

ANÁLISE DE CUSTOS DE TRANSAÇÃO E CUSTOS DE OPORTUNIDADE NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

RESUMO: O presente trabalho versa acerca da análise de custos de transação e de oportunidade nos procedimentos de usucapião extrajudicial. Objetivou-se avaliar a viabilidade de adoção do procedimento de usucapião extrajudicial a ser processado perante o Ofício de Registro de Imóveis. A pesquisa aponta como as teorias econômicas permitem explicar os impactos financeiros de escolha do procedimento, a partir de variáveis como custo e tempo. Para consecução do objetivo, foram analisados processos eletrônicos de usucapião judicial em trâmite perante a Comarca de Montes Claros-MG, para realização de estudo comparativo com três procedimentos de usucapião extrajudicial registrados no Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG. Os resultados apontam como a compreensão dos custos de transação e de oportunidade auxiliam na orientação de condutas das partes e de profissionais atuantes no ramo, especialmente advogado, na escolha de um procedimento, judicial ou extrajudicial, para resolução de controvérsias. Assim, o trabalho é realizado a partir de levantamento bibliográfico e da adoção de técnicas de pesquisa qualitativa e quantitativa.

PALAVRAS-CHAVE: Custos de transação. Custos de oportunidade. Usucapião Extrajudicial. Registro de Imóveis. Análise Econômica do Direito.

SUMÁRIO: 1. Introdução – 2. Considerações teóricas acerca do instituto usucapião – 2.1. Ação Judicial de Usucapião – 2.2 Procedimento de Usucapião Extrajudicial - 3. Noções gerais sobre custos de transação e custos de oportunidade – 3.1. Custos de transação e custos de oportunidade na Usucapião Extrajudicial - 3.2 Custos de transação e custos de oportunidade na Usucapião Judicial – 4. Considerações Finais - 5. Bibliografia.

1. INTRODUÇÃO

A usucapião consiste na aquisição originária da propriedade imobiliária pela posse quando atendidos determinados requisitos previstos em lei. Tal instituto, até o advento da Lei n.º 13.105/2015, intitulada Código de Processo Civil (CPC), somente poderia ser reconhecido de forma judicial, por meio de ajuizamento de ação específica.

Entretanto, referida legislação inseriu o artigo 216-A na Lei n.º 6.015, de 1973, e criou o procedimento de usucapião extrajudicial, cujo processamento ocorre no Ofício de Registro de Imóveis, com a participação obrigatória de um advogado, bem como do Tabelião de Notas para lavratura da Ata Notarial.

Ressalte-se que, diante da abordagem genérica da usucapião extrajudicial pela legislação federal, houve a edição de atos normativos por cada Estado¹, e do Provimento n.º 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) para regulamentar a aplicação do artigo 216-A da Lei n.º 6.015/73.

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 CPC como procedimento comum e com intervenção do Ministério Público. Acrescenta-se que, neste caso, 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 a 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.

Com isso, busca-se com o presente trabalho indicar estudos sobre quais as reais vantagens econômicas, para o interessado, na escolha do procedimento de usucapião, bem como são apresentados dados empíricos que permitem avaliar a viabilidade jurídica e econômica de cada procedimento.

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

¹ No Estado de Minas Gerais, o Provimento n.º 325, de 20 de maio de 2016, inseriu os artigos 1.018-A a 1.018-J no Provimento n.º 260/2013, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais (CGJ/MG). Posteriormente, houve revogação destes artigos pelo Provimento n.º 360, de 22 de novembro de 2016, e a disciplina da matéria ficou contida essencialmente no Provimento n.º 65, do CNJ.

direito a partir de conceitos da economia, no caso, especificamente, a teoria dos custos de transação e de oportunidade.

Além disso, a pesquisa é norteadada pela doutrina jurídica referente aos temas de direito imobiliário, civil e processual civil. O trabalho vale-se da técnica de pesquisa qualitativa e também da quantitativa, feita pela quantificação de dados levantados pelo sistema do Processo Judicial Eletrônico (PJe) do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) e dados fornecidos pelo Ofício do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Montes Claros-MG.

2. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS ACERCA DO INSTITUTO USUCAPIÃO

Também denominada prescrição aquisitiva, a usucapião pode ser compreendida como instituto que se caracteriza pelo exercício da posse continuada durante certo lapso de tempo². Por tal razão, deve ser entendida à luz da função social de propriedade³.

