



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO *LATO SENSU*
DIREITO PROCESSUAL CIVIL

NATÁLIA LOPES CARDOSO FAHEL

**UMA ANÁLISE SOBRE A EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO
EXTRAJUDICIAL**

Salvador
2018

NATÁLIA LOPES CARDOSO FAHEL

**UMA ANÁLISE SOBRE A EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO
EXTRAJUDICIAL**

Monografia apresentada a Faculdade Baiana de Direito e Gestão como requisito parcial para a obtenção de grau de Especialista em Direito Processual Civil.

Salvador
2018

TERMO DE APROVAÇÃO**NATÁLIA LOPES CARDOSO FAHEL****UMA ANÁLISE SOBRE A EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO
EXTRAJUDICIAL**

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Especialista
em Direito Processual Civil, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____ / ____ / 2018

À
minha família reconstituída.

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Diana, Hélio e Fahel, e ao meu irmão, Fahelzinho, pelo apoio constante e por nunca me deixarem desistir de alcançar meus objetivos. A caminhada da vida é longa e os desafios incontáveis, mas sempre será mais fácil se vocês estiverem comigo.

Ao meu namorado, Thomaz, pelo companheirismo e compreensão nas horas inacabáveis dedicadas à produção do presente trabalho monográfico.

“Visto que o fundamento da propriedade é a utilidade, onde não houver utilidade possível não pode existir propriedade”.

Jean-Jacques Rousseau

RESUMO

A primeira notícia que se tem a respeito do direito de propriedade data a época da Lei das XII Tábuas e o Direito Romano. No ordenamento jurídico brasileiro, a propriedade nasce pública, devido à origem-histórica colonizada do país, para posteriormente se inserir no âmbito privado. É detentor do direito de propriedade aquele que possui o *ius utendi*, o *ius fruendi*, o *ius abutendi* e o *ius reivindicandi*. Com o advento da Constituição Federal de 1988 a propriedade passa a ter como fundamento basilar a sua função social, de modo que para ser proprietário é necessário não apenas atender as necessidades privadas, mas também aos anseios da coletividade. Diante desse contexto, surge a usucapião, que se configura, ao mesmo tempo, como um modo de aquisição e perda de propriedade. Para que haja a ocorrência desse instituto é necessário que sejam atendidos alguns pressupostos legalmente estipulados, dentre eles a posse, o lapso temporal, o justo título e a boa-fé. Os requisitos a serem adimplidos dependem da modalidade de usucapião a ser utilizada, a qual pode ainda trazer outras exigências para a sua caracterização. Antes da promulgação do Código de Processo Civil de 2015 o instituto da usucapião só poderia ser aplicado pela via judicial. A Lei 11.977/2009 já previa a possibilidade da usucapião administrativa, mas apenas alcançava a usucapião especial urbana. O *novel* Código processual civilista implantou a usucapião extrajudicial, dessa vez abrangendo todas as espécies de usucapião. Diante disto, atualmente a propriedade pode ser adquirida por todas as modalidades de usucapião pela esfera administrativa, desde que atendidos todos os seus pressupostos de admissibilidade. Por fim, aborda-se o tema nuclear do presente trabalho monográfico, qual seja a análise da efetividade da usucapião extrajudicial, onde conclui-se que apesar do enorme avanço representado por essa nova modalidade no tocante à tendência moderna de desjudicialização dos procedimentos, a usucapião extrajudicial mostra-se inefetiva. A aplicabilidade do instituto, além de poder ser mais morosa e custosa, atrasando ainda mais o andamento da ação judicial de usucapião, gera uma grande insegurança jurídica, seja pela ausência do *parquet*, seja pelo despreparo dos Oficiais de Registro Público ou pelas inúmeras notícias de fraude envolvendo o Cartório de Registro de Imóveis. Assim, enquanto direito fundamental estabelecido pela Magna Carta, não é razoável que se aplique um instituto em que o proprietário seja privado do seu direito sem que ao menos seja conferido o máximo de segurança ao procedimento usucapiendo.

Palavras-chave: direito de propriedade; função social da propriedade; Lei 11.977/2009; Código de Processo Civil de 2015; usucapião extrajudicial.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

| | |
|------|-----------------------------------|
| art. | artigo |
| CC | Código Civil |
| CF | Constituição Federal da República |
| CPC | Código de Processo Civil |
| des. | desembargador |
| Min. | Ministro |
| RE | Recurso Extraordinário |
| RT | Revista dos Tribunais |
| STJ | Superior Tribunal de Justiça |

LISTA DE FIGURAS, GRÁFICOS E TABELAS

| | | |
|-----------|-------------------------------------------------------|----|
| Tabela 01 | Posse X Propriedade X Domínio | 16 |
| Tabela 02 | Elementos constitutivos da propriedade | 17 |
| Figura 01 | Formas de aquisição da propriedade imóvel | 32 |
| Figura 02 | Fluxograma do procedimento da usucapião extrajudicial | 70 |

