O fato da lei trazer procedimentos de solução extrajudicial com geração de economia ao Poder Público, representa uma importante estratégia normativa que, ao mesmo tempo em que assegura o acesso à justiça, permite o investimento desse dinheiro em outras áreas” (GHILARDI, Dóris; OLIVEIRA Julia Mello de. **A desjudicialização do direito de família e sucessões sob as lentes da law and economics**. 2020. Disponível em: <[https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020\\_04\\_1013\\_1050.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020_04_1013_1050.pdf)> Acesso em: 31 out. 2021).

financeiros, pois, “embora haja necessidade de pagamento de emolumentos pela lavratura de escritura pública, os honorários advocatícios tenderão a ser menores”.

A via extrajudicial, segundo a teoria de custos de transação somente será viável naqueles casos os custos forem iguais a zero, ou seja, nas situações em que após análise detalhada do procedimento e comunicação com tabelionato de notas e registro de imóveis, resta evidente que a possibilidade da frustração do procedimento extrajudicial é mínima e assim de forma racional a escolha pela via extrajudicial, embora com custos financeiros maiores terá custos de transação inferiores.

Todavia, a Análise Econômica do Direito preocupa-se também com a escassez de recursos e sugere a realização da análise de custos e benefícios nas mais variadas situações.

Uma vez que os indivíduos supostamente agem de forma racional e que respondem a incentivos, é possível perceber que, a despeito de todas as disposições legais, alguns empecilhos ainda inviabilizam a ampliação da atuação das serventias extrajudiciais.

No caso específico do procedimento extrajudicial de usucapião, quando estamos diante de casos mais complexos, diferentes portanto, da situação utilizada para o caso hipotético, atualmente, onde operadores de direito e oficiais dos cartórios ainda se encontram em fase de adaptação, o procedimento extrajudicial nem sempre será a melhor opção, mesmo que os custos de transação preliminarmente sejam inferiores, ao sopesar os custos de oportunidade a escolha do procedimento extrajudicial pode se tornar ineficaz e ainda mais morosa e financeiramente superior do que a escolha direta pelo processo judicial.

Isso porque, diante da complexidade do processamento da usucapião administrativa, depende de uma orientação jurídica de profissional capacitado e com profundo conhecimento sobre o procedimento, sendo que a opção extrajudicial somente será eficaz naqueles casos em que o risco de indeferimento do oficial de registro de imóveis seja mínimo.

Além disso, o próprio registrador pode contribuir para a redução desses problemas que impedem a finalização do procedimento extrajudicial, por meio da adoção de práticas institucionais de comunicação com a partes, operadores do direito e tabelionatos, compartilhando como os mesmos, modelos mais eficientes e eficazes de listas de documentos e modelos de atos da qualificação registral e ainda por meio

da realização de atendimento especializado e de treinamentos sobre o tema e/ou aperfeiçoamento da comunicação com as partes envolvidas<sup>179</sup>.

Ao adotar tais medidas, é possível reduzir as divergências interpretativas e melhorar a qualidade dos atos praticados, implicam a redução de erros e retrabalhos, com a economia de recursos e de tempo para todos os cartórios envolvidos, bem como para os usuários<sup>180</sup>.

Além da qualificação profissional dos profissionais, é necessário ainda que exista uma padronização das práticas jurídicas em relação ao procedimento e práticas registras, o que implicaria em redução dos riscos do oficial do cartório, na valorização da segurança jurídica e na celeridade, economicidade e instrumentalidade do processamento da usucapião administrativa.

Não restam dúvidas de que os Cartórios de Registro de Imóveis são aptos a proceder com o julgamento do requerimento do procedimento de usucapião extrajudicial, todavia, para que o procedimento se torne eficaz, muito além do que apresentar um modelo de qualificação registral e processamento da usucapião extrajudicial mapeado a partir das práticas adotadas pelas serventias, se faz essencial a criação de uma metodologia de análise, classificação e escolha das práticas jurídicas e administrativas a serem adotadas para o exercício da delegação de qualquer tipo de serviço extrajudicial, para fins de redução do risco jurídico da atividade e garantia da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos <sup>181</sup>, evitando assim comportamentos não esperados.

Além da divergência de procedimentos, existe também a necessidade de mudança de cultura.