Para que haja a configuração da usucapião em qualquer que seja a modalidade enquadrada, são necessários alguns requisitos materiais, quais sejam: bem suscetível de usucapião, posse civil e lapso temporal. A depender da modalidade a ser enquadrada, exige também a boa-fé e o justo título.

Quanto à caracterização da posse, conforme artigos 1.238 a 1.242 do Código Civil (CC), esta deve ser mansa, pacífica, sem oposição de terceiros, ininterrupta e mantida durante todo o período que antecede o pedido de reconhecimento de usucapião.

Para cada uma das modalidades de usucapião, previstas tanto na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/88) quanto em legislações esparsas, há requisitos específicos a serem observados, consoante artigos 183 e 191 da CRFB/1988, artigos 1.238 a 1.242 do Código Civil e artigos 9 e 10 da Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

2.1 AÇÃO JUDICIAL DE USUCAPIÃO

² PAIVA, p. 4, 2019.

³ “[...] hoje, com grande nitidez, enxerga-se no fenômeno da usucapião a atuação das funções sociais da posse e da propriedade, aliadas: o possuidor que tem a propriedade putativa cumpre a função social da posse, o que acaba por lhe dar o direito à propriedade verdadeira, e o proprietário que descumpra a função social da propriedade, abandonando o objeto do seu direito, como que renunciando à sua propriedade, acaba por perdê-la” (DONIZETTI; QUINTELLA, 2012, p. 735).

A ação de usucapião é regulada pelo atual CPC, em vigor desde 2016, como de rito comum ordinário, inexistindo previsão de procedimento especial, como ocorria sob a égide do CPC de 1973. Assim, deve ser proposta pelo usucapiente, atual possuidor do imóvel, sendo das varas cíveis a competência para conhecer e julgar a demanda.

É necessário instruir o pleito de usucapião com certidão imobiliária do Ofício de Registro de Imóveis, negativa ou não da propriedade, bem como com planta/croqui do imóvel, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referentes aos serviços técnicos de engenharia e agrimensura feitos. É necessária, ainda, a citação dos confrontantes do imóvel, assim como de todos os interessados, pela via editalícia.

No que tange à usucapião especial urbana (simples e coletiva)⁴, deve-se atentar para as normas processuais estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, e, nos casos de usucapião especial rural, a disposição constante da Lei n.º 6.969/81.

2.2 PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O procedimento de usucapião extrajudicial é conduzido pelo Oficial Registrador e parte da análise de um conjunto probatório documental e fático, com o intuito de checar se foram atendidos os requisitos legais necessários para a aquisição originária do direito real de propriedade imobiliária. Não há, neste procedimento, exigência de intervenção judicial ou do órgão ministerial, dispensando-se a homologação judicial de seu resultado⁵.

O requerimento deverá ser prenotado diretamente no Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo (ou a maior parte dele, caso esteja localizado em mais de uma circunscrição), sendo formulado pela pessoa usucapiente, obrigatoriamente representada por advogado ou por defensor público. O requerimento deve, no que couber, conter todos requisitos da petição inicial estabelecidos no artigo 319 do CPC⁶.

Para o registro, é observado se houve atendimento dos seguintes requisitos: a) possibilidade de obtenção de anuência dos proprietários ou titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo ou apresentação de justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 (trinta) dias antes do requerimento que

⁴ DONIZETTI; QUINTELLA, 2012, p. 758.

⁵ PAIVA, 2019, p. 2.

⁶ CLÁPIS; SANTIAGO, 2017.

demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo; b) possibilidade de obtenção de anuência dos confrontantes ou intimação destes do procedimento; c) existência de certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel; e d) área maior ou igual ao fracionamento mínimo previsto na Lei n.º 6.766/79 ou na legislação municipal, se especificada área mínima maior⁷.