SUMÁRIO

| | |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO..... | 12 |
| 2 NOÇÕES DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE..... | 15 |
| 2.1 CONCEITO E ELEMENTOS DA PROPRIEDADE..... | 15 |
| 2.1.1 Uso (<i>ius utendi</i>)..... | 18 |
| 2.1.2 Gozo (<i>ius fruendi</i>)..... | 19 |
| 2.1.3 Disposição (<i>ius abutendi</i>)..... | 19 |
| 2.1.4 Reivindicar (<i>ius reivindicandi</i>)..... | 20 |
| 2.2 ESCORÇO HISTÓRICO..... | 20 |
| 2.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE..... | 23 |
| 2.4 TRATAMENTO NORMATIVO..... | 25 |
| 2.5 PRINCIPAIS ATRIBUTOS..... | 28 |
| 2.5.1 Plenitude..... | 28 |
| 2.5.2 Exclusividade..... | 29 |
| 2.5.3 Perpetuidade..... | 29 |
| 2.5.4 Elasticidade e consolidação..... | 30 |
| 2.6 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE..... | 30 |
| 2.6.1 Registro de título..... | 32 |
| 2.6.2 Sucessão hereditária..... | 33 |
| 2.6.3 Acesso..... | 34 |
| 2.6.4 Usucapião..... | 35 |
| 3 USUCAPIÃO..... | 36 |
| 3.1 CONCEITO..... | 36 |
| 3.2 NOTÍCIA HISTÓRICA..... | 38 |
| 3.3 FUNDAMENTOS..... | 39 |
| 3.4 PRESSUPOSTOS..... | 41 |
| 3.4.1 Pessoais..... | 41 |
| 3.4.2 Reais..... | 42 |
| 3.4.3 Formais..... | 44 |
| 3.4.3.1 Posse..... | 44 |
| 3.4.3.2 Tempo..... | 46 |
| 3.4.3.3 Justo título..... | 47 |
| 3.4.3.4 Boa-fé..... | 48 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.5 ESPÉCIES..... | 50 |
| 3.5.1 Extraordinária..... | 51 |
| 3.5.2 Ordinária..... | 53 |
| 3.5.3 Especial..... | 54 |
| 3.5.3.1 Especial rural..... | 55 |
| 3.5.3.2 Especial urbana..... | 56 |
| 3.5.4 Extrajudicial..... | 57 |
| 4 ANÁLISE SOBRE A EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL..... | 58 |
| 4.1 PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO JUDICIAL..... | 58 |
| 4.1.1 Legitimidade e natureza..... | 59 |
| 4.1.2 Petição inicial..... | 60 |
| 4.1.2.1 Planta do imóvel..... | 60 |
| 4.1.2.2 Citação..... | 61 |
| 4.1.3 Competência..... | 62 |
| 4.1.4 Audiência para justificativa da posse..... | 62 |
| 4.1.5 Intervenção do Ministério Público..... | 63 |
| 4.1.6 Sentença..... | 64 |
| 4.2 TENDÊNCIA MODERNA DA DESJUDICIALIZAÇÃO DOS PROCEDIMEN- TOS..... | 64 |
| 4.2.1 Noções gerais da desjudicialização..... | 65 |
| 4.2.2 A desjudicialização e a usucapião extrajudicial..... | 67 |
| 4.3 PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL..... | 69 |
| 4.3.1 Competência..... | 71 |
| 4.3.2 Interessados..... | 71 |
| 4.3.3 Pressupostos de admissibilidade..... | 71 |
| 4.3.3.1 Ata notarial..... | 72 |
| 4.3.3.2 Planta e memorial descritivo..... | 73 |
| 4.3.3.3 Certidões negativas..... | 74 |
| 4.3.3.4 Justo título ou quaisquer outros documentos de comprovação..... | 74 |
| 4.3.4 Autuação do pedido..... | 75 |
| 4.3.5 Notificação..... | 77 |
| 4.3.6 Publicação..... | 77 |
| 4.3.7 Diligências..... | 78 |

| | |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.8 Registro da usucapião e abertura de matrícula..... | 78 |
| 4.3.9 Possibilidade de procedimento de dúvida..... | 79 |
| 4.3.10 Rejeição do pedido..... | 79 |
| 4.3.11 Remessa dos autos ao juízo competente..... | 80 |
| 4.4 DA (IN)EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL..... | 80 |
| 4.4.1 Anuência do titular..... | 80 |
| 4.4.2 Celeridade..... | 81 |
| 4.4.3 Custo..... | 82 |
| 4.4.4 Segurança jurídica..... | 83 |
| 4.4.4.1 Fraude envolvendo o Cartório de Registro de Imóveis..... | 83 |
| 4.4.4.2 Despreparo dos Oficiais de Registro Público..... | 84 |
| 4.4.4.3 Prejudicialidade da ausência do Ministério Público..... | 85 |
| 4.4.4.4 Conluio entre usucapido e usucapiente..... | 85 |
| 5 CONCLUSÃO..... | 87 |
| REFERÊNCIAS..... | 92 |

1 INTRODUÇÃO

O direito de propriedade poder ser conceituado de diversas formas. Contudo, no decorrer do presente trabalho monográfico optamos por adotar a definição analítica, que é a mesma disposta no artigo 1.228 do Código Civil, onde se institui que se trata do direito de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem do terceiro que injustamente a possua ou detenha.

Ao se examinar as características comuns ao direito de propriedade, percebe-se que os seus principais atributos são a plenitude, a exclusividade, a perpetuidade e a elasticidade e consolidação.

Antigamente o exercício do direito de propriedade era individual e absoluto, de modo que ele só precisava atender às necessidades do seu titular. Hodiernamente, no entanto, para que o direito de propriedade seja exercido adequadamente ainda é necessário que ele atenda a sua função social.

A imprescindibilidade de cumprimento da função social passa a ser prevista em vários artigos da Constituição Federal de 1988, servindo de parâmetro para as leis infraconstitucionais, que também começar a inserir a função social em seus dispositivos.