---

<sup>179</sup> VIEIRA, Rosiane Vieira. **Boas Práticas de Qualificação Registral em Usucapião Extrajudicial**. 2020. 275 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Fundação Getúlio Vargas – Escola de Direito de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/29807>>. Acesso em: 29 jan. 2022, p. 179.

<sup>180</sup> VIEIRA, Rosiane Vieira. **Boas Práticas de Qualificação Registral em Usucapião Extrajudicial**. 2020. 275 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Fundação Getúlio Vargas – Escola de Direito de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/29807>>. Acesso em: 29 jan. 2022, p. 79.

<sup>181</sup> VIEIRA, Rosiane Vieira. **Boas Práticas de Qualificação Registral em Usucapião Extrajudicial**. 2020. 275 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Fundação Getúlio Vargas – Escola de Direito de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/29807>>. Acesso em: 29 jan. 2022, p. 183.

Esses empecilhos, que podem ser inseridos na análise dos custos de oportunidade, são tratados por Ghilardi em artigo no qual trata da desjudicialização do direito de família, cujas colocações valem a pena a transcrição:

Aplicando-se a Teoria dos Jogos, percebe-se que nem sempre os pares elegem o consenso ou a via extrajudicial, seja em razão da falha na escolha das estratégias, seja porque a cooperação não foi possível de ser atingida ou não se mostre vantajosa por alguma externalidade que não apenas a racionalidade pura e simples. De acordo com os ensinamentos da Teoria de Coase também pode se falar de falha na análise dos custos de transação ou comportamento não esperados.

Quanto às externalidades, podem ser elencados alguns argumentos ouvidos de partes ou advogados que, por vezes, representam óbices à escolha pela via extrajudicial, como a de que a sentença judicial apresenta maior segurança e efetividade de cumprimento do que a escritura pública (argumento frágil, muito mais pautado na cultura brasileira de que o juiz é quem resolve tudo, do que em dados efetivos); ou, o maior rigor na apresentação da documentação via extrajudicial do que judicial (o que se confirma na prática, mas que faz com que a sentença nem sempre consiga entregar a efetiva tutela, encontrando entraves no momento do registro extrajudicial da divisão patrimonial, tendo em vista à ausência de documentação); ou, ainda, motivada pela própria escolha dos advogados por questões econômicas (os valores de honorários cobrados são maiores na via judicial).<sup>182</sup>

Tem-se atualmente a cultura de judicialização, uma visão equivocada de que o acesso à justiça só pode se dar por meio de um processo judicial, como se a “justiça” fosse uma instituição e não um valor.

Além disso, faltam informações aos próprios operadores do direito, que necessitam urgente de formação em meios alternativos de solução de litígios, para que assim possam conhecer melhor as opções que estão ao dispor de toda a população, além do Poder Judiciário e da implementação de incentivos de políticas públicas que promovam a resolução extrajudicial dos conflitos.

O ponto básico é o seguinte: para se analisar a pertinência entre meios jurídicos e fins normativos não basta interpretar a lei nem recorrer a intuições de justiça. É preciso, ao contrário, apelar a uma ferramenta descritiva do mundo.

Na terminologia empregada por Tercio Sampaio Ferraz Jr., seria possível, então, vislumbrar-se um crescimento na importância de normas sujeitas ao controle de validade finalística relativamente às normas sujeitas ao controle de validade condicional. É neste momento que o conhecimento científico sobre o mundo social passa a ser, por assim dizer, “demandado” pelos profissionais do direito. Abre-se, assim, um novo campo de atuação possível para o estudioso do direito, qual seja, o de empregar os métodos e

---

<sup>182</sup> GHILARDI, Dóris; OLIVEIRA Julia Mello de. **A desjudicialização do direito de família e sucessões sob as lentes da law and economics**. 2020. Disponível em: <[https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020\\_04\\_1013\\_1050.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020_04_1013_1050.pdf)> Acesso em: 31 out. 2021.

conhecimentos produzidos pelas ciências sociais para prever os efeitos concretos de diferentes normas e regimes jurídicos. Embora este métier específico seja recente, ele se coaduna confortavelmente com a função histórica do jurista na tradição Romano-germânica como guia e auxiliar do aplicador do direito.<sup>183</sup>

Dessa forma, muito além de políticas públicas, da mudança de cultura, a falta de conhecimento e implementação de incentivos que promovam a adoção de meio extrajudiciais como primeira opção, são medidas necessárias para que o poder judiciário seja utilizado apenas naqueles casos que realmente demandam de intervenção.