Por seu turno, devem ser apresentados os seguintes documentos para instruir o requerimento: a) ata notarial contendo as informações do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, bem como do titular do imóvel lançado na matrícula, atestando a descrição e as características do imóvel, o tempo da posse, a forma de aquisição do imóvel, a modalidade de usucapião pretendida, o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e sua localização, o valor do imóvel e outras informações que o tabelião entenda pertinentes; b) planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, ou na matrícula dos imóveis confinantes, ou pelos ocupantes a qualquer título; c) justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a cadeia possessória e o tempo da posse; d) certidões negativas de distribuidores forenses atualizadas do local de situação do imóvel usucapiendo, atestando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome do requerente (e demais possuidores, em caso de sucessão de posse) e do titular do imóvel na matrícula, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, se houver; e) descrição georreferenciada do imóvel, quando assim exigido por lei; f) instrumento de mandato (público ou particular), com poderes especiais e firma reconhecida (por semelhança ou por autenticidade), outorgado ao advogado pelo requerente e pelo seu cônjuge ou companheiro; g) declaração do requerente e seu cônjuge ou companheiro, se caso, outorgando ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião; e h) certidões atualizadas dos órgãos municipais e/ou federais, conforme o caso, demonstrando a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo⁸.

Destarte, por último, cabe salientar que caso não sejam preenchidos todos os requisitos exigidos pelo Provimento n.º 65 do CNJ, o pedido será rejeitado, somente restando a via judicial ao requerente. E, se houver impugnação ao pedido de usucapião por algum

⁷ Conforme o artigo 4º, II, da Lei n.º 6.766/79, os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. No Município de Montes Claros-MG, a Lei Municipal n.º 3.720/2007, alterada pela Lei Municipal n.º 4.887/2016, dispõe que os lotes terão área mínima de 180,00 m² e testada mínima de 6,00 m.

⁸ Artigos 4º do Provimento n.º 65/2017, do CNJ.

interessado, o Oficial do Registro de Imóveis poderá tentar resolver o caso por meio de mediação. Se não houver sucesso, o procedimento de usucapião extrajudicial será indeferido⁹.

3. NOÇÕES GERAIS SOBRE CUSTOS DE TRANSAÇÃO E CUSTOS DE OPORTUNIDADE

O estudo do Direito e Economia empregam modelos mentais e ferramentas analíticas típicas da Economia, com utilização de modelos microeconômicos e da Teoria dos Custos de Transação, dentre outros, que auxiliam na resolução de conflitos¹⁰. Para sua compreensão, é necessária a análise de cinco conceitos centrais listados pelo autor, quais sejam: a) Escassez, pela qual, com os indivíduos não podem ter tudo que querem, e, assim, são obrigados a realizarem escolhas e incorrerem em *trade-offs* (abrir mão de alguma outra coisa, o que é denominado custo de oportunidade); b) Maximização racional, segundo a qual, ao decidir, os indivíduos fazem análise e cálculos para obterem maiores benefícios, com menores custos, e maximizar seu bem-estar, o que significa que, via de regra, há uma previsibilidade de seus comportamentos e a irracionalidade é aleatória; c) Equilíbrio, que é uma tendência de os arranjos sociais se arranjam para que haja padrão de comportamento interativo que se atinge quando todos os atores estão maximizando seus próprios interesses simultaneamente¹¹; d) Incentivos, que podem ser negativos ou positivos e influenciam o comportamento dos indivíduos como agentes racionais que farão escolhas que lhes tragam maiores benefícios; e e) Eficiência, que pode ser compreendida como maximização da riqueza e do bem-estar e minimização dos custos sociais.

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 propriedade bem definidos pelo Estado, sempre chegarão à solução mais eficiente, independente da distribuição daqueles direitos¹².

⁹ FREITAS, 2018, p. 09.

¹⁰ SALAMA, 2008, p. 15.

¹¹ SALAMA, 2008, p. 21.

¹² O Teorema de Coase pode ser resumido nos seguintes termos: “Quando os custos de transação são zero, o uso eficiente dos recursos resulta da negociação privada, independentemente da atribuição legal dos direitos de propriedade.” Ou, de modo inverso: “Quando os custos de transação são altos o suficiente para impedir a negociação, o uso eficiente dos recursos dependerá de como os direitos de propriedade são atribuídos”. (ULEN; COOTER, 2015, p. 85).