Posteriormente, analisam-se as formas de aquisição da propriedade, onde se explica que o *Novo* Código Civil não traz essas modalidades de maneira taxativa, como o fez o Código Civil de 1916, contudo, percebe-se da leitura de seus artigos que existem quatro formas de aquisição da propriedade imóvel, sendo duas delas originárias, quais sejam a acessão e a usucapião, e duas derivadas, compostas pelo registro do título e pela sucessão hereditária.

No terceiro capítulo inicia-se o estudo da usucapião, analisando qual a sua conceituação e adentrando na questão do gênero masculino ou feminino a ser adotado para abordar o instituto.

Debate-se, também, qual seria o fundamento da usucapião, ou seja, no que ela se respalda. Aborda-se a teoria subjetiva, segundo a qual o fundamento está no fato de se presumir a intenção de renúncia do direito de propriedade do proprietário daquele

que não o opera, e a teoria objetiva, que argumenta que o fundamento estaria da função social da propriedade.

Quanto aos pressupostos necessários para a caracterização da usucapião, eles se subdividem em pressupostos pessoais (referentes ao possuidor e ao proprietário), reais (relativo aos bens e direitos passíveis de serem usucapidos) e formais, o qual se subdivide em posse, tempo, justo título e boa-fé.

Ressalte-se que nem todos os requisitos formais precisam estar presentes em todas as formas de usucapião. *A priori*, analisam-se as espécies de usucapião que se considera as mais relevantes no ordenamento jurídico pátrio, quais sejam a extraordinária, a ordinária, a especial rural e a especial urbana.

Dentro de cada uma das espécies são estudados os seus pressupostos, sem os quais resta impossível a ocorrência daquela modalidade de usucapião, e são ressaltadas as informações de destaque em relação ao tema.

No último capítulo de desenvolvimento do tema, faz-se necessário o exame do procedimento da usucapião judicial, visto que o procedimento da usucapião extrajudicial, apesar de ocorrer na esfera administrativa, em muito coincide com o procedimento da via judicial.

Em seguida, aborda-se a tendência moderna da desjudicialização dos procedimentos. Este em muito se fundamenta no princípio da celeridade processual e do acesso à justiça, respaldados pela Constituição Federal de 1988, e vislumbrados pelo legislador na produção do Código de Processo Civil vigente, que pretende desburocratizar os procedimentos e desafogar o judiciário.

Nesse cenário, o Código de Processo Civil de 2015 traz a figura da usucapião extrajudicial, como uma forma de desjudicialização do procedimento, visto que agora o instituto pode ocorrer tanto na esfera judicial, quanto na extrajudicial, bastando para tanto que o interessado preencha os requisitos legalmente previstos.

Outrossim, parte-se para o exame do procedimento da usucapião extrajudicial, onde são analisados os pressupostos de admissibilidade dessa modalidade de usucapião, bem como sua competência, quem são os interessados que podem requerer, de que maneira o Oficial de Registro de Imóveis precisa avaliar o pedido e, por fim, o que ocorreria no caso de rejeição do pedido e a possibilidade de remessa dos autos ao juízo competente.

Por fim, analisa-se a efetividade da usucapião extrajudicial, perpassando pela questão da anuência do titular para o prosseguimento do procedimento da usucapião pela esfera extrajudicial, pela celeridade, pelo custo e, por fim, pela segurança jurídica desse procedimento administrativo, especialmente no tocante aos escandalosos sobre fraudes que acometem o Cartório de Registro de Imóveis, o despreparo dos Oficiais de Registro Público para analisar conceitos jurídicos abertos, os riscos ocasionados pela ausência do Ministério Público e a possibilidade alargada de conluio entre usucapido e usucapiente na fraude contra terceiros.

2 NOÇÕES DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

Neste capítulo sobre noções do direito real de propriedade será analisado o conceito de propriedade a ser utilizado ao longo do presente trabalho monográfico, bem como os elementos que o compõem, quais sejam o uso, o gozo, a disposição e a reivindicação. Em seguida, será observado um breve relato histórico do instituto da propriedade até alcançar sua função social, destacando seu tratamento normativo. Os principais atributos da propriedade também serão examinados, sendo eles a plenitude, a exclusividade, a perpetuidade e a elasticidade e consolidação. Posteriormente, serão abordadas as formas de aquisição da propriedade, perpassando pelo registro de título, pela acessão, pela usucapião e pela sucessão hereditária para, por fim, trazer as ações protetivas ao direito real de propriedade.

2.1 CONCEITO E ELEMENTOS DA PROPRIEDADE

No decorrer da história, propriedade e domínio foram utilizados como se sinônimos fossem. No entanto, para aqueles que fazem distinção entre os dois termos, a propriedade seria mais abrangente, compreendendo todos os direitos passíveis de apreciação monetária, e o domínio estaria incluso na propriedade. Enquanto o domínio abarca apenas a propriedade sobre coisas, a propriedade engloba a propriedade literária, científica, industrial, dentre outras¹.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald elucidam que

a propriedade consiste na titularidade do bem. Já o domínio se refere ao conteúdo interno da propriedade. Um existe em decorrência do outro. Cuida-se de conceitos complementares e comunicantes que precisam ser apartados, pois apenas no momento em que separamos aquilo que está no mundo da “*forma oficial*” (propriedade) daquilo que é “*substância efetiva*” (domínio), visualizamos que em várias situações o proprietário – detentor da titularidade formal – não será aquele que exerce o domínio (v.g., usucapião antes do registro; promessa de compra e venda após a quitação)².