Nesse sentido, além das necessárias alterações acima citadas no que se refere a segurança na escolha do procedimento extrajudicial, nos casos em que o procedimento extrajudicial é perfeitamente possível, deveria haver disposições legais com incentivos as partes na escolha do processo extrajudicial, seja através da restituição das custas processuais já recolhidas.

Considerando que na maioria dos processos de usucapião não existe pretensão resistida, as sugestões acima são apenas exemplos de incentivos que poderiam impactar positivamente na eficiência do procedimento extrajudicial e ainda contribuir com o sistema judiciário, uma vez que em nenhuma das hipóteses estaria afastando ou privando o indivíduo do acesso ao poder judiciário.

---

<sup>183</sup> PARGENDLER, Mariana; SALAMA, Bruno Meyerhof. Direito e consequência no Brasil: em busca de um discurso sobre o método. **Revista de Direito Administrativo**, v. 262, 2013. p. 115.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O fenômeno da desjudicialização é irreversível, trata-se de um processo sem volta, cabendo aos profissionais do Direito da atualidade, estudar e conhecer as vias alternativas. O sistema demanda de profissionais multidisciplinares que pensem além das normas jurídicas e que apliquem a racionalidade em suas escolhas de acesso à justiça.

A ideia de que acesso à justiça é sinônimo de acesso ao poder judiciário é extremamente ultrapassada e os fundamentos da Análise Econômica do Direito determinam que a utilização do processo judicial deve primar pela satisfação de metas de ordem econômica: diminuir os custos envolvidos na resolução e promover acesso à justiça por caminhos alternativos.

Restou demonstrado no andamento desta pesquisa que o sistema multiportas ganha cada vez mais força no sistema jurídico brasileiro, em especial com as enormes alterações legislativas, dando destaque ao Código do Processo Civil de 2015, que ganhou como destaque a primazia pela celeridade e criação de incentivos a cooperação.

Com tal conquista, o processo judicial refletirá o equilíbrio entre custos e benefícios, a fim de buscar a eficiência da prestação da tutela jurisdicional, sendo que em seu bojo pode-se perceber muitos fundamentos da análise econômica do direito, o que é importante, visto que a sociedade precisa não somente de decisões em tempo econômico, mas que o Judiciário coloque fim ao conflito e não apenas ao processo.

O processamento da usucapião extrajudicial junto ao Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, sem sombra de dúvidas, possui primordial importância no movimento da desjudicialização, auxiliando no desfogamento do poder judiciário.

O procedimento extrajudicial da usucapião extrajudicial, conforme descrito no decorrer do presente estudo, ocorre de forma rápida, célere e ainda cercado de toda a segurança jurídica, seja pelo processamento por meio do Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, que são delegatários do poder público, ou pela possibilidade de revisão judicial a qualquer tempo.

Ressalta-se que em momento algum a intenção do trabalho foi determinar a imposição do procedimento extrajudicial como via obrigatória, até mesmo porque, essa imposição seria inconstitucional, mas sim demonstrar por meio de alguns dos

fundamentos da Análise Econômica do Direito a escolha racional do procedimento extrajudicial em detrimento da via judicial.

Concluiu-se, em que pese o procedimento extrajudicial tenha sido regulamentado apenas no final do ano de 2017, por meio de Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que um número significativo de procedimentos extrajudiciais já foi processado.

Foi possível constatar ainda, que após a publicação do provimento no Estado do Paraná houve considerável diminuição da propositura de ações judiciais de usucapião e, embora seja possível verificar algumas resistências por parte dos operadores do direito em escolher a via extrajudicial, grandes avanços já foram dados nessa caminhada.

Contudo, embora os números de ações tenham diminuído em primeiro momento voltaram a crescer na sequência, demonstrando que embora as partes tenham optado pela via extrajudicial, os procedimentos não foram finalizados retornando ao poder judiciário, ficando claro, que nesse momento de adaptação e aceitação do procedimento, a via extrajudicial somente é viável nos casos onde após análise minuciosa do procedimento e alinhamento de orientação de qualificações registrais por junto aos tabelionatos e registros de imóveis.