Contudo, na vida real, em que o mercado não funciona sob o regime perfeito de formação de preços, como preconizado pelos economistas clássicos, os agentes econômicos precisam lidar com externalidades, com custos diversos referentes, 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.. Esses, 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, sempre que o agente econômico possui escolhas para a forma de resolver determinada questão, existe, ainda, o custo de oportunidade, que é o custo econômico de uma alternativa que foi descartada¹³. Outrossim, a noção de vantagem comparativa é outro conceito econômico útil para a análise do custo de oportunidade¹⁴.

Em resumo, a compreensão do papel econômico do custo de oportunidade, de um lado, leva o agente a sopesar a escolha entre as alternativas, pois a existência de uma opção já gera um custo, e, de outro, inclui o custo alocativo alternativo do recurso, porquanto fatores como o tempo de duração do processo, durante o qual o bem imóvel continua indisponível para a livre disposição, aumentam consideravelmente tais custos¹⁵.

Portanto, no presente trabalho, serão relevantes tanto os conceitos de custo de transação, no caso, consistentes nos gastos com a realização do procedimento da usucapião extrajudicial ou judicial, quanto de custo de oportunidade, referentes ao custo que se teria incorrido pela escolha do procedimento que foi desconsiderado, com consideração, inclusive, dos custos decorrentes da demora do procedimento.

3.1 CUSTOS DE TRANSAÇÃO E CUSTOS DE OPORTUNIDADE NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Para a verificação de como os conceitos acima são aplicados na prática, será analisado o seguinte caso hipotético, ao qual será aplicada a legislação e as Tabelas de Custas e Emolumentos em vigor no Estado de Minas Gerais referente ao ano de 2018:

¹³ COOTER; ULEN, 2016, p. 30.

¹⁴ “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” (COOTER; ULEN, 2016, p. 30).

¹⁵ TIMM, GUANDALINI, RICHTER, 2017.

Em 2002, Maria dos Anjos, que era filha única, transferiu os direitos hereditários que detinha sobre imóvel que era ocupado por seus pais há mais de 30 (trinta anos), para João de Deus, por meio da celebração de Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos Hereditários, com firmas reconhecidas, mediante o pagamento do valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), quantia da qual foi dada plena, total e irrevogável quitação. Referido imóvel possuía a seguinte identificação: Lote de Terreno de n.º 20 (vinte), da Quadra 10 (dez), com área de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), situado na Rua da Estrela, Bairro Constelação, em Montes Claros-MG. Tendo em vista sua aposentadoria no ano de 2014, João de Deus decidiu colocar o imóvel à venda, ocasião em que, após procurar um Tabelionato de Notas, foi esclarecido que não era proprietário do imóvel, mas apenas possessor, e que a regularização da propriedade poderia ser feita a usucapião judicial ou extrajudicial. Diante da leitura de um artigo jornalístico de título “Imóveis que não foram registrados podem se desvalorizar em até 50%”¹⁶, João de Deus decidiu que apenas venderia seu imóvel após ter o seu registro. Nessa situação, qual o procedimento economicamente mais eficiente para o processamento da usucapião?

Conforme já mencionado, atualmente, são possíveis duas vias para a aquisição do imóvel pela posse, por um dos meios de usucapião previstos na CRFB/1988 ou na legislação brasileira¹⁷: 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 se definir se é viável a utilização de usucapião extrajudicial quanto a imóvel urbano, é imprescindível o atendimento dos seguintes requisitos documentais previstos no artigo 216-A da Lei n.º 6.015/73 e especificados no artigo 4º do Provimento n.º 65/2017 do CNJ.

Para efeitos de cálculo de prazo e de custos das fases da usucapião extrajudicial no qual já houve a anuência dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e confrontantes, com base no registro de três procedimentos dessa natureza ocorridos no Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG¹⁸, são feitas as seguintes estimativas:

¹⁶ Para tornar os cálculos mais reais, o valor de desvalorização do imóvel foi definido com base na matéria “Imóveis que não foram registrados podem se desvalorizar em até 50%, afirma vice-presidente do Secovi Rio”, feita por Lara Mizogushi, veiculada em 12/01/2014, na coluna Extra, do site Globo.com. <https://extra.globo.com/noticias/economia/imoveis-que-nao-foram-registrados-podem-se-desvalorizar-em-ate-50-afirma-vice-presidente-do-secovi-rio-11268663.html>. Acesso em 20 jul. 2018.