Ressalte-se, também, que posse e propriedade são dois institutos distintos. O primeiro é um fato do mundo real, preexistente ao ordenamento que, devido à

¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 216.

² *Ibidem*, p. 218.

vontade do sujeito, passa a ser juridicamente protegido³. Em consonância com o Código Civil⁴, possuidor é aquele que, em nome próprio, externaliza qualquer prerrogativa da propriedade, sendo aquele sujeito proprietário ou não da coisa possuída⁵. Enquanto que o segundo instituto decorre da lei.

Orlando Gomes leciona que a conceituação da propriedade pode ser feita à luz de três critérios, sendo eles o sintético, o analítico e o descritivo.

Sinteticamente, é de se defini-lo [...] como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente o possua. Descritivamente, o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei⁶.

O Código Civil de 2002 define indiretamente a propriedade adotando o critério analítico supramencionado quando determina, em seu art. 1.228, que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Visando elucidar nitidamente a distinção entre posse, domínio e propriedade, vejamos tabela⁷:

| POSSE X PROPRIEDADE X DOMÍNIO | |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INSTITUTO | ALCANCE |
| Domínio | Retrata a propriedade real, física e palpável sobre o bem |
| Posse | Condição daquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (art. 1.196, CC) |
| Propriedade | Direito real subjetivo de ter, usar, gozar e dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicá-lo de quem injustamente o detenha (art. 1.228, CC) |

³ CORREIA, Realdo. **Posse e propriedade**. Disponível em: <<https://realdocorreia.jusbrasil.com.br/artigos/302402086/posse-e-propriedade>>. Acesso em: 22 dez. 2017.

⁴ O artigo 1.196 do Código Civil de 2002 institui que “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. (BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 26 fev. 2018).

⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 40.

⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21.ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 103 *et seq.*

⁷ BARBOSA, José de Arimatéia. Usucapião de terras devolutas. In: XLI ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. Porto Alegre, 8 a 12 de setembro de 2014. Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/lribImprensa/usucapio-de-terras-devolutas>>. Acesso em: 27 fev. 2018.

Ademais, o artigo 1.228, §1º, do Código Civil⁸ prevê que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.”

Diante de tal previsão normativa, nota-se que além das características supracitadas a propriedade ainda se pauta pela noção de função social, que limita legalmente o exercício pleno e absoluto do direito de propriedade em detrimento da coletividade. Logo, o proprietário pode e deve exercer o direito de propriedade, devendo, contudo, agir em conformidade com as normas postas, a qual defende os interesses coletivos⁹.

Assim, o conceito de propriedade a ser adotado ao longo do presente trabalho monográfico é de uma situação jurídica subjetiva e complexa, composta por poderes, direitos e deveres, caracterizada pela perpetuidade e pela exclusividade, com oponibilidade *erga omnes*, e tendo como objeto um bem corpóreo ou incorpóreo sobre o qual titular tem as faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar para satisfazer seu interesse individual, sendo tal exercício limitado pela função social da propriedade, ou seja, pelo atendimento das necessidades coletivas e difusas^{10e11}.

Por hora, faz-se necessário analisar os elementos que compõem o conceito de propriedade, quais sejam o uso, o gozo, a disposição e a reivindicação¹².

⁸ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 27 fev. 2018.

⁹ GUIMARÃES, Adryany. **Direito de propriedade:** elementos básicos. Jus. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/51662/direito-de-propriedade-elementos-basicos>>. Acesso em: 27 fev. 2018.

¹⁰ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais.** São Paulo: Atlas, 2011, p. 204.

¹¹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro:** Direito das coisas. 26.ed. São Paulo: Saraiva, 2011, v.4, p. 127 *et seq*

¹² Maria Helena Diniz (*ibidem*, p. 140) traz quadro esquemático explanando a distinção entre os elementos da propriedade, senão vejamos:

| ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DA PROPRIEDADE | |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ELEMENTO | FUNÇÃO |
| Uso | É o direito de tirar do bem todos os serviços que ele pode prestar, sem que haja alteração em sua substância. |
| Gozo | É o direito de perceber os frutos e de utilizar os produtos da coisa. |
| Disposição | É o direito de dispor da coisa ou de poder aliená-la a título oneroso ou gratuito, abrangendo o poder de consumi-la e o poder de gravá-la de ônus ou submetê-la ao serviço de outrem. |
| Reivindicar | É o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha. |

2.1.1 Uso (*ius utendi*)

O uso consiste na prerrogativa do titular de servir-se da coisa e utilizá-la da maneira que lhe convir, desde que não modifique sua substância¹³. Evidencie-se que o proprietário deve utilizar a coisa de acordo com sua finalidade econômica, podendo esse uso ser direto ou indireto, através da utilização do bem concedida pelo titular a um terceiro¹⁴.

É possível até mesmo o uso sem a utilização, bastando, para tanto, que o proprietário conserve o bem de forma a servi-lo quando necessário. Um exemplo disso seria um sujeito que seja proprietário de uma casa de praia, mas que só a use mais assiduamente durante o verão. Esse proprietário não estará privado do uso nas demais épocas do ano, contanto que ele preserve o bem¹⁵.

Outro fator relevante é que o uso da propriedade deve ocorrer de modo civilizado, evitando o aparecimento da figura do abuso de direito de propriedade, conforme estabelece o artigo 1.228, §2º, do Código Civil¹⁶, que institui que “são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”.