As expectativas criadas com o procedimento extrajudicial, necessitam de aperfeiçoamento para que sejam alcançadas, tanto no que se refere, ao estabelecimento de um procedimento claro, correto e uniforme de qualificação registral, quanto na necessidade de ensino jurídico aos operadores de direito no que se refere a funcionalidade do procedimento extrajudicial e a análise de custos e viabilidade do procedimento.

Foi possível perceber que a análise exclusiva dos custos monetários de cada procedimento (judicial e extrajudicial), se verificada de forma isolada sem análise dos demais custos de transação, não pode ser considerada como uma escolha racional, tampouco, utilizada como critério de escolha.

A escolha vai muito além dos custos financeiros, pois deve-se considerar todos os custos de transações, bem como considerar os custos de oportunidade com relação à escolha, que deve maximizar o bem-estar dos envolvidos.

Assim como a Análise Econômica do Direito, os meios alternativos de solução de litígios são uma forma de enfrentar o problema da dificuldade do acesso ao Judiciário, mas principalmente escolhas frente ao que antes quase poderíamos

afirmar ser um monopólio da prestação da jurisdição. Porém, não devem ser vistos como a solução para os problemas do judiciário, principalmente o da sua morosidade, sob pena de transferir para as partes envolvidas o conflito da lentidão do judiciário, cuja responsabilidade final é do Estado.

O argumento econômico que reforça a importância da atividade notarial/registral é o seu papel de redutora dos chamados custos de transação. Tais valores são todas as dificuldades que se impõem para que a negociação e a barganha ocorram sem atritos, sendo, portanto, os custos para que haja transações eficazes. O papel dos cartórios é reduzir esses custos e ainda implicar no desafogamento do Poder Judiciário.

Em sede de conclusão, em resumo, destaca-se que, no processamento extrajudicial da usucapião onde todos os requisitos da qualificação registral possam ser cumpridos, existe evidente vantagens de celeridade do procedimento, que pode ser feito em cerca de 120 (cento e vinte) dias, em casos semelhantes ao caso hipotético discutido nesse trabalho e ainda em menor em tempo de processamento, cerca de 9 (nove) vezes menor.

Por outro lado, os custos de transação referentes aos custos pecuniários são cerca de 4% superiores, se comparado os custos tabelados, considerando o mesmo valor de honorários advocatícios. Todavia, economicamente, o saldo final monetário é mais vantajoso para a adoção do procedimento de usucapião extrajudicial, ainda com a vantagem de o imóvel estar disponível para alienação em prazo muito inferior ao da outra opção.

Por fim, a discussão sobre custos de transação e de oportunidade na usucapião extrajudicial serve de incentivo para sua utilização, o que é reforçado pela ideia central do Direito e Economia de que os indivíduos agem como maximizadores de suas preferências e buscam situações de equilíbrio.

Contudo, ainda é necessária uma mudança de cultura para o uso de procedimentos extrajudiciais, tais como o mencionado, especialmente entre os advogados, que são os primeiros atores que figuram no procedimento de usucapião extrajudicial e nele ocupam papel de protagonistas.

A compreensão dos custos de transação e de oportunidade acima apresentados auxilia na orientação de condutas e na formação de profissionais do direito dotados de melhor planejamento estratégico, economicamente racionais e que gerem verdadeiro valor para o cliente.

Além disso, foi possível concluir ainda, que quando analisados todos os custos de transação e custos de oportunidades, várias hipóteses de escolha podem surgir, priorizando a via judicial, todavia, essas hipóteses poderiam ser minimizadas com a implementação de certos incentivos pelo Poder Público, o que maximizaria a eficiência do instituto.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Rafael Alves de et al. **Tribunal multiportas**: investindo no capital social para maximizar o sistema de solução de conflitos no Brasil. Rio de Janeiro: FGV, 2012. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/10361>>. Acesso em: 5 de nov. 2021.

ANOREG – Associação dos Notários e Registradores do Brasil. **Cartório em números 2021**. 156p. Disponível em: <[https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2021/12/Anoreg\\_BR-Cart%C3%B3rios-em-N%C3%BAmeros-2021-3%C2%AA-Edi%C3%A7%C3%A3o.pdf](https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2021/12/Anoreg_BR-Cart%C3%B3rios-em-N%C3%BAmeros-2021-3%C2%AA-Edi%C3%A7%C3%A3o.pdf)>. Acesso em: 18 fev. 2021.