¹⁷ Artigos 183 e 191 da Constituição Federal, artigos 1.238 a 1.242 do Código Civil e artigos 9º e 10 da Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

¹⁸ Os dados foram cedidos pelo Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG, mediante requerimento fundamentado para acesso a tais informações.

Etapas	Prazo estimado (dias)	Custo (R\$)
1. Contratação de Advogado e organização de documentos:	30	
1.1. Honorários do Advogado para consulta inicial (2h)		600,00
1.2. Contratação de Advogado para o procedimento de usucapião extrajudicial		4.000,00
1.3. Contratação e realização de serviços Técnicos de Agrimensura, com ART ou RRT ¹⁹		1.000,00
1.4. Certidão de Usucapião do Município		90,00
2. Atos no Tabelionato de Notas ²⁰	30	
2.1. Ata Notarial para fins de usucapião		1.700,29
2.2. Autenticação de cópias (40 folhas)		260,80
2.3. Arquivamentos (20)		156,20
2.4. Diligência		13,68
2.5. Reconhecimentos de firmas (10)		65,20
3. Processamento no Cartório de Registro de Imóveis	60	
3.1. Prenotação		37,25
3.2. Processamento		1.816,58
3.3. Procedimento de Intimação (4)		512,28
3.4. Publicação de Edital (1)		80,00
3.5. Diligências (3)		41,04
3.6. Arquivamentos (60 folhas)		468,60
3.7. Certidões (4)		149,00
3.8. Registro de Usucapião		1.700,29
TOTAL:	120	12.691,21

Conforme Tabela acima, os custos de transação aproximados para o procedimento de usucapião extrajudicial de um imóvel avaliado em R\$ 100.000,00, no Estado de Minas Gerais, é de R\$ 12.691,21 (doze mil, seiscentos e noventa e um reais e vinte e um centavos) e o prazo de processamento total, desde a contratação do advogado até o registro, é de cerca de 120 (cento e vinte) dias.

Por sua vez, o cálculo do custo de oportunidade compreende a diferença de custos entre a opção escolhida e a preterida, além de englobar a diferença entre os custos de transação com o procedimento de usucapião extrajudicial e judicial; e a diferença entre o que se deixará de ganhar durante os prazos de tramitação de ambos os procedimentos até o imóvel ficar regularizado e totalmente disponível para operações imobiliárias²¹.

¹⁹ Registro de Tabela de Honorários Profissionais feito pelo Conselho Regional de Engenharia e Agrônoma de Minas Gerais – CREA MINAS perante o Instituto Mineiro de Engenharia Civil – IMEC. Disponível em: < http://www.crea-mg.org.br/images/Documentos/honorarios_profissionais-imec.pdf>. Acesso em 21 jun. 2018.

²⁰ Tabelas 1, 4 e 8 de Emolumentos do Estado de Minas Gerais. Disponíveis em: <http://www.recivil.com.br/app/webroot/files/uploads/2018/Tabela%20Emolumentos/01-05%20a%2031-12/com%20recompe/tabela%201/Tabela%200001%20-%202018%20ISSQN5%25.pdf>. Acesso em 21 jun. 2018.

²¹ COOTER; ULEN, 2016, p. 31.

3.2 CUSTOS DE TRANSAÇÃO E CUSTOS DE OPORTUNIDADE NA USUCAPIÃO JUDICIAL

Para o cálculo médio das custas de tramitação de um processo judicial na Comarca de Montes Claros, foram apurados os seguintes valores, com base em simulação feita a partir do valor da causa de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e com utilização da Tabela de Custas Judiciais em vigor ano de 2018²², que deve corresponder ao valor do imóvel:

Quantidade	Serviço / Ato	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	Honorários do Advogado para consulta inicial (2h)	600,00	600,00
1	Contratação de Advogado para o procedimento de usucapião extrajudicial	4.000,00	4.000,00
1	Custas processuais de Distribuição de Ação Cível com valor da causa de R\$ 100.000,00	1.111,97	1.111,97
4	Custas processuais de Cumprimento de Mandados na área urbana e suburbana	20,81	83,24
4	Custas processuais de Citação, penhora e avaliação – ato único	49,45	197,80
1	Custas processuais de Veiculação de aviso, edital ou assemelhado	77,00	77,00
TOTAL:			6.070,01

Ademais, nele deve ser incluída a estimativa de tempo durante o qual o imóvel ainda permaneceria não regularizado se tivesse sido escolhido o procedimento judicial. Para efeitos de estabelecimento de um parâmetro, foi feita pesquisa de todos os processos judiciais eletrônicos distribuídos perante o TJMG, na Comarca de Montes Claros, no período compreendido entre 31/08/2015 e 17/07/2018, com base no parâmetro “tipo de ação usucapião”²³.