Atualmente o Direito Positivo restringe cada vez mais os direitos dominiais, por intermédio da limitação de sua utilização em prol da coletividade. O mesmo artigo 1.228 do Código Civil, em seu §1º, designa que a propriedade deve ser utilizada de acordo com seus propósitos sociais e econômicos. Sendo assim, o proprietário pode usar o bem sem, contudo, fazer dele um instrumento de opressão, nem extrair dele benefícios exagerados. Sobreleva-se a função social da propriedade, proibindo que o proprietário faça uso egoístico do bem em detrimento da sociedade¹⁷.

¹³ CHAGAS, Carlos Eduardo N. **Elementos constitutivos da propriedade**. Disponível em: <<http://caduchagas.blogspot.com.br/2013/09/elementos-constitutivos-da-propriedade.html>>. Acesso em: 27 fev. 2018.

¹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 243.

¹⁵ *Ibidem, loc. cit.*

¹⁶ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 27 fev. 2018.

¹⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 21.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 77 *et seq.*

2.1.2 Gozo (*ius fruendi*)

O direito de gozar ou fruir da coisa refere-se ao direito de colher os frutos naturais e civis da coisa, além de explorá-la monetariamente, usufruindo dos seus proventos. Salve disposição em contrário, ao dono principal cabem os acessórios¹⁸. O artigo 1.232 do Código Civil¹⁹ ampara tal definição, dispondo que “os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem”.

Assim, quando o proprietário colhe os frutos captados diretamente da natureza, quais sejam os frutos naturais, está praticando exclusivamente sua faculdade de usar. Dessa forma, a fruição ou o gozo advém dos frutos obtidos através da modificação do homem na natureza (frutos industriais) e das rendas provenientes do uso da coisa por um terceiro (frutos civis). De forma exemplificativa, o aluguel de um imóvel constitui um fruto civil, uma vez que embora o proprietário esteja privado da atuação sobre o bem, ele recebe a renda decorrente do uso de sua propriedade por outrem²⁰.

2.1.3 Disposição (*ius abutendi*)

O *ius abutendi* nada mais é do que o direito de dispor da coisa, de aliená-la, sendo vedado, no entanto, o abuso da coisa, ou seja, não pode o proprietário querer destruir a coisa em prejuízo alheio simplesmente porque a possui²¹. Logo, o proprietário tem o direito de gravar ônus, de transferir ou de alienar a coisa a outrem a título gratuito ou oneroso, desde que se submeta aos preceitos constitucionais do uso da propriedade em consonância com sua função social²².

¹⁸ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: Direito das coisas**. 24.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, v. 5, p. 74.

¹⁹ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 27 fev. 2018.

²⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 243 *et seq.*

²¹ RODRIGUES, Silvio. *Op. cit.*, p. 74 *et seq.*

²² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 7.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012, v.5, p. 147.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald²³ esclarecem que a disposição é a faculdade do proprietário de alterar a substância da coisa. “É a escolha da destinação a ser dada ao bem, a mais ampla forma de concessão de finalidade econômica ao objeto do direito real”. A disposição pode ser material, quando a coisa é percebida com atos como abandono ou destruição do bem, hipótese esta que se gera a perda da propriedade, como também pode ser jurídica. Se por um lado o exercício dos direitos de usar e fruir da coisa não privam o proprietário de sua substância, a disposição cria “situações subjetivas favoráveis a terceiros, como nos atos de transferência da propriedade, ou de constituição de direitos reais (v.g., usufruto)”.

2.1.4 Reivindicar (*ius reivindicandi*)

A faculdade de reivindicar constitui-se na eventualidade do restabelecimento do poder físico sobre a coisa. Trata-se de uma característica exterior à essência do direito de propriedade, uma vez que se depreende de uma ação pretérita de um terceiro no sentido de transgredir a propriedade do seu titular. Por meio da *reivindicatio* o proprietário pode reavê-la daquele que passou a possuí-la, injustificadamente, leia-se, sem justo título, através da violação da obrigação geral de abstenção. “Cuida-se de pretensão do titular do direito de propriedade de excluir terceiros indivíduos de ilegítima e indevida ingerência sobre a coisa de sua titularidade, propiciando que o proprietário continue com poder de dominação sobre a coisa”²⁴.

A ação reivindicatória tem como pressuposto a propriedade. Tal ação é reconhecida ao titular do bem para reaver ou obter a coisa que lhe foi desapossada ou que não lhe foi entregue. Trata-se de instrumento apropriado ao proprietário para exercer seu direito de sequela²⁵.

2.2 ESCORÇO HISTÓRICO

²³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 244 *et seq.*

²⁴ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 224.

²⁵ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: Direito das coisas**. 24.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, v. 5, p. 75.

Para adentrar no estudo da propriedade, faz-se necessário conhecer e compreender a evolução histórica desse instituto. Desse modo, faz-se imperiosa uma investigação *en passant* do surgimento histórico-social do direito de propriedade. Nesse passo, a noção de propriedade está intrinsecamente relacionada à organização política, tendo sido esta a razão de ter sofrido inúmeras mutações no percurso da história da humanidade.

Nas sociedades primitivas, apenas as coisas móveis eram passíveis de propriedade, somente os objetos de uso particular, como vestuário e instrumentos de caça e de pesca. No tocante ao solo, contudo, este pertencia a toda a comunidade, inexistindo a percepção de senhoria²⁶.

