

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

MOYSES GARSON

**A DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO IMOBILIÁRIO COMO FERRAMENTA DE
EFETIVIDADE À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.**

São Paulo

2023

MOYSES GARSON

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito para
obtenção do título de Bacharel no
Curso de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie.

ORIENTADOR: RODRIGO OLIVEIRA SALGADO

São Paulo

2023

MOYSES GARSON

A DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO IMOBILIÁRIO COMO FERRAMENTA DE EFETIVIDADE À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito para
obtenção do título de Bacharel no
Curso de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie.

Aprovado em:

BANCA EXAMINADORA

Alessandro de Oliveira Soares

Examinador(a)

Thaís Onofre Caixeta de Freitas

Examinador(a)

Este trabalho é dedicado a todos os membros de minha família, amigos e professores que detiveram suma importância ao longo de minha caminhada acadêmica e encontram lugar especial no meu coração.

A DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO IMOBILIÁRIO COMO FERRAMENTA DE EFETIVIDADE À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.

MOYSES GARSON

Resumo: o presente trabalho apresenta um compilado histórico, procedimental e prático das mecânicas jurídicas que envolvem a aplicação da desjudicialização no âmbito do direito imobiliário, objetivando a conferência de maior efetividade ao exercício da função social da propriedade, matéria essa, que se encontra constitucionalizada e acaba por perfazer quesito de suma importância no entendimento dos direitos fundamentais inerentes a propriedade. Ademais, se encontra efetuada a análise das características do ordenamento jurídico linear, sob a ótica da implementação de ferramentas extrajudiciais, que buscam solucionar a superlotação experimentada pelas vias jurisdicionais unas no último século, trazendo-se, então, uma visão global sobre as mecânicas de desjudicialização no direito bandeirante. Por fim, é realizada análise vertente sobre os deslindes sociais e econômicos que abarcam a aplicação da desjudicialização, isso tudo, à luz da interdisciplinaridade fundamental a boa compreensão de matérias jurídicas contemporâneas.

Palavras-Chave: Desjudicialização; Direito Imobiliário; Função Social da Propriedade; Ferramentas Extrajudiciais.

Abstract: This work is a historical, procedural and practical compilation of the legal mechanics that involve the application of de-judicialization in the field of real estate law, with the aim of giving greater effectiveness to the exercise of the social function of property, a matter that is constitutionalized and ends up being an extremely important issue in the understanding of the fundamental rights inherent in property. In addition, an analysis is made of the characteristics of the linear legal system, from the perspective of the implementation of extrajudicial tools, which seek to solve the overcrowding experienced by the single jurisdictional channels in the last century, thus providing an overview of the mechanics of de-judicialization in Rio de Janeiro

law. Finally, there is an analysis of the social and economic issues surrounding the application of de-judicialization, all in the light of the interdisciplinary approach that is fundamental to a good understanding of contemporary legal issues.

Keywords: Dejudicialization; Real Estate Law; Social Function of Property; Extrajudicial Tools.

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. Princípios Gerais da Matéria sob Estudo. 2.1 A Desjudicialização no Direito Brasileiro – Breve Síntese Histórica. 2.2 Características Gerais do Ordenamento Jurídico Pátrio – Jurisdição Linear. 2.3 Da Função Social da Propriedade no Direito Bandeirante. 2.4 A Desjudicialização no Contexto do Direito Imobiliário. 3. Instrumentos de Desjudicialização no Direito Imobiliário. 3.1 Mediação e Conciliação Extrajudicial. 3.2 Usucapião Extrajudicial. 3.3 Escritura Pública e Registro de Imóveis Como Ferramentas de Acesso à Propriedade. 4. Impactos Socioeconômicos do Fenômeno Sob Estudo. 4.1 Análise dos Deslindes Provenientes da Desjudicialização em Áreas Jurídicas Adjacentes. 4.2 Desdobramentos Econômicos e Sociais da Desjudicialização do Direito Imobiliário. 4.3 Possíveis Obstáculos Legais e Limitações da Desjudicialização. 5. Conclusão.

1. Introdução

A desjudicialização do direito imobiliário, especialmente quando aferida diante de uma conjuntura de interdisciplinaridade jurídica, se mostra como tendência essencial à boa compreensão do desenvolvimento social.

Atualmente, problemática que ronda ao funcionamento do ordenamento jurídico pátrio se trata do iminente decréscimo de suas funcionalidades, potencializado pela superlotação das vias tradicionais na resolução de litígios, bem como pela morosidade excessiva conferida aos procedimentos judiciais centrais.

Nesse contexto, a desjudicialização passa a se mostrar como mecânica que busca possibilitar o exercício de direitos constitucionalizados, inerentes especificamente à propriedade, como alternativa aos diversos problemas enfrentados pela jurisdição una, conforme será adiante esmiuçado.

Sob a ótica, em primeiro lugar, das raízes que permeiam o surgimento do fenômeno da desjudicialização, bem como de suas definições basilares, serão abordados os pilares teóricos e também históricos que propiciaram o surgimento e a aplicação da desjudicialização como mecânica jurídica.

Adiante, serão pormenorizados os principais instrumentos que carregam aplicação da desjudicialização no ordenamento jurídico bandeirante, sendo efetuadas breves contextualizações também de suas respectivas origens e deslindes.

Por fim, restará efetuada nova análise do fenômeno sob estudo, desta vez sob suas extensões sociais e econômicas, que perfazem, por certo, grande parte dos deslindes ligados a desjudicialização, haja vista seu potencial cristalinaamente transformador no tocante às ordenamento jurídico *latu sensu*.

2. Pressupostos Teóricos da Matéria Sob Estudo.

Anteriormente ao adentramento específico da matéria jurídica sob análise, cumpre não olvidar de alguns dos princípios norteadores da desjudicialização no direito pátrio. Isso porque, o movimento migratório ocorrente entre a jurisdição una e os mais variados métodos de extrajudicialização presentes no direito pátrio são compostas por mecânicas jurídicas complexas e dotadas de historicidade extremamente rica.

Nesse ínterim, restará indene que para integral compreensão das características jurídicas que alicerçam o fenômeno da desjudicialização - com ênfase aos seus contornos no direito imobiliário - se mostra fundamental a abordagem dos lastros históricos que compõe o instituto, bem como sua aplicação basilar nos demais ramos do direito.

Para tanto, será efetuada breve recapitulação da organização fundiária no Brasil colônia e seus respectivos impactos no registro de imóveis havido ao longo dos últimos dois séculos, bem como serão abordadas as características gerais do ordenamento jurídico bandeirante.

Sendo assim, passemos à análise introdutória acerca dos quesitos passarão a amparar a tese sob desenvolvimento.

2.1 A Desjudicialização no Direito Brasileiro – Breve Síntese Histórica

A contextualização histórica da desjudicialização no Direito Bandeirante, pende de uma análise intrínseca às raízes jurídicas que modularam a formação de nosso ordenamento, sendo importante não olvidar que, hodiernamente, carregamos fortíssimas influências oriundas do Direito Europeu, cujas denotam inovações dos sistemas processuais e jurídicos em sentido amplo, que levam, até mesmo diretamente, à fortíssima tendência de descentralização jurisdicional.