Nesse período, na Comarca de Montes Claros, foram obtidos os seguintes dados: total de 310 (trezentos e dez) ações de usucapião distribuídas, das quais, até 17/07/2018:

1. 3 (três) processos foram julgados procedentes, com prazo médio de duração do processo de 1º grau (até a data da sentença) de 682 (seiscentos e oitenta e dois dias);

²² Tabela de Custas e Emolumentos do Tribunal de Justiça de Minas Gerais – MG. <http://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/processos/custas-emolumentos/#.XeK0h-hKjIV>. Acesso em: 21 jun. 2018.

²³ O levantamento empírico foi feito por meio de pesquisa processual pública pelo *site* <https://pje.tjmg.jus.br/>, com acesso nos meses de julho e agosto de 2018.

2. Uma ação foi julgada improcedente com resolução de mérito, com prazo de 485 (quatrocentos e oitenta e cinco) dias;
3. 21 (vinte e um) processos foram extintos sem resolução de mérito, com prazo médio de 330 (trezentos e trinta) dias;
4. 285 (duzentos e oitenta e cinco) processos continuam em andamento, com os seguintes prazos médios:

Período	Quantidade	Porcentagem	Prazo médio (dias)
01/08/2015 a 31/12/2015	50	17,54%	985,5
01/01/2016 a 31/12/2016	93	32,63%	733,9
01/01/2017 a 31/12/2017	125	43,85%	414,5
01/01/2018 a 17/07/2018	17	5,98%	23,35
	285	100%	539,31

Portanto, a partir da simulação realizada, verificou-se que os custos de transação da Ação Judicial de Usucapião são de cerca de R\$ 6.070,01 (seis mil e setenta reais e um centavo) e que seu prazo médio de tramitação é de cerca de 860 dias (oitocentos e sessenta dias)²⁴.

Da análise comparada dos dados, constata-se que os custos de transação na usucapião extrajudicial de um imóvel em Minas Gerais avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais) são o dobro dos custos da usucapião judicial. Contudo, em compensação, o prazo de tramitação daqueles é mais de sete vezes menor que o desses, o que implica menor custo de oportunidade. Ao se calcular, os custos comparados em ambos os casos, obtém-se a seguinte tabela:

Opção	Valor do Imóvel (R\$)	Custos Legais (R\$)	Prazo de Legalização (dias)	Valor Bruto (R\$)	Taxa de juros reais (a.a)	Custo de oportunidade (R\$)	Valor líquido final (R\$)
--------------	------------------------------	----------------------------	------------------------------------	--------------------------	----------------------------------	------------------------------------	----------------------------------

²⁴ Por rigor metodológico, foi feita a média de prazos das ações distribuídas nos anos de 2015 e 2016, nos quais houve sentença que apreciou o mérito em ações de usucapião; foram desconsideradas as ações distribuídas nos anos de 2017 e 2018, período no qual não houve tais decisões.

Extraju dicial	100.000 ,00	12.691,1 2	120	87.308,8 8	4%	1.164,12	86.144,7 6
Judicia I	100.000 ,00	6.070,01	860	93.929,9 9	4%	8.975,53	84.954,4 6

No caso hipotético dado, ao final do prazo de processamento de cada tipo de usucapião extrajudicial e judicial, o valor líquido que restará ao adquirente é de, respectivamente, R\$ 86.144,76 (oitenta e seis mil, cento e quarenta e quatro reais e setenta e seis centavos) e R\$ 84.954,46 (oitenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e seis centavos).

Portanto, além de ter o imóvel regularizado no prazo de apenas 120 (cento e vinte) dias, o que possibilitará sua venda sem desvalorização que pode ser de até 50% (cinquenta) do valor de mercado, o adquirente ainda terá um ganho de cerca de R\$ 1.090,30 (um mil e noventa reais e trinta centavos).