Enquanto o homem subsistia exclusivamente dos frutos silvestres, da caça e da pesca, a questão da propriedade do solo não era discutida, visto que não aflorava o sentimento de utilização privativa do mesmo. Uma vez que tais recursos tornavam-se escassos em determinado local, o grupo que ali coabitava deslocava-se para novas terras. Foi só com a constante utilização do mesmo solo pelo mesmo povo que surgiu o vínculo entre os grupos e as terras que as habitavam, sobrevivendo pela primeira vez a concepção de propriedade coletiva²⁷.

No Direito Romano a propriedade se qualifica como individualista. Havia uma forte relação entre o solo, a família e o seu Deus, uma vez que o culto aos deuses se sucedia dentro do imóvel familiar e apenas seus membros podiam participar. De maneira que a propriedade privada estava associada à religião, a qual estava ligada à família por intermédio do culto doméstico aos antepassados. Ao passo que a Lei das XII Tábuas instaura pela primeira vez a noção de propriedade imóvel individual, prevendo que o indivíduo deveria receber uma porção de terra que precisaria cultivar, mas que, ao final da colheita, retornaria a sua condição originária de coletiva, arraiga-se, em contrapartida, a noção de propriedade privada perpétua, através da prática de se conceder sempre a mesma porção de terra para as mesmas pessoas²⁸.

Na Idade Média, há uma mudança a esse respeito, com a quebra do conceito unitário de propriedade, eis que se admite que sobre o mesmo bem

²⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 169 *et seq.*

²⁷ COULANGES *apud* VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 170.

²⁸ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais.** São Paulo: Atlas, 2011, p. 211.

houvesse concorrência de proprietários, daí a divisão entre domínio eminente e domínio útil. Assim, o titular do domínio eminente concedia a possibilidade de utilização econômica da coisa e recebia, em contraprestação, serviços e rendas. Neste período, em razão da transformação dos valores, houve a idéia de transferência da terra às pessoas poderosas com juramento de submissão e vassalagem, em troca de proteção à sua fruição, crescendo o conceito de poder político vinculado à propriedade imobiliária²⁹.

Logo, durante a Idade Média, com as diferentes culturas bárbaras, a propriedade passa a ser encarada como medida de poder, perdendo seu caráter exclusivista e privativo. Os donos do solo eram os senhores feudais e os vassalos serviam àqueles senhores. A ideia de propriedade passa a se relacionar à de soberania nacional^{30e31}.

A *posteriori*, com o Direito Canônico, adquirir bens passou a ser possível e ambicionado, uma vez que propriedade privada torna-se sinônimo de garantia de liberdade individual. Todavia, pela ingerência de Santo Tomás de Aquino e Santo Agostinho, incute-se na sociedade a ideia de que “a propriedade privada é iminente à natureza do homem que, no entanto, deve fazer justo uso dela”³².

No período da Revolução Francesa o direito de propriedade surge como manifestação da própria liberdade, servindo como base ideológica da Revolução em seu discurso de igualdade e liberdade contra a opressão e a arbitrariedade estatal, tornando-se categoria nuclear no novo cenário político e jurídico³³.

No Brasil, a propriedade privada adveio da propriedade pública, uma vez que a nação portuguesa obtinha, originariamente e proveniente da conquista do território, o domínio de toda terra, sendo que sua fragmentação aos particulares se sucedeu das

²⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva *apud* GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 211 *et seq.*

³⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo Venosa. **Direito civil: direitos reais**. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2008, v.5, p. 151.

³¹ Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald explicam que “com o desaparecimento da organização Estatal, a Europa Ocidental é fracionada em uma multiplicidade de pequenos senhorios e caracterizada por uma economia sem trocas, pois o comércio desaparece quase por completo. Ademais, o próprio parcelamento da terra (domínio útil e eminente) dificultava a prática de negócios jurídicos e a mercantilização da propriedade”. (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 213).

³² CÂMARA *apud* VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5. p. 171.

³³ SOARES, Vivian Bacaro Nunes. **O direito de Propriedade: Caracterização na Concepção de Autores Clássicos e Contemporâneos e Breves Comentários acerca da Função Social**. Disponível em: < https://www.diritto.it/pdf_archive/21748.pdf>. Acesso em: 25 jan. 2018.

mais variadas formas, a exemplo de cartas de sesmaria, usucapião e posses sobre terras devolutas³⁴.

No contexto do regime capitalista, há o engrandecimento da concepção individualista e os poderes conferidos aos titulares são alargados. Com o início da Revolução Francesa propagou-se o discurso de “democratização da propriedade com a abolição de privilégios e cancelamento de direitos perpétuos”. Na seara da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, tratou-se de um período de máximo prestígio do direito de propriedade, que passou a ser encarado como inviolável e sagrado³⁵.

O individualismo exacerbado do exercício do direito de propriedade perde força a partir do século XIX com as doutrinas socializantes e com o desenvolvimento industrial e a revolução. Inicia-se a busca de um sentido social na propriedade³⁶.

2.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Apesar da função social da propriedade ser tenra nos sistemas jurídicos, há muito já se debate o seu fundamento. Sua inserção em constituições hodiernas foi proveniente da tentativa de corrigir o liberalismo, o qual doutrinava que o bem-estar social seria oriundo do exercício da titulação proprietária movida pelo individualismo. Primordialmente, acreditava-se que a mão invisível do Estado guiaria os indivíduos econômicos a um porto seguro. Todavia, os movimentos sociais indicaram os prejuízos de um sistema econômico liberal, que embasava a proteção da propriedade de maneira incondicional através do direito privado³⁷.