Retomando à gênese do tema em estudo, tem-se que, ao longo do último século, contundente se mostrou, a tendência vertente sobre a fortificação da jurisdição uníssona e voltada à consecução centralizada sobre a resolução de problemas sociais, exponenciados pela globalização, concatenada à crescente tutela conferida à mais variada gama de direitos garantidos.¹

É exatamente nesse enquadramento sociojurídico, de contundente acréscimo na busca por atendimento jurisdicional, cumulado ao abarrotamento paulatino das instâncias judiciais, em que surge, a ideia de descentralização no atendimento às demandas jurídicas passíveis de resolução entre particulares, sem a necessidade de judicialização, com a finalidade precípua de esvaziamento estratégico do Poder Judiciário, até mesmo para viabilização de seu efetivo funcionamento.

Pode-se inferir que, ao menos no velho continente, grande parte do introito voltado ao fenômeno da desjudicialização está ligado à necessidade de reestruturação logística no atendimento de demandas. Em suma, em razão da procura exacerbada pelo socorro jurisdicional, claro, em escalas estarrecedoras para os padrões demográficos, “passou a se revelar necessária a ampliação do horizonte de possibilidades, seja através de processos de desjuridificação, ou de desjudicialização”².

E não obstante no ordenamento jurídico pátrio, pois, em meados do presente século, a sistemática jurídica atinente à desjudicialização veio a se tornar objeto contínuo de estudos e de proposituras efetivas.

Isso porque, diante da insuficiência do Judiciário, em descompasso com a velocidade das transformações sociais³, necessário se mostra a imposição de contornos lógicos à inacessibilidade judicial causado pela superlotação da jurisdição tradicional.

Nesse contexto de plena evolução dos efeitos da desjudicialização, novidades legislativas foram de suma importância para desenvolvimento desse quesito no direito pátrio, tais como, a Lei da Mediação (Lei n. 13.140/15), a Lei da Liberdade Econômica (Lei n.

¹ ALEMÃO, Ivan. Justiça sem Mérito? Judicialização e Desjudicialização da Justiça do Trabalho. IN: Justiça do Trabalho, ano 20, nº 239 nov. 2003.

² FOGAÇA, Anderson Ricardo. O ACESSO À JUSTIÇA COMO DIREITO FUNDAMENTAL: A DESJUDICIALIZAÇÃO PARA A CONSECUÇÃO DOS DIREITOS HUMANO, 2021

³ HASSAN, Diógenes V. (2013, Judicialização e desjudicialização Entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do judiciário, pag. 31)

13.874/19), dentre diversas outras, que servirão de parâmetro direto à análise trazida pelo presente trabalho.

2.2 Informações Gerais do Ordenamento Jurídico Pátrio – Jurisdição Linear no Direito Imobiliário

Antes de adentrarmos especificamente aos contornos da desjudicialização no ordenamento jurídico bandeirante, se faz necessária a realização de breve panorama, vertente sobre as características que compõem à resolução de disputas e litígios imobiliários pela via comum, ou seja, judicializada.

Atualmente no direito pátrio, os procedimentos voltados à resolução de disputas imobiliárias, ainda se encontram sob a égide de utilização massiva das vias contenciosas tradicionais, pois, diante do desenvolvimento prematuro das possibilidades autocompositivas e extrajudiciais, o acesso ao exercício da propriedade, em suas mais variadas facetas, ainda é outorgado e pende de avaliação judicial.

Tamanha a magnitude na judicialização dos litígios ocorrentes no Brasil que, consoante aos dados mais recentes trazidos pelo Conselho Nacional de Justiça⁴ (CNJ), - que reúne informações dos 91 órgãos do Poder Judiciário -, apenas no ano de 2022, ingressaram cerca de 31,5 milhões de casos à apreciação judicial, números que representam um aumento de dez por cento ao já estrondoso percentual, coletado no ano de 2021.

Nesse mesmo tocante, se considerando a relevância do direito imobiliário no interim social, contundente percentual acaba por se estender às demandas deste cunho, que, se apresentam diluídas em diversas categorias.

Para aplicação desse contexto ao presente, vale rememorar que o escopo de estudo do presente trabalho se voltará às ferramentas – potencializadas pela desjudicialização - para acesso a propriedade, portanto, haverá natural inclinação aos mecanismos para tanto, dentre os quais, se destacarão: (i) Usucapião, (ii) Reintegração de Posse, (iii) Imissão na Posse e (iv) despejo.

⁴ Conselho Nacional de Justiça, Relatório (Justiça em Números), CNJ, 2022, pág. 54. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/09/justica-em-numeros-2022-1.pdf>

Ademais, ressalte-se, os procedimentos acima aludidos, que em grande parte se encontram estagnados pela demasiada morosidade da jurisdição linear, poderão, quando convertidos à prática extrajudicial, potencializar seu verdadeiro desiderato, qual seja, o de devido gozo do direito à propriedade pela população.

2.3 Da Função Social da Propriedade

Por meio do advento da Constituição Federal de 1988, certo é que, toda a contextualização que envolve a propriedade no direito pátrio, deve ser observado pela ótica e sob o crivo da função social da propriedade e de suas características adjacentes.

A chamada função social da propriedade, se trata de instituto de suma importância no interim de constitucionalização dos direitos sociais atinentes ao acesso à moradia, pois, preconiza a existência de uma utilidade social extrínseca aos quatro requisitos fundamentais ao direito de propriedade.

Em sua conceituação teórica, o aludido instituto se trata de mecanismo de efetivação de direitos constitucionais, pois, *“em nossa ordem econômica, a propriedade é componente fundamental, razão por que seu regime jurídico deve permitir a realização dos objetivos arrolados no Título III da Constituição”*.⁵

Na toada de concretude dos direitos sociais inerentes à propriedade, a função social preconizada pela Constituição Federal, remete à imposição de poderes-deveres aos proprietários, sendo esses, categoricamente retratados pelo entendimento de Melhim Nahem Chalhub:

“(…) A Constituição reitera o princípio da função social da propriedade, associando-a à exploração dos bens de produção e ressaltando a função social da empresa (art. 170, II e III).

De acordo com esses princípios, a função social da propriedade corresponde a um poder-dever do proprietário, na medida em que, de uma parte, é reconhecida a faculdade do sujeito ativo de exigir a abstenção dos sujeitos passivos e, de outra parte, se impõe ao titular

⁵ SUNDFELD, Carlos Ari, Função Social da Propriedade, 2005 – Pág. 9.

*da propriedade, na condição passiva de adimplemento, o dever de utilizar a propriedade de acordo com o interesse coletivo. (...)*⁶

Em aplicabilidade direta aos conceitos sob estudo, têm-se que, o intuito basilar da desjudicialização no direito imobiliário, pormenorizado pelo acesso à regularização fundiária e a diretamente à propriedade, se trata mecânica que serve de expoente à função social da propriedade.