BAGGIO, Andreza Cristina; MOTTA, Jefferson Holliver. Desafios da mediação diante da tutela jurisdicional. **Revista de Arbitragem e Mediação**, São Paulo, v. 66, ano 17, p. 233-252, jul./set. 2020.

BARROSO, Lucas Abreu; PASSAMANI, Brígida Roldi. Usucapião extrajudicial: o procedimento para além da desjudicialização. **Scientia Iuris**, v. 21, n. 1, p. 189-211, 2017. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.5433/2178-8189.2017v21n1p189>>. Acesso em: 25 jan. 2022.

BOTELHO, Martinho Martin; WENCESLAU, Roberto Rocha. O novo código de processo civil: a tentativa de construção de desenhos institucionais para a eficiência na solução do litígio. **Economic Analysis of Law Review**, v. 10, n. 3, p. 151-175, set./den. 2019.

BOTELHO, Martinho Martin. **A eficiência econômica da responsabilidade nas sociedades limitadas: Algumas considerações em análise econômica do direito**. Revista Brasileira de Direito Empresarial, v. 2, n. 2, p. 155-176, jul./dez. 2016.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. 2016. 30 f. TCC (Graduação em Ciências Jurídicas e Sociais) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Rio Grande do Sul, 2016. Disponível em: <[https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora\\_braga\\_2016\\_1.pdf](https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf)>. Acesso em: 26 jan. 2022.

BRANDELI, Leonardo. A função notarial na atualidade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 80, jan./jun. 2016.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Código de Processo Civil**. Lei nº 13.105, 16 de março de 2015. Brasília, DF: Senado Federal, 2015. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)> Acesso em: 11 fev. 2022.

\_\_\_\_\_. **Constituição Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 136 de 19 de maio de 2011.** Estabelece a Lei Orgânica da Defensoria Pública do Estado do Paraná. Brasília, 2011.

BRASIL. **Lei Complementar nº 218, de 28 de novembro de 2019.** Altera a Lei Complementar nº 136, de 19 de maio de 2011, que estabeleceu a Lei Orgânica da Defensoria Pública do Estado do Paraná. VIII - Núcleo de Proteção ao Meio Ambiente e Recursos Naturais. Brasília, 2019.

\_\_\_\_\_. **Resolução nº 125, de 29 de novembro de 2010.** Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2010. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atos-normativos?documento=156>> Acesso em: 28 jun. 2022.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. (3ª Turma). REsp 1184151/MS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado em 15/12/2011, DJe 09/02/2012.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. ADI nº 2.415, Rel. Min. Ayres Britto, j. 10-11-2011, P, DJE de 9-2-2012.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. ADI nº 1378 ES, Relator: Min. Celso De Mello, Data de Julgamento: 30/11/1995, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJ 30-05-1997.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Paraná. **Tabela de custas do foro judicial.** Disponível em: <<https://www.tjpr.jus.br/tabelas-de-custas>> Acesso em: 18 de mar. 2022.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Paraná. **Tabela de custas do foro extrajudicial.** Disponível em: <[https://extrajudicial.tjpr.jus.br/documents/46345501/59641969/Tabela\\_Atualizada\\_\\_\\_Extrajudicial.pdf/33c7dd52-0266-78c5-0794-4be0e5ba58f9](https://extrajudicial.tjpr.jus.br/documents/46345501/59641969/Tabela_Atualizada___Extrajudicial.pdf/33c7dd52-0266-78c5-0794-4be0e5ba58f9)> Acesso em: 18 de mar. 2022.

CAHALI, Francisco José. **Curso de arbitragem:** mediação: conciliação: tribunal multiportas. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais: Thomson Reuters, 2018. [E-book].

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça.** Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1988.