Se, no período anterior, a função dos institutos privatísticos se acobertava na ideia do atendimento aos interesses privados notadamente de alguns indivíduos – como o proprietário, o contratante, o chefe de família e o testador – de maneira, praticamente, exclusiva, na atualidade surgem os imperativos da construção de uma sociedade mais livre, justa e solidária, a promoção e proteção da pessoa humana em sua dignidade, a realização da justiça social e a concretização dos direitos humanos e fundamentais. Desse modo, os valores e interesses coletivos, difusos, supraindividuais

³⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 214 *et seq.*

³⁵ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 212 *et seq.*

³⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 171.

³⁷ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3.ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 213.

mereceram reconhecimento paulatino a ponta da sua positivação no Direito brasileiro³⁸.

Por certo, as constituições modernas redesenham o direito de propriedade, que abandona a noção absoluta, empregada no exaltado liberalismo do Código napoleônico, para assumir a feição de um direito individual, porém que deve ser exercido de forma a possibilitar utilidades e vantagens não só ao particular, mas também à sociedade como um todo³⁹.

A concepção de função social origina-se a partir da noção de que, enquanto parte integrante de uma sociedade, o homem deve contribuir para o bem estar coletivo em detrimento de interesses exclusivamente particulares. Dessa forma, constitui-se a teoria da função social, de acordo com a qual todo cidadão tem o encargo social de desempenhar certa atividade, ampliando da melhor forma possível sua individualidade intelectual, moral e física, de maneira a exercer sua função social da melhor forma possível⁴⁰.

O deslocamento da teoria da função social para a esfera do direito de propriedade invoca a responsabilidade designada ao proprietário de cumprir uma função social através do uso adequado dos seus bens, exercendo o direito de propriedade de maneira a obedecer aos parâmetros legais e morais convencionados, com a finalidade de cooperar com o bem estar e o interesse da coletividade⁴¹.

Luciano Penteado⁴² explica,

a função social como limite a direitos subjetivos, no campo da propriedade, estabelece os confins de licitude do exercício legítimo (= regular) do direito. Portanto, *contrario sensu*, implica a compreensão do que seja exercício irregular (= abusivo) do direito. Já a função social no seu aspecto impulsivo, apresenta uma proposta orientada ao futuro. Como aponta Barassi, significa um desenho normativo orientado para um *incremento*, ao mesmo tempo *quantitativo* e *qualitativo*, dos resultados da atividade econômica. Nesse sentido, ela *não limita a autonomia do proprietário*, pelo contrário, atua de modo construtivo para tornar a sua gestão mais fecunda. Na imagética

³⁸ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 229.

³⁹ MELO, José Mário Delaiti de. **A função social da propriedade**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XVI, n. 108, jan 2013. Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12660&revista_caderno=7>. Acesso em: 23 fev. 2018.

⁴⁰ FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin. **A propriedade no Direito Ambiental**. 3.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 83.

⁴¹ EVANGELISTA, Eduardo Rodrigues. **A função social da propriedade e o conceito de princípio jurídico**. Jus. Disponível em < <https://jus.com.br/artigos/24354/a-funcao-social-da-propriedade-e-o-conceito-de-principio-juridico/1>>. Acesso em: 26 fev. 2018.

⁴² PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3.ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 208 *et seq.*

metáfora, aqui, a função social propõe-se e apresenta-se como um “aninhamento construtivo” dentro do direito de propriedade.

Destarte, apresenta-se uma nova concepção da propriedade que, ao mesmo tempo em que mantém o direito subjetivo individual e de natureza privada, também deve ser executado de maneira que o titular do direito utilize a coisa de modo a não prejudicar o coletivo. Observa-se, ainda, que o descumprimento da função social da propriedade pode suscitar até mesmo a desapropriação-sanção, conforme o art. 182, §4º, da Constituição Federal⁴³, que dispõe acerca da perda da propriedade imobiliária urbana⁴⁴.

Desse modo, a função social passa a limitar o exercício do direito de propriedade, seja essa limitação genérica ou específica, e aplicável às propriedades imobiliária, urbana ou rural, que, uma vez descumprida, submete o proprietário a aplicação de sanção. A penalidade imposta tem a finalidade de fazer com que a função social seja cumprida, seja diretamente, através do loteamento ou da edificação compulsórios, ou do IPTU progressivo, ou indiretamente, por intermédio da redistribuição, seja ela arrecadatória ou através de mecanismos, visto que a desapropriação do imóvel permitirá sua utilização para fins de reforma agrária, asseguração do direito à moradia ou apropriação pelo Município para outros fins de interesse coletivo. Nessa senda, quando ausente o elemento do uso, que é o que justifica o poder proprietário, fica autorizada a intervenção por meio de mecanismos constitucionais que orientam a redistribuição de direitos⁴⁵.

Tal como conjecturado, vejamos a seguir que a propriedade e sua função social são normatizadas não apenas pelo próprio Código Civil, mas também pela Magna Carta.

2.4 TRATAMENTO NORMATIVO

⁴³ O art. 182, §4º da Constituição Federal de 1988 dispõe que “é facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: [...] III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.” (BRASIL. **CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1998**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018).

⁴⁴ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 228.

⁴⁵ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3.ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 229.

Conforme vastamente aludido, o direito de propriedade transformou-se do exercício de um direito exclusivamente individualista para, apesar de se manter como direito individual, passar a se preocupar em satisfazer os interesses privados de forma subordinada e limitada às necessidades coletivas e sociais. Ou seja, o direito de propriedade deixa de ser meramente um poder para se converter em um poder-dever.