Isso porque, diante de uma ampla gama de demandas imobiliárias judicializadas que, de certo modo, criam óbice ao gozo dos direitos inerentes à propriedade, a desjudicialização passa a figurar como medida de acesso à direitos constitucionais.

Sintoma de certa estranheza pode passar a soar, contudo, fato é que a função social da propriedade, que se trata de instituto originariamente potencializador da intervenção estatal ao livre dispor e gozo do direito de propriedade, se torna hoje coibida, pela centralização efetuada pela própria estatização das vias resolutivas de conflitos, com o monopólio contundente do poder judiciário, que, conforme restará plenamente caracterizado, se trata de ferramenta abarrotada e de eficácia prejudicada, especialmente no presente século.

Nesse contexto, fato que se mostra indubitável se trata da impossibilidade de dissociação entre quaisquer métodos, teorias e entendimento atinentes ao direito imobiliário e a função social da propriedade, sendo certo que, o enfraquecimento deste instituto – potencializado, dentre outros fatores, pela morosidade excessiva que acomete ao judiciário -, se trata de matéria de combate direto pela desjudicialização sob análise.

2.4 A Desjudicialização no Contexto do Direito Imobiliário Brasileiro

Conforme já aludido, a litigiosidade atinente ao direito imobiliário sempre deteve grande contundência no uso do poder judiciário bandeirante, sendo que, em razão da importância lógica do direito à propriedade, bem como, de seus desdobramentos legais, além do aquecidíssimo mercado imobiliário, a judicialização de problemas ligados à essa esfera, se encontrou muito presente no cotidiano forense.

À título exemplificativo e contemplando a historicidade do instituto, pode-se citar a usucapião, instituto legal existente no ordenamento jurídico nacional há cerca de cem anos e

⁶ CHALHUB, Melhim Nahem, Revista da EMERJ, v. 6, n. 24, 2003 - Função Social da Propriedade.

que, de certo modo, se encontrou potencializado pelas heranças coloniais, sobretudo fundiárias, que orbitaram ao expansionismo interiorizado do Brasil.

Ainda no interim da usucapião, vale lembrar que o mecanismo processual para sua vindicação, conforme será adiante esmiuçado, envolvia a participação necessária do *Parquet*, fato que por si só, gerava morosidade excessiva na resolução das disputas emergentes sobre a regularização fundiária e o abarrotamento paulatino das vias judiciais.

Diante desse enquadramento jurídico, advieram diversas novidades legislativas⁷ – cujas quais, serão objeto de estudo em tópicos próprios - estimuladas e estruturadas pelo conteúdo normativo do Código de Processo Civil de 2015, que se mostraram tanto aptas, como necessárias, ao resolvimento daquilo que se mostra o problema do século nas vias judiciais pátrias, a improdutividade gerada pela superlotação.

E como consectário prático da extrajudicialização, fortalecida pelas inovações legislativas retro citadas, importantíssimo ressaltar a facilitação no acesso à propriedade pelas mais variadas gamas da sociedade, haja vista que a regularização fundiária *latu sensu*, agilizada pelas medidas de descentralização judicial, acaba por provocar a acessibilidade nos quesitos imobiliários essenciais ao fornecimento das garantias constitucionais inerentes à propriedade privada.

Ademais, importante não olvidar que os reflexos da desjudicialização no direito imobiliário, também deslinda à impactos econômicos, pois, o acesso da resolução fundiária em termos extrajudiciais, saneia por via direta e indireta, a grande contundência fiscal que envolta ao custeio de processos judiciais, tais como: taxas judiciárias, despesas correlatas e honorários advocatícios.

Não apenas na esfera litigiosa, como na esfera contributiva, os efeitos da desjudicialização surtem grandiosos efeitos.

Mesmo na seara do direito público e das finanças estatais, que não se afigura como o objeto fulcral de estudos do presente, se mostra impactante delinear, acerca dos gastos públicos destinados à manutenção do poder judiciário - que se repise, encontra-se abarrotado em razão

⁷ Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

da litigância excessiva -, que orbitaram à estrondosa quantia de R\$103,9 bilhões de reais⁸, apenas no ano de 2021.

Para fins comparativos do mesmo período (2021), que certamente trazem um choque à realidade vivida no país, vale ressaltar que as verbas públicas destinadas a manutenção e ao elastecimento do saneamento básico nacional, giraram ao entorno de R\$43 bilhões⁹, ou seja, valor extremamente inferior àquele despendido para manutenção do poder judiciário.

Nesse mesmo sentido, se mostra extremamente necessária a efetivação de severas críticas, haja vista que, na toada em que os vultuosos custos despendidos para manutenção do poder judiciário podem ser reduzidos, com a adoção das inúmeras medidas descentralizadoras que são objeto de estudo do presente, o custeio público de questões como o saneamento básico não pode ser terceirizado e sequer dissuadido.

Todavia, é necessário não olvidar à inestimável importância do poder judiciário para manutenção e provimento de direitos fundamentais, pois, o escopo do presente trabalho não objetiva à desmoralização de um dos pilares básicos do Estado Brasileiro, mas sim, ilustrar às inúmeras facilidades e possibilidades econômico-sociais trazidas pela desjudicialização, sem qualquer espécie de prejuízo no fornecimento das tutelas essenciais à população.

Inegável que, grande parte dos desafios adjacentes à implementação das mecânicas extrajudiciais sob estudo, esbarram na necessidade de preservação das benesses características à jurisdição linear, tais como: a segurança jurídica, a preservação das faculdades processuais básicas e a imparcialidade decisória. Porém, no direito contemporâneo, o fornecimento de garantias constitucionalizadas aos jurisdicionados, não pode estar adstrita à judicialização de temas litigiosos.

Sob a luz das ilustres considerações tecidas pelo Ministro Vilas Boas Cueva, o acesso à justiça “deve ser entendido no contexto contemporâneo que o novo Código de Processo Civil

⁸ Conselho Nacional de Justiça, Relatório (Justiça em Números), CNJ, 2022, pág. 54. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/09/justica-em-numeros-2022-1.pdf>.

⁹ Ministério do Desenvolvimento Regional, Em 2021, Governo Federal garantiu R\$ 43 bilhões em investimentos para melhoria do saneamento básico, Gov.BR, 2022, Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/transito-e-transportes/2022/01/em-2021-governo-federal-garantiu-r-43-bilhoes-em-investimentos-para-melhoria-do-saneamento-basico>.

(CPC): uma justiça multiportas que deve oferecer a todos os cidadãos uma solução justa para seus problemas e que não necessariamente passa por demandas judiciais”¹⁰

Diante disso, passemos à análise intrínseca dos mecanismos jurídicos ligados à desjudicialização, que servirão de alicerce à produção dos efeitos práticos para o acesso amplificado e simplificado da propriedade, pela população.

3. Instrumentos de Desjudicialização no Direito Imobiliário.

Para entendimento de toda logística que envolve a desjudicialização no direito imobiliário, se mostra essencial a abordagem, em tópicos dedicados, a cada um dos mecanismos e institutos jurídicos que permeiam a aplicação da matéria sob desenvolvimento.