CARTÓRIO EM NÚMEROS. **Pesquisa realizada pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil.** 2015. Disponível em: <[chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.anoreg.org.br%2Fsite%2Fwp-content%2Fuploads%2F2021%2F12%2FAnoreg\\_BR-Cart%25C3%25B3rios-em-N%25C3%25BAmeros-2021-3%25C2%25AA-Edi%25C3%25A7%25C3%25A3o.pdf&clen=12186871&chunk=true](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.anoreg.org.br%2Fsite%2Fwp-content%2Fuploads%2F2021%2F12%2FAnoreg_BR-Cart%25C3%25B3rios-em-N%25C3%25BAmeros-2021-3%25C2%25AA-Edi%25C3%25A7%25C3%25A3o.pdf&clen=12186871&chunk=true)>. Acesso em: 27 jan. 2022.

COASE, Ronald Harry. The nature of the firm. **Economica**, New Series, v. 4, n. 16, 1937.

\_\_\_\_\_. The problem of social cost. **Journal of Law and Economics**, v. 3, p. 1-44, out. 1960.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em Números 2021**. Brasília: CNJ, 2021. 342p. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2021/09/relatorio-justica-em-numeros2021-12.pdf>>. Acesso em: 18 fev. 2021.

COOTER, Robert; ULEN Thomas. **Direito & economia**. Tradução de Luis Marcos Sander e Francisco Araujo da Costa. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

\_\_\_\_\_. **Law and economics**. 6. ed. Berkeley Law Books. Book 2. 2016. Disponível em: <[http://www.econ.jku.at/t3/staff/winterebmer/teaching/law\\_economics/ss19/6th\\_edition.pdf](http://www.econ.jku.at/t3/staff/winterebmer/teaching/law_economics/ss19/6th_edition.pdf)>. Acesso em: 10 dez. 2021.

DADALTO, Rafael Gaburro. **Desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais e acesso à justiça: análise acerca da (im)possibilidade de tornar obrigatória a vida administrativa**. 2019. 134 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2019. Disponível em: <<https://onedrive.live.com/?authkey=%21AFG4RNfen5OOBPM&cid=59541E64E54C3246&id=59541E64E54C3246%2113663&parId=59541E64E54C3246%2144525&o=OneUp>>. Acesso em: 26 jan. 2022.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de direito processual civil**. São Paulo: Malheiros, 2005.

DIRETTIVA 2008/52/CE. **Del parlamento europeo e del consiglio**, del 21 maggio 2008, relativa a determinati aspetti della mediazione in materia civile e commerciale. Disponível em: <<http://www.mondoadr.it/cms/?p=1466>>. Acesso em: 7 mar. 2021.

FALCÃO, Joaquim. Acesso à justiça: diagnóstico e tratamento. In: Associação dos Magistrados Brasileiros – AMB (org.). **Justiça: promessa e realidade – o acesso à justiça em países ibero-americanos**. Nova Fronteira, 1996.

FUX, Luiz. **Curso de direito processual civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e análise econômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. [E-book].

GICO JÚNIOR, Ivo. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **Analysis of Law Review**, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan./jun. 2010.

\_\_\_\_\_. Introdução ao direito e economia. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 3. ed. São Paulo: Foco, 2019.

\_\_\_\_\_. **Análise econômica do processo civil**. São Paulo: Foco, 2020. [E-book].

GHILARDI, Dóris; OLIVEIRA Julia Mello de. **A desjudicialização do direito de família e sucessões sob as lentes da law and economics**. 2020. Disponível em: <[https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020\\_04\\_1013\\_1050.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020_04_1013_1050.pdf)> Acesso em: 31 out. 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: Direito das Coisas**. 16 ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

GRAMSTRUP, Erik Frederico. O acesso à justiça e a execução extrajudicial por quantia certa (PI 6.204/2019). In: MAIA, Benigna Araújo Teixeira; GOMES, Fernanda e Souza Borges; HILL, Flávia Pereira; RIBEIRO, Flávia Pereira; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. **Acesso à justiça**: um novo olhar a partir do Código de Processo Civil de 2015. Londrina, PR: Thoth, 2021. [E-book].

HILL, Flávia Pereira. Desjudicialização da execução civil: reflexões sobre o projeto de lei nº 6.204/2019. **Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP**, Rio de Janeiro, n. 3, ano 14, v. 21, set./dez. 2020. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/download/54202/34876>> Acesso em: 31 out. 2021.