Note-se que, para as conclusões acima, não foram 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.

Tais situações, sem dúvida, impactam sobre os resultados aqui apresentados, contudo, compõe agenda para pesquisas futuras, com levantamento de dados sobre a quantidade de procedimentos de usucapião que não são processados pelas causas acima listadas.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em sede de conclusão, destaca-se que, no processamento extrajudicial da usucapião, em resumo, há as vantagens de celeridade do procedimento, que pode ser feito em cerca de 120 (cento e vinte) dias, em casos semelhantes ao hipotético discutido nesse artigo, e menor custo de oportunidade (mais de sete vezes menor que da usucapião judicial).

Por outro lado, os custos de transação são cerca de duas vezes maiores que nesta. 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.

5. REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm>. Acesso em: 26 ago. 2019.

_____. Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm>. Acesso em: 26 ago. 2019.

_____. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 26 mar. 2019.

CLÁPIS, Alexandre Laizo; SANTIAGO, Débora Andrade Stupp Santiago. **Breves considerações sobre a usucapião extrajudicial.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/clipping-undefined-artigo-breves-consideracoes-sobre-a-usucapiao-extrajudicial-undefined-por-debora-andrade-stupp-santiago-e-alexandre-laizo-clapis>. Acesso em: 30 ago. 2019.

COASE, Ronald. **The Nature of the Firm.** *Economica, New Series*, v. 4, n. 16, p. 386-405, 1937.

_____. **The Problem of Social Cost.** *Journal of Law & Economics*, v. 3, p. 1-44, 1960.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento n.º 65, de 14 de dezembro de 2017. **Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços**

notariais e de registro de imóveis. Disponível em: < <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 31 ago. 2019.

COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Law and Economics**, 6th edition. *Berkeley Law Books*. Book 2. 2016. Disponível em: <<http://scholarship.law.berkeley.edu/books/2>>. Acesso em: 07 maio. 2019.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso Didático de Direito Civil**. São Paulo: Atlas, 2012.

GILSON, Ronald J. **Value Creation by Business Lawyers**. *Yale Law Journal*, v. 94, n. 2, p. 239-313, Dec. 1984.

FREITAS, Luciana. **Usucapião extrajudicial sai do papel**. Disponível em: <http://www.trib.org.br/noticias/detalhes/artigo-usucapiao-extrajudicial-sai-do-papel-undefined-por-luciana-freitas>. Acesso em: 31 ago. 2018.

JOLLS, Christine; SUNSTEIN, Cass R.; THALER, Richard. **A Behavioral Approach to Law and Economics**. *Stanford Law Review*, v. 50, n. 5, p. 1471-1550, May 1998.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **A desjudicialização da usucapião imobiliária**. 2016. 477p. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/19149/2/Henrique%20Ferraz%20Corr%C3%AAa%20de%20Mello.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2019.

OLIVEIRA SOBRINHO, Afonso Soares de; ARAÚJO FILHO, Clarindo Ferreira. **A usucapião extrajudicial e a função social dos cartórios**. In: *Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UNICURITIBA; Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza, Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann–Florianópolis: CONPEDI, 2016.* Disponível em: <https://www.conpedi.org.br/publicacoes/02q8agmu/ylu20h4l/k2Bw1698RN8V741g.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Artigo disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>. Acesso em: 31 ago. 2019.

SALAMA, Bruno Meyerhof. **O Que É Pesquisa em Direito e Economia?** *Cadernos Direito GV*, v. 5, n. 22, mar. 2008. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/2811/caderno%2520direito%252022.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 12 mai. 2019.

SANTOS, Leonardo Caixeta dos. **Usucapião administrativa: democratização do acesso à Justiça e efetivação da função social**. 2016. 190 p. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito do Sul de Minas. Pouso Alegre - MG: FDSM, 2016. Disponível em: <<https://www.fds.edu.br/mestrado/arquivos/dissertacoes/2016/19.pdf>>. Acesso em: 20 jul. 2019.

SUNSTEIN, Cass R. Behavioral **Analysis of Law**. *University of Chicago Law Review*, v. 64, n. 4, p. 1175-1195, 1997.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **Provimento n.º 260/CGJ/2013 (com atualizações). Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro.** Disponível em: <<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>>. Acesso em: 26 ago. 2019.