Para tanto, serão averiguados os lastros históricos que explicam a legalidade conferida aos institutos, bem como as características intrínsecas àqueles que se mostram os principais mecanismos de extrajudicialização no direito pátrio.

Em termos objetivos, serão devidamente esmiuçadas as características históricas e práticas da mediação e conciliação extrajudiciais, da usucapião também em caráter extrajudicial e acerca da atividade cartorária para registro e regularização fundiária, contando com seus respectivos deslindes aplicativos.

Superada a análise supracitada, restarão cristalinas as posições estruturadoras da desjudicialização do direito imobiliário e suas respectivas ramificações legais.

3.1 Mediação e Conciliação Extrajudicial

De proêmio, cumpre salientar que a mediação e a conciliação extrajudiciais são, num todo, medidas precursoras da desjudicialização no ordenamento jurídico pátrio, que detiveram suas respectivas aplicações estendidas à esfera imobiliária.

Em aspectos retrospectivos, vale rememorar que tanto a conciliação quanto a mediação em cunho extrajudicial, são instrumentos de resolução litigiosa pré-processual reforçados ao longo do último século e encorpados de forma essencial pelo advento do Código de Processo Civil de 2015.

¹⁰ Pronunciamento do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, do Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <https://www.tjmt.jus.br/Noticias/63118#.YCKPV2hKjIV>

No tocante à conceituação legislativa das medidas sob estudo, se mostra indispensável a abordagem da Resolução n. 125/2010, a qual, veio a introduzir as mecânicas atinentes a mediação e a conciliação, como ferramentas indispensáveis à política de pública de solução de conflitos, sendo assegurado seu desenvolvimento concomitante àquele provido a judicialização centralizada.¹¹

Especificamente quanto ao procedimento, ambas as ferramentas se assemelham, promovendo a resolução de eventuais litígios por meio da intermediação de terceiro, que em caso, pode se tratar de conciliador ou mediador, atuando como aproximador e orientador entre as partes, permeando e realização de tratativas extrajudiciais.

No tocante ao direito imobiliário, tanto a conciliação quanto a mediação são modalidades essenciais à resolução extrajudicial de litígios, se estendendo de forma geral, à todas as searas intrínsecas a essa matéria jurídica.

Essa inclusive, se mostra sua contundente vantagem em detrimento das demais ferramentas sob abordagem, pois, além de se tratar de instrumentos extrajudiciais que detém reduzido custo e maior celeridade, quando comparados à jurisdição linear, são aplicáveis de forma uníssona e extremamente abrangente no tocante às demandas imobiliárias.

Em quesitos gerais, a mediação e a conciliação extrajudicial, pormenorizam as características gerais dos mecanismos da desjudicialização no direito pátrio, pois, de forma branda, acabam por evitar a judicialização de grandiosa quantidades de demandas, atuando de forma cirúrgica no acesso à justiça, mesmo que, sem efetivo adentramento ao judiciário.

3.2 Usucapião Extrajudicial - Evolução, Contextualização Judicializada e Características.

Em ponto de partida no estudo da usucapião como ferramenta fundamental no acesso à propriedade, se mostra essencial a revisitação história deste instituto jurídico, haja vista que, a partir do resgate das características envoltas na progressão social bandeirante, florescem inúmeras correlações ao aparecimento da usucapião, como mecanismo fomentador da regularização fundiária na sociedade brasileira.

Em recapitulação à historicidade fundiária no Brasil, vale retroceder ao período inicial do século 19, no qual, no contexto de independência do país, bem como de eclosão de grandes insurgências nos campos econômicos, políticos e sociais, contundente problema se voltava à

¹¹ WATANABE, Kazuo. Ob. citada, p. 37

necessidade de regularização das terras, precipuamente num período pós-abolição do sistema de sesmarias.

O mecanismo de sesmarias¹², amplamente difundido ao longo da colonização lusitana no Brasil, esteve diretamente relacionado à implantação de um sistema jurídico capaz de garantir, precipuamente, a colonização das áreas conquistadas, em detrimento das questões de acesso ou cultivo da terra como em Portugal, apesar de essa obrigatoriedade vier a constar esparsamente na legislação ao longo dos séculos.

E no interim da necessidade de mudanças fundiárias pormenorizadas pelos interesses revolucionários do reinado de Dom Pedro II, saída à numerosa disposição de terras que pendiam de regularização, surgiu por meio da Lei de Terras de 1850¹³, que deteve como escopo central, a reafirmação da estrutura latifundiária do país, com a concentração de pequenas propriedades em grandes latifúndios.

O conteúdo normativo que em princípio, veio como possibilidade de organização fundiária, em verdade, propiciou uma forte tendência de segregação, pois, acarretou à perda de terra pelas camadas mais pobres da sociedade - com o fenômeno das "devolutas" -, bem como à concentração de terras em classes extremamente favorecidas.

Herança direta da Lei de Terras e da concentração fundiária em níveis exorbitantes, foi refletida à mais absoluta desordem no tocante a organização de terras, com o acesso à registros imobiliários extremamente dificultado e restrito, levando, ao longo dos anos, ao aparecimento da usucapião.

E no contexto da inacessibilidade à regularização de propriedades, exponenciadas pela concentração fundiária acima relatada, adveio a institucionalização jurídica do Código Civil de 1916, brandamente influenciado pela cultura jurídica europeia especialmente no tocante às teorias da posse¹⁴.

¹² GABLER, Louise. Sesmarias. 2015. Disponível em: <http://mapa.an.gov.br/images/Sesmarias.pdf>.

¹³ BERCOVICI, Gilberto. Constituição econômica e desenvolvimento: uma leitura a partir da Constituição de 1988. São Paulo: Malheiros, 2005.

¹⁴ SANTOS, Rômulo Rodrigues. Estudo das Teorias da Posse, 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/64014/estudo-das-teorias-da-posse-e-suas-influencias-sobre-os-codigos-civis-brasileiros-de-1916-e-de-2002/4>

Intrinsecamente à normatização do Código Civil de 1916, fora introduzido então, o conceito de usucapião – pormenorizados pelos artigos 550 e 551 do aludido texto legal -, que a primeiro momento, deteve uma redação engessada e rígida, que delineava acerca da necessidade de comprovação do *animus domini* por longos períodos, com reporte exclusivo à jurisdição linear, para então aferição das condições regularizatórias da propriedade.

A realidade fática experienciada pelo instituto do usucapião ao longo da primeira metade do século XX, remete, sobretudo, à ausência de especificações legais adjacentes ao exercício da função social da propriedade¹⁵, haja vista a inexistência de benefícios conferidos ao exercício da posse para trabalho e/ou moradia, modalidades essas, confeccionadas e aderidas pelos textos legais ulteriores à época em comento.

Ademais, ainda no quesito histórico, vale ressaltar que o século XX foi marcado pela fortíssima ocorrência de transigências migratórias, tanto no âmbito interno quanto externo, cujas quais, foram exponenciadas pela industrialização tardia havida no país.