JORDÃO, Eduardo Ferreira; ADAMI, Mateus Piva. Steven Shavell e o preço do processo: notas para uma análise econômica do direito processual. In: JORDÃO, Eduardo Ferreira; DIDIER JÚNIOR, Fredie Souza (Org.). **Teoria do processo**: panorama doutrinário mundial. Salvador: JusPodivm, 2007.

MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise econômica do direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Acesso à justiça**. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

MARANGUAPE, Aísla Lanne Vasconcelos; MARANGUAPE, Fânila Edmer Vasconcelos; VASCONSELOS, Dennis Fagner. A morosidade do âmbito judiciário. **Revista Âmbito Jurídico**, n. 199, 1 ago. 2020. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/a-morosidade-no-ambito-judiciario/>> Acesso em: 12 out. 2021.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Novo curso de processo civil**. 3. ed. São Paulo: RT, 2017. v. 1.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **A desjudicialização da usucapião imobiliária**. 477 f. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUC-SP), São Paulo, 2016. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/19149/2/Henrique%20Ferraz%20Corr%C3%AAa%20de%20Mello.pdf>> Acesso em: 10 dez. 2020.

MOREIRA, Samantha Caroline Ferreira; SANTOS, Paulo Marcio Reis. Eficiente solução de litígios: uma proposta a partir da análise econômica do direito e dos meios alternativos de solução de conflitos. In: CONPEDI/UFS (Org.); POMPEU, Gina Vidal Marcilio; VILLATORE, Marco Antônio César; SCHNEIDER, Yuri (Coord.). **Direito e economia** [Recurso eletrônico on-line]. Florianópolis: CONPEDI, 2015.

NÓBREGA, Adriano. **A desjudicialização e o acesso à justiça: uma análise a partir da usucapião de bem imóvel**. 1. ed. – Florianópolis: Conceito Editorial, 2020. [E-book].

PARANÁ. Ordem dos Advogados do Brasil. **Tabela de honorários**. 2020. Disponível em: <<https://honorarios.oabpr.org.br/wp-content/uploads/2021/11/tabela-honorarios-oab-2020-normas-compiladas.pdf>> Acesso em: 18 de mar. 2022.

PARGENDLER, Mariana; SALAMA, Bruno Meyerhof. Direito e consequência no Brasil: em busca de um discurso sobre o método. **Revista de Direito Administrativo**, v. 262, 2013.

PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. SANTOS, Clarice. A desjudicialização como diretriz do processo civil brasileiro. In: MAIA, Benigna Araújo Teixeira; BORGES, Fernanda Gomes e Souza; HILL, Flávia Pereira, RIBEIRO, Flávia Pereira; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira (Org). **Acesso à justiça: um novo olhar a partir do Código de Processo Civil de 2015**. Londrina: Thoth, 2021. [E-book].

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. Acesso à justiça e resolução dos conflitos na contemporaneidade. In: MAIA, Benigna Araújo Teixeira; BORGES, Fernanda Gomes e Souza; HILL, Flávia Pereira, RIBEIRO, Flávia Pereira; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira (Org). **Acesso à justiça: um novo olhar a partir do Código de Processo Civil de 2015**. Londrina: Thoth, 2021. [E-book].

PONCIANO, Vera Lúcia Feil. Morosidade: crise do Judiciário ou crise do Estado? **Revista Consultor Jurídico**, 29 ago. 2007. Disponível em: <[https://www.conjur.com.br/2007-ago-29/morosidade\\_crise\\_judiciario\\_ou\\_crise\\_estado](https://www.conjur.com.br/2007-ago-29/morosidade_crise_judiciario_ou_crise_estado)> Acesso em: 31 jun. 2020.

RODRIGUES, Flávia Muraro; MARCHETTI FILHO, Gilberto Ferreira; CHUEIRI, Miriam Fecchio. A extrajudicialização dos procedimentos: um caminho necessário. **Research, Society and Development**, v. 10, n. 12, e05101219826, 2021 (CC BY 4.0). ISSN 2525-3409. DOI: <http://dx.doi.org/10.33448/rsd-v10i12.19826>. Disponível em: <<https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/download/19826/17909/244773>>. Acesso em: 18 jan. 2022.

REALE, Miguel. **Teoria tridimensional do direito: situação atual**. São Paulo: Saraiva, 1994.

SALAMA, Bruno Meyerhof. **Apresentação - direito e economia: textos escolhidos**. São Paulo: Saraiva, 2010.