Dentre essas, necessário não olvidar ao êxodo rural que ocorrera entre meados da década de 40, perdurando de forma incessante até o final da década de 80, acarretando ao aceleração urbanizatório de metrópoles do sudeste brasileiro, com a formação de periferias e habitações irregulares.¹⁶

Diante da concentração demográfica havida de forma abrupta, natural consequência se traduziu na intensificação da habitação irregular, ocasionalmente situada ao entorno dos grandes centros econômicos insurgentes no país, tais como: São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e afins.

O panorama fundiário ao final do século XX então se traduzia à concentração de terras agrícolas sob a propriedade regularizada, porém, por muitas vezes inutilizada, em mãos de grandes produtores e no abarrotamento das propriedades urbanas, especificamente no tocante às áreas com grandes concentrações populacionais (periferias e centros de metrópoles industriais).

¹⁵ SANTOS, Romulo Rodrigues. Estudo das teorias da posse e suas influências sobre os códigos civis brasileiros de 1916 e de 2002. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 24, n. 6001, 6 dez. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/64014>.

¹⁶ PENA, Rodolfo F. Alves, Êxodo Rural no Brasil, Mundo Educação/UOL, Disponível em: <https://mundoeducacao.uol.com.br/geografia/Exodo-rural-no-brasil.htm>.

Isso tudo, acarretou ao redirecionamento das atenções vertentes sobre a regularização fundiária, que agora estaria voltada ao uso da ferramenta jurídica apta à transigência formal do auto empreendimento de moradia ao modelo de regularização de propriedade particular admitida em direito, a usucapião.

Ocorre que, a utilização da usucapião, tão difundida ao longo da primeira metade do século XX, também veio a sofrer consequências adjacentes à crise de superlotação do poder judiciário, se tornando paulatinamente ineficaz, diante da então necessidade de judicialização de toda e qualquer demanda vertente sobre o tema.

Bem como as demais demandas judicializadas, o procedimento da usucapião judicial se encontrava dotado de extrema morosidade. Vejamos para ilustração, os oportunos registros despendidos por Leonardo Brandelli:

“O procedimento do processo de usucapião encontrava-se regido, no Código Processual Civil de 1973, nos arts. 941 a 945, exigindo-se petição na qual o autor identificasse o imóvel usucapiendo explicitando claramente a causa de pedir e os elementos autorizadores da usucapião, instruída com a planta e memorial descritivo do imóvel, devendo ser citados o proprietário tabular do imóvel – aquele em cujo nome encontra-se o registro imobiliário, bem como os proprietários dos imóveis confrontantes.¹⁷” (Brandelli, Leonardo. Pág. 68)

No interim da necessidade de mudanças legislativas que conferissem maior efetividade ao instituto da usucapião, adveio então, a inserção do art. 216-A à Lei de Registros Públicos de 1973 (Lei 6.015/73), cujo qual, do seguinte modo dispõe:

“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: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias,

¹⁷ BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil, 1ª edição. (Pág.68).

aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

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; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)”

Especificamente às inúmeras mudanças trazidas pelo dispositivo legal colacionado, o procedimento inerente à usucapião, que até então, estava restrito à necessidade do ajuizamento de demanda competente, contando com a morosidade característica ao poder judiciário, fora transladada de forma facultativa à esfera extrajudicial, no caso, as unidades cartorárias dispostas ao longo do país.

Os impactos dessa mudança são sentidos de forma extremamente positiva no contexto do direito imobiliário bandeirante, haja vista que fora grande precursora na potencialização do acesso à regularização fundiária.

Conforme retratado ao longo do presente e exemplificado pela metódica prática da referida mudança legislativa, a usucapião extrajudicial conferiu agilidade aos procedimentos de regularização imobiliária e atingiu a parcelas populacionais que, por muitas vezes, se encontravam obstadas de seus direitos em detrimento da ineficiência judicial.

Nesse sentido, vale colacionar o entendimento de João Pedro Lamana Paiva, cujo qual, do seguinte modo preleciona acerca da celeridade conferida ao instituto em comento:

“A característica diferencial desse novo procedimento será, entretanto, o da celeridade, sendo possível estimar que terá uma duração aproximada de 90 a 120 dias, uma vez que se assemelha à retificação

consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei no 6.015/1973).”¹⁸ (Paiva, João Pedro Lamana. 2015)

Outrossim, muito embora não esteja inclusa no objeto específico de estudo abarcado pelo presente, as garantias processuais intrínsecas ao procedimento judicial do usucapião também permanecem intactas com sua extrajudicialização, não sendo óbice à difusão de sua aplicação aos demais ramos do direito imobiliário.

Mesmo assim, nas mais variadas hipóteses de imbrólios decorrentes da comprovação de propriedade, também há possibilidade de pronto acionamento ao poder judiciário, que se trata de medida subsidiária de eventuais conflitos havidos na esfera extrajudicial.

Sendo assim, o usucapião se mostra hoje como ferramenta de acesso de célere, descomplicado e extremamente eficaz aos registros fundiários, feito este, que deve ser outorgado às mudanças legislativas que introduziram sua aplicação na esfera extrajudicial, tal como pormenorizado.

3.3 Escritura Pública e Registro de Imóveis Como Ferramentas de Acesso à Propriedade.

Em continuidade ao estudo vertente sobre as ferramentas de desjudicialização no direito imobiliário, se mostra essencial a abordagem dos impactos da implementação do registro de imóveis e da lavratura de escrituras públicas por vias extrajudiciais.

Isso porque, se trata de duas ferramentas essenciais à compreensão da amplitude, bem como dos efeitos produzidos pela extrajudicialização, pois, perfazem procedimentos legais de suma importância para regularização fundiária e acesso à propriedade no direito pátrio, sob a ótica, de cristalino desenvolvimento no espectro de desjudicialização imobiliária.

Cumprе ressaltar que, tanto as escrituras públicas quanto o efetivo registro de imóveis, são ambas mecânicas notariais, que acabam por comportar interesses transacionais e aquisitórios no que atina à propriedades imóveis, sendo parte componente do sistema notarial pátrio e internacional, sendo utilizado em diversos países, como na Espanha¹⁹, que hoje, por

¹⁸ PAIVA, João Pedro Lamana. Novas perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. 2015. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 15 set. 2017.

¹⁹ PEREZ, Fernando J., Dando fe contra el blanqueo, El País, 2016. Disponível em: https://elpais.com/politica/2016/05/28/actualidad/1464454600_174111.html.

meio da difusão bem-sucedida da utilização de vias cartorárias, acaba por atingir esferas sociais extremamente amplas.

Em atenção ao escopo específico de estudo, especialmente no quesito de caracterização dos aludidos institutos legais, convém registrar, primeiramente, que o conceito de escritura pública perfaz a existência de documento elaborado por meio de tabelião ou notário público, utilizada como instrumento de formalização de transações imobiliárias das mais variadas espécies, tais como: compras e vendas de imóveis, doações, inventários e afins.

No contexto de desjudicialização, a ferramenta de escrituras públicas perfaz mecânica extrajudicial que possibilita acesso extremamente amplo e ágil aos mais variados direitos inerentes à propriedade, evitando-se, portanto, a judicialização de quesitos passíveis de resolução rápida, e muitas vezes menos custosa, por via externa à jurisdição.

E no interim das garantias imobiliárias, vale ressaltar o registro de imóveis pelas vias cartorárias, que se afigura como sistema de registro público onde se encontram contidas informações pertinentes às transações dessas espécies de bens.

Assim como as escrituras, os registros de imóveis também são ferramentas cartorárias e extrajudicializadas, que atestam e documentam a propriedade, seus ônus e bônus, suas mudanças de titularidade, bem como seus mais variados movimentos, já na seara do direito real.

Seus impactos, em adjacência também ao primeiro conceito apresentado no presente tópico – escrituras públicas -, são de efetividade e celeridade, efetuando a garantia das transações imobiliárias mediante a outorga de validade às mesmas, isso tudo, de forma desburocratizada e simplificada, evitando, portanto, a utilização do judiciário.

Denota-se que ambos os institutos em comento, funcionam como mecanismos de prevenção ao litígio, se mostrando como ferramentas desjudicializadas que fornecem alto grau de segurança jurídica às movimentações ocorrentes no ramo imobiliário, sendo igualmente fundamentais por conta de agilidade e celeridade.

Sendo assim, se mostra extremamente importante vislumbrar que o sistema cartorário conferido às escrituras e registros se mostra tão eficiente que, certamente servirá de amparo para confecção e dilação dos instrumentos extrajudiciais de prevenção litigiosa.

4. Impactos Socioeconômicos do Fenômeno Sob Estudo

Ultrapassada a análise crítica da estruturação e das origens da desjudicialização no contexto do direito imobiliário, bem como suas precípuas ferramentas, que certamente perfazem grande parte do fenômeno abarcado, será efetuado ao longo do presente tópico a apresentação dos deslindes de sua respectiva aplicação, tanto no cotidiano jurídico quanto no interim social do Brasil.

Em ponto de partida e para devida compreensão das consequências que envolvem o fenômeno sob estudo, se mostra essencial a abordagem analítica sobre suas influências em áreas conexas ao direito imobiliário, como na seara do direito contratual, processual e civil em sentido amplo.

Em continuidade à análise extrínseca ao direito imobiliário, mas de imprescindível cognição para entendimento dos impactos da desjudicialização, serão abordados quais seus deslindes econômico-sociais, colhendo-se, para tanto, contundentes inferências teóricas e práticas.

Por derradeiro e já em uma tonalidade de maior especificidade ao contexto do direito imobiliário, serão abordadas as vantagens e benesses da desjudicialização em um amplo espectro, bem como quais suas eventuais limitações legais.

4.1 Análise dos Deslindes Provenientes da Desjudicialização em Áreas Jurídicas Adjacentes.

Conforme extensamente abordado ao longo da presente, a desjudicialização é fenômeno jurídico de grande desenvolvimento nos mais variados ramos do direito, sendo perceptível sua natural desenvoltura nos demais âmbitos do ordenamento pátrio, que não apenas o direito imobiliário propriamente dito.

Ademais, considerando a desjudicialização como mecânica de acesso à resolução de conflitos vertentes sobre direitos disponíveis e predominantemente patrimoniais, há de se destacar que sua atuação se encontra concentrada no direito civil *latu sensu*.

Seus impactos, se mostram cada vez mais influentes ao redor da ciência jurídica aplicada, sendo importante colecionar dados oriundos do CNB (Colégio Notarial do Brasil),

que apontam a desjudicialização como responsável direta pela economia de 1,5 bilhão de reais – eivados dos cofres públicos –, apenas entre 2021 e 2022.²⁰

Outrossim, estatísticas defluentes do mesmo estudo, revelam que, em área correlata – especificamente no direito sucessório e matrimonial –, fora promovido aumento estipulado em 84%, no número de demandas desjudicializadas, que passaram de 178,7 mil atos, ao longo do lapso compreendido entre 2007 e 2020, para o estrondoso número de 329 mil atos, apenas no triênio havido entre 2020 e 2023.

Ou seja, se mostra contundente um movimento migratório com destino à resolução de litígios por via menos morosa, mais efetiva e muitas das vezes, também menos custosa ao jurisdicionado.

Há de se ressaltar que, ainda em consonância aos dados sob comento, a contundência do uso de mecânicas extrajudiciais, vem sofrendo grande aceleração nos últimos anos, fenômeno esse, potencializado por diversas ferramentas, sejam cartorárias, sejam tecnológicas.

Nessa senda, se faz imprescindível mencionar aquela que talvez se mostre a mais utilizada das ferramentas extrajudiciais, a plataforma “Consumidor.gov”, que diante da massificação extrema da seara consumerista judicial, surgiu como opção extremamente versátil e eficaz da resolução de litígios.

Conforme preconizado pelo ilustre jurista Luciano Benetti Timm em colaboração à Isabela Maiolino:

“Tendo em vista a atual situação da justiça brasileira e a insustentabilidade do modelo vigente para o tratamento de conflitos de consumo que são levados aos órgãos do Estado, o novo Código de Processo Civil incentiva o uso de meios autocompositivos para solução de conflitos. Além disso, o próprio CNJ possui resolução sobre a política judiciária nacional de tratamento adequado dos conflitos (CNJ, 2010) e do crescimento das plataformas digitais. Diante desse cenário, surge um serviço como uma alternativa sustentável para tratamento em escala de conflitos de consumo: o

²⁰ Valor Econômico: Número de divórcios e inventários feitos em cartórios aumenta 84%, Colégio Notarial do Brasil, 2023, Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2023/04/05/valor-economico-numero-de-divorcios-e-inventarios-feitos-em-cartorios-aumenta-84/>.

“consumidor.gov.br”.²¹ (Maiolino, Isabela. Timm, Luciano Benetti. 2020, pág. 5)

Vale ilustrar que, anteriormente ao surgimento da referida plataforma, reclamações consumeristas que detinham cunho simplificado, tinham de ser remetidas à apreciação judicial, causando seríssimo agravamento nas condições de superlotação do judiciário.

Isso tudo, acaba por remeter à logística de que a criação e o próprio reforço de mecanismos atinentes à desjudicialização, acaba por propiciar inúmeras benesses no contexto não apenas jurídico, mas também social, se tratando de questão essencial ao desenvolvimento bandeirante nas próximas décadas.

Logo, têm-se que as mecânicas de desjudicialização arraigam hoje, um desenvolvimento sustentável dos contornos que envolvem a jurisdição pátria, sendo fonte direta de benefícios no sentido do desafogo das vias jurisdicionais centralizadas, na redução de custos públicos, bem como no fornecimento de maior celeridade e efetividade às mais variadas espécies de demandas.