\_\_\_\_\_. **Estudos em direito & economia: micro, macro e desenvolvimento**. 1. ed. Curitiba: Virtual Gratuita - EVG, 2017. [E-book].

SALLES, Carlos Alberto de; LORENCINI, Marco Antônio Garcia Lopes; SILVA, Paulo Eduardo Alves da. **Negociação, mediação, conciliação e arbitragem: curso de métodos adequados de solução de controvérsias**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. [E-book].

SANDER, Frank. E. A. Varieties of dispute processing. In: **The pound conference: perspectives on justice in the future**. St. Paul, USA: West, 1979.

SANTOS FILHO, Augusto Barbosa. **Execução extrajudicial e jurisdição**. 2021. 389f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Universidade Federal da Bahia (PPGD/UFBa), Salvador, 2021. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/34419/1/Disserta%c3%a7%c3%a3o%20-%20Execu%c3%a7%c3%a3o%20Extrajudicial%20e%20Jurisdi%c3%a7%c3%a3o%20-%20Augusto%20Barbosa%20-%20Vers%c3%a3o%20Final.pdf>>. Acesso em: 22 jan. 2022.

SONAGLI, Joseliane; RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. A teoria de coase e o papel do direito para a eficiência das relações empresariais. **Economic Analysis of Law Review**, v. 8, n. 1, p. 18-34, jan./jun. 2017.

TARTUCE, Flavio. **Manual de direito civil**. Volume único. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

\_\_\_\_\_. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021. [E-book].

VIEIRA, Rosiane Vieira. **Boas Práticas de Qualificação Registral em Usucapião Extrajudicial**. 2020. 275 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Fundação Getúlio Vargas – Escola de Direito de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/29807>>. Acesso em: 29 jan. 2022.

WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil** [livro eletrônico]: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. [E-book].

## ANEXOS

**Autor:** FABIELLE PILLATI BUENO  
**CPF / CNPJ:** 068.813.129-89  
**Nome do Advogado:** FABIELLE PILLATI BUENO  
**Justiça Gratuita:** Não  
**Data de Vencimento:** 26/03/2022  
**Nome do Pagador:** FABIELLE PILLATI BUENO - CPF: 068.813.129-89  
**Endereço do Pagador:** Rua Reinaldo Stocco - Bairro Pinheirinho  
 Curitiba / PR - CEP 81820-020

## Guias

Distribuição de Petições Iniciais	Valor R\$
Baixa ou retificação de distribuição para o foro judicial	R\$ 7,04
Busca foro judicial: Para cumprimento da reiteração ou repetição de pet. inic...	R\$ 21,37
Conta de qualquer natureza	R\$ 17,58
Distribuição e/ou registro para o foro judicial e protocolo judiciário...	R\$ 24,35
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 70,34</b>

Boleto 1

Receita	Valor R\$
Taxa Judiciária	R\$ 177,86
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 177,86</b>

Boleto 2

## Campos da Receita

VALOR DA CAUSA: 100.000,00

## Campos Texto

**NOME COMPLETO DO AUTOR E**  
**DO RÉU:** erga omnes

&lt; Anterior

Gerar Boleto

## Emissão de Guias

**Unidade Arrecadadora:** FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA / 1ª ESCRIVANIA DO CÍVEL  
**Processo (Número Único):** 0012469-30.2018.8.16.0001  
**Autor:** FABIELLE PILLATI BUENO  
**CPF / CNPJ:** 068.813.129-89  
**Nome do Advogado:** FABIELLE PILLATI BUENO  
**Justiça Gratuita:** Não  
**Data de Vencimento:** 27/03/2022  
**Nome do Pagador:** FABIELLE PILLATI BUENO - CPF: 068.813.129-89  
**Endereço do Pagador:** Rua Reinaldo Stocco - Bairro Pinheirinho  
 Curitiba / PR - CEP 81820-020

## Guias

Receita	Valor R\$
Edital	R\$ 16,39
Intimação por via postal	R\$ 98,34
Outras Custas	R\$ 1.041,60
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.156,33</b>

Boleto 1

## Campos da Receita

**NÚMERO DE ATOS (intimação**  
**via postal):** 6

VALOR DAS OUTRAS CUSTAS: 1.041,60