4.2 Desdobramentos Econômicos e Sociais da Desjudicialização do Direito Imobiliário

Em continuidade ao escopo de estudo abarcado pelo tópico sob debate, essencial se mostra a análise dos desdobramentos econômicos e sociais que abarcam o fenômeno da desjudicialização, sobretudo na seara imobiliária.

Diante das mais variadas metamorfoses que envolvem o convívio em sociedade nos últimos séculos, fato é que, o desenvolvimento da vida moderna acabou por tornar as ciências jurídicas, sociais e econômicas, em matérias de estudo indissociáveis entre si.

Nesse quesito, atualmente pode-se até mesmo mencionar que as divisões ocorrentes entre o direito econômico e privado, se trata de criações pragmáticas que, em atenção à aplicabilidade empírica das ciências jurídicas, acaba por perder espaço. Vejamos nesse sentido, as considerações tecidas por Fernando Heren Aguillar:

“Na realidade, o Direito Civil acabou permanecendo tradicionalmente com as mesmas fórmulas de regulação econômica, quase invariáveis ao longo do tempo. Do ponto de vista prático, a emancipação do Direito Econômico em

²¹ Maiolino, Isabela; Timm, Luciano Benetti: Como as plataformas digitais podem promover a desjudicialização: o caso do consumidor.gov, 2020. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/142287/plataformas_digitais_promover_maiolino.pdf

relação ao direito privado acabou significando uma espécie de divisão do trabalho, assumindo aquele novas funções regulatórias da economia.

Mas isso não quer dizer que o próprio conteúdo do Direito Civil, no que toca à disciplina dos Contratos, da propriedade e da responsabilidade patrimonial, não seja estudado dentro da disciplina do Direito Econômico. Nenhum obstáculo razoável poderia existir nesse terreno, já que a divisão universitária das disciplinas tem caráter meramente pragmático.”²²
(Aguillar, Fernando H. 2019, fl. 22)

Nesse interim, restando sedimentada a imprescindibilidade da análise jurídica sob a ótica também de suas características regulatórias e econômicas, há de se ressaltar que o fenômeno da desjudicialização, age como mecanismo naturalmente transformador da equação que envolve o custeio à justiça.

Não apenas sob o ângulo do custeio à justiça, os deslindes econômicos que envolvem a desjudicialização também são perceptíveis em um espectro econômico *latu sensu*, com impactos diretos à responsabilidade social do acesso à justiça para parcelas desfavorecidas da sociedade.

Vejamos que, primeiramente sob aspecto estatal e jurisdicionalizado, o custeio à justiça se mostra impactante, pois: “*o custo médio de um processo no Brasil, por ano, é de R\$ 1.899,32 (um mil, oitocentos e noventa e nove reais e trinta e dois centavos) em caso de processos estaduais, e de R\$ 2.755,24 (dois mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos) em caso de processos que tramitam na Justiça Federal*”²³ (Maiolino, Isabela. Timm, Luciano Benetti, 2020. Fl. 4)

Dessarte, o processo migratório esmiuçado à exaustão pelo presente, tem como uma de suas precípuas virtudes, seus impactos na redução de custos públicos, haja vista que a desjudicialização poderá, ao menos de forma parcial, reduzir o efetivo ajuizamento de demandas, bem como a quantidade de processos sob tramite no país.

²² AGUILLAR, Fernando H. Direito Econômico. (Fl. 22) Grupo GEN, 2019.

²³ Maiolino, Isabela; Timm, Luciano Benetti: Como as plataformas digitais podem promover a desjudicialização: o caso do consumidor.gov2020. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/142287/plataformas_digitais_promover_maiolino.pdf (fl. 4).

E diante da redução de custos públicos derivados da desjudicialização, exsurtem possíveis impactos econômicos em sentido amplo, com a possibilidade na redução das taxas judiciais – em vista de sua menor exploração -, bem como com a destinação de verbas ao desenvolvimento da sociedade.

Ademais, há de se ressaltar que o processo de desjudicialização, também passa pelo desenvolvimento de outros setores da economia, propiciando-se, portanto, o aquecimento de diversos setores, sobretudo o cartorário.

Nesse contexto, evidencia-se que, os deslindes da desjudicialização na economia pátria, automaticamente ressoam para impactos sociais positivos ao país, arraigando a possibilidade de avanços tanto em setores extrínsecos à ciência jurídica, como internos ao próprio ordenamento.

4.3 Possíveis Obstáculos Legais e Limitações da Desjudicialização

Nada obstante às diversas benesses intrínsecas à desjudicialização, há de não se olvidar de seus possíveis obstáculos legais, oriundos, cristalinamente, de uma herança voltada à centralização jurisdicional bandeirante.

Em sucintas linhas, os principais desafios no quesito de implementação da desjudicialização, especialmente no âmbito do direito imobiliário, está voltada à necessidade de eliminação de eventuais percalços, ponderados precipuamente, como potenciais lesões à direitos fundamentais.

Muito tem-se em mente, que o movimento migratório provocado pela desjudicialização, poderia acarretar à supressão de direitos processuais que se encontram garantidos constitucionalmente, tais como: contraditório e ampla defesa, devido processo legal, acesso à justiça, dentre outros, contudo, essa interpretação se demonstra demasiadamente conservadora.

Isso porque, a metodologia intrínseca aos mecanismos de desjuridificação do direito, não prestam qualquer negativa à devida observação dos preceitos jurídico-constitucionais acima mencionados, se tratando, em verdade, de logística fortalecedora ao acesso à justiça, conforme estabelecido pela Constituição Cidadã de 1988.

Em congruência a essa narrativa, vale colacionar o entendimento de Daiane Schwabe Minelli: *“Ao possibilitar a realização de autocomposição das partes em centros extrajudiciais, a desjudicialização veio ao encontro da realização da democracia, incentivando*

comportamentos que desenvolvem a cidadania e oportunizando aos envolvidos uma posição de protagonismo na busca da solução mais adequada ao seu problema jurídico, em prol da liberdade negocial e dando maior efetividade à dignidade da pessoa humana” ²⁴ (Minelli, Daiane, 2019, fl. 151-167).

A desmistificação da utopia que preconiza as mecânicas desjudicializadas como instancias supressoras às garantias processuais constitucionais há de ser desfeita, pois, conforme restou devidamente explanado ao longo do presente, toda a logística que envolve esse fenômeno, especialmente na seara imobiliária, acaba por amplificar a gama de incidência de direitos constitucionais.

Sendo assim, tem-se que, os obstáculos do efetivo alargamento da desjudicialização no direito bandeirante passa precipuamente pela desconstrução de um ideário retrógrado, que ao longo da primeira metade do século XX, levou à judicialização excessiva de litígios no país – sendo sentida atualmente, por meio do abarrotamento da jurisdição linear.

Deste modo, há de se ressaltar que a desconstrução retrocitada, já fora iniciada e já conta com elementos extremamente favoráveis à sua difusão, tais como, os instrumentos abordados ao longo do presente, como o usucapião extrajudicial, bem como estudos sobre seus impactos nos mais diversos setores da sociedade, propulsionados pelo próprio texto do Código de Processo Civil de 2015, que, conjuntamente as demais medidas que permeiam o ordenamento, certamente trilharão longos passos no desenvolvimento do acesso à justiça por parte da população brasileira.

5. Conclusão

Diante de todo o exposto ao longo do presente, fora potencializada a realização de uma análise crítica, vertente sobre as raízes, o desenvolvimento teórico e legislativo, os instrumentos, bem como os deslindes da desjudicialização, sob a ótica de influência do ordenamento e da sociedade brasileira.

Fato se mostrou que, as heranças deixadas pela judicialização excessiva no contexto do direito brasileiro, hoje, passaram a perfazer grande obstáculo à satisfação de direitos

²⁴ MINELLI, Daiane Schwabe; GOMES, Sergio Alves. A desjudicialização e os meios alternativos de resolução de conflitos sob a égide do pós-positivismo. Revista do Direito Público, Londrina, v. 14, n. 2, p. 151-167, ago. 2019. DOI: 10.5433/24157-108104-1.2019v14n2p. 151. ISSN: 1980-511X

fundamentais previstos na Constituição Cidadã, tais como, o próprio acesso à moradia e à justiça.

Nesse quesito, as ferramentas introduzidas e sob desenvolvimento que buscam aprimorar as mecânicas de desjudicialização, sobretudo no direito imobiliário, são poderosos instrumentos que possibilitam o acesso da população a propriedade, em suas mais variadas facetas.

Nada obstante às dificuldades impostas a desjudicialização, muitas delas derivadas de raciocínios extremamente pragmáticos e até mesmo arcaicos, sua aplicação se mostra como o futuro do direito, não apenas no âmbito imobiliário, como em todas as searas de efetiva aplicação.

Em um imaginário do futuro do ordenamento jurídico brasileiro, sem contemplar, sob nenhum ângulo, quaisquer instrumentos ligados a desjudicialização, é possível vislumbrar a concretização da chamada “Tragédia do Judiciário”, consistente na ineficácia jurisdicional, produzida, dentre outras razões, em decorrência de sua superlotação.

Fato é que, anteriormente a propositura de qualquer demanda para obtenção de prestações jurisdicionais, a população brasileira deverá se ver acobertada pela possibilidade da resolução de seus litígios de forma extrajudicial.

Essa mecânica, se mostra essencial, pois, confere ao jurisdicionado, maior liberdade na satisfação de direitos, que muitas vezes estão prestes a perecer, e se trata de fundamentais à dignidade da pessoa humana – tema de amplitude contundente na seara do acesso a propriedade.

Sendo assim, em vista do quanto apresentado, a realidade fática alinhada ao raciocínio teórico já esmiuçado, aponta a desjudicialização do direito imobiliário como ferramenta que possibilita avanços econômicos, sociais e jurídicos propriamente ditos, se mostrando como peça essencial à compreensão do direito contemporâneo.

6. Referências Bibliográficas

1. AGUILLAR, Fernando H. Direito Econômico. (Fl. 22) Grupo GEN, 2019.
2. ALEMÃO, Ivan. Justiça sem Mérito? Judicialização e Desjudicialização da Justiça do Trabalho. In: Justiça do Trabalho, ano 20, nº 239 nov. 2003.
3. BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil, 1ª edição. (Pág.68).

4. CHALHUB, Melhim Nahem, Revista da EMERJ, v. 6, n. 24, 2003 - Função Social da Propriedade.
5. Conselho Nacional de Justiça, Justiça em Números, CNJ, 2022, Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/09/justica-em-numeros-2022-1.pdf>.
6. Conselho Nacional de Justiça, Relatório (Justiça em Números), CNJ, 2022, pág. 54. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/09/justica-em-numeros-2022-1.pdf>.
7. FOGAÇA, Anderson Ricardo. O ACESSO À JUSTIÇA COMO DIREITO FUNDAMENTAL: A DESJUDICIALIZAÇÃO PARA A CONSECUÇÃO DOS DIREITOS HUMANO, 2021.
8. GABLER, Louise. Sesmarias. 2015. Disponível em: <http://mapa.an.gov.br/images/Sesmarias.pdf>.
9. HASSAN, Diógenes V. (2013). Judicialização e desjudicialização Entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do judiciário, pag. 31.
10. Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.
11. MAIOLINO, Isabela; TIMM, Luciano Benetti: Como as plataformas digitais podem promover a desjudicialização: o caso do consumidor.gov, 2020. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/142287/plataformas_digitais_promover_maiolino.pdf.
12. Ministério do Desenvolvimento Regional, Em 2021, Governo Federal garantiu R\$ 43 bilhões em investimentos para melhoria do saneamento básico, Gov.BR, 2022, Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/transito-e-transportes/2022/01/em-2021-governo-federal-garantiu-r-43-bilhoes-em-investimentos-para-melhoria-do-saneamento-basico>.
13. MINELLI, Daiane Schwabe; GOMES, Sergio Alves. A desjudicialização e os meios alternativos de resolução de conflitos sob a égide do pós-positivismo. Revista do Direito Público, Londrina, v. 14, n. 2, p. 151-167, ago. 2019. DOI: 10.5433/24157-108104-1.2019v14n2p. 151. ISSN: 1980-511X.
14. PAIVA, João Pedro Lamana. Novas perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. 2015. Disponível em:

- http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf. Acesso em: 15 set. 2017.
15. PENA, Rodolfo F. Alves, Êxodo Rural no Brasil, Mundo Educação/UOL, Disponível em: <https://mundoeducacao.uol.com.br/geografia/Exodo-rural-no-brasil.htm>.
 16. PEREZ, Fernando J., Dando fe contra el blanqueo, El País, 2016. Disponível em: https://elpais.com/politica/2016/05/28/actualidad/1464454600_174111.html.
 17. Pronunciamento do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, do Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <https://www.tjmt.jus.br/Noticias/63118#.YCKPV2hKjIV>.
 18. SANTOS, Romulo Rodrigues. Estudo das teorias da posse e suas influências sobre os códigos civis brasileiros de 1916 e de 2002. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 24, n. 6001, 6 dez. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/64014>.
 19. SUNDFELD, Carlos Ari. Função Social da Propriedade, 2005 – Pág. 9.
 20. Valor Econômico: Número de divórcios e inventários feitos em cartórios aumenta 84%, Colégio Notarial do Brasil, 2023, Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2023/04/05/valor-economico-numero-de-divorcios-e-inventarios-feitos-em-cartorios-aumenta-84/>.
 21. WATANABE, Kazuo. Ob. citada, p. 37

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Moyses Garson

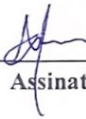
discente regularmente matriculado(a) na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito, matrícula nº 319.422-02, período noturno, turma S, tendo realizado o TCC com o título: A DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO IMOBILIÁRIO COMO FERRAMENTA DE EFETIVIDADE À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.

sob a orientação do(a) Professor(a) Rodrigo Oliveira Salgado

declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 8 de novembro de 2023.



Assinatura do discente