A função social da propriedade encontra guarida na Constituição Federal, enquanto norma de principal referencial, e que eleva, em seu artigo 5º, XXII, o direito de propriedade ao patamar de direito fundamental e, logo em seguida, no inciso XXIII, impõe que a propriedade deve cumprir sua função social⁴⁶. A propriedade e a função social são princípios complementares e de mesma hierarquia. Não é mais possível se conceder proteção à propriedade simplesmente porque o indivíduo possui titularidade proveniente do registro. Diante dos anseios sociais, o posicionamento egoístico e individualista se extinguiu. A Magna Carta “tutela a propriedade formalmente individual a partir do instante em que se exiba materialmente social, demonstrando merecimento e garantindo a sua perpetuidade e exclusividade”⁴⁷.

É possível observar que o princípio da função social encontra-se espalhado ao longo de toda a Constituição Federal, servindo como norma maior e norteadora às leis infraconstitucionais. A título exemplificativo, pode-se verificar o princípio da função social da propriedade no artigo 170, III, quando, ao tratar da ordem econômica, valoriza-se o trabalho e a livre iniciativa, em consonância com o preceito da justiça social. No artigo 182, §1º, ao abordar a política urbana, o legislador destaca que a função social da propriedade urbana é cumprida quando atende aos requisitos fundamentais “de ordenação da cidade expresso pelo plano diretor”⁴⁸. Ao tratar da

⁴⁶ BRASIL. **CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1998**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

⁴⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 261.

⁴⁸ Registre-se aqui uma crítica aos artigos 182, §4º, III, e 184 da Constituição Federal, que dispõem acerca da desapropriação nos casos de descumprimento da função social. Ocorre que o legislador não se atentou para a ocorrência de duas grandes injustiças: 1 – ao desapropriar o Poder Público é obrigado a remunerar aquele que faz mal uso da propriedade, ou seja, de certa forma há uma premiação pelo descumprimento da lei, uma vez que quem indeniza não é aquele que violou a norma. Ao avesso disto, o violador ainda recebe um ressarcimento pela desapropriação; e 2 – garante o direito em sua integralidade àquele que descumpra a lei, visto que a iniciativa de coibir o mau uso da propriedade compete ao Poder Público (GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 244).

política agrícola e fundiária no artigo 186, a Magna Carta também dita quais os parâmetros para o cumprimento da função social⁴⁹.

Destarte,

embora a Constituição reconheça a propriedade, na sua dúplice vertente de direito fundamental e garantia institucional do sistema de direito privado, alçada à proteção e estruturação da mesma da comunidade política, não impede as limitações diversas, entre as quais a função social e as de caráter administrativo. Embora a respeito das últimas não haja texto explícito, a interpretação sistemática e os valores solidaristas e direcionados à reta ordenação dos bens segundo fins coletivos não conduz a outra interpretação. Entretanto, há uma estrutura mínima de direito de propriedade que não pode ser alterada por essas limitações, que são a existência daqueles poderes que compõem a estrutura típica de cada um dos direitos reais, de conformidade com a lei ordinária federal que os disciplina e estabelece⁵⁰.

O Código Civil de 2002, conquanto não faça alusão direta à Lei Maior, procurou dar um *prima existencial* à propriedade, valorizando a sociedade e os valores existenciais de seus integrantes em prejuízo dos interesses privados e da autonomia de vontade do titular da propriedade, tendo sido esta autonomia amplamente reduzida de modo a findar o binômio da propriedade-liberdade⁵¹.

Nesse sentido, seguindo as limitações e preceitos previamente estipulados pela Constituição, o Código Civil⁵² traz a definição indireta de propriedade no *caput* do artigo 1.228. Logo em seguida, o §1º do mesmo artigo institui que o direito de propriedade deve ser exercido de modo a cumprir sua função social, preservando “a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

O Código proíbe também o abuso do direito no §2º ao estabelecer que o proprietário é proibido de praticar atos que não lhe tragam qualquer utilidade, apenas com o propósito de prejudicar um terceiro. Além disso, no §4º há a proteção à função social da propriedade ao estipular que o proprietário pode ser privado da coisa caso o imóvel esteja abandonado por mais de cinco anos e outro sujeito esteja dando proveito econômico e social relevante ao bem.

⁴⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2008, v.5, p. 156.

⁵⁰ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3.ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 229.

⁵¹ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 238.

⁵² BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 26 fev. 2018.

Por conseguinte, a propriedade sofre limitações de diferentes naturezas, em razão de sua função social, “desde limitações impostas no Código Civil de 1916, bem como no de 2002 em razão do direito de vizinhança, até as de ordem constitucional e administrativa para preservação do meio ambiente, fauna, flora, patrimônio artístico etc”⁵³.

Finalmente, destaque-se que o conceito de função social é relativo e flexível, que deve ser interpretado pelo magistrado diante de cada caso concreto apoiando-se em precedentes, sendo necessário, em todas as situações, resguardar o conteúdo essencial mínimo da propriedade. Ou melhor, excluindo os casos de desapropriação, “jamais se confundirá a função social da propriedade com socialização da propriedade, pois será respeitado um círculo mínimo de exclusividade dos poderes dominiais ao proprietário, imune à ação de terceiros”, dentro do qual será possível salvaguardar a privacidade e os direitos da personalidade do seio familiar⁵⁴.

2.5 PRINCIPAIS ATRIBUTOS

O artigo 1.231 do Código Civil dispõe que “a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”⁵⁵. Sendo assim, a exclusividade e a plenitude compõem os principais atributos da propriedade, aos quais ainda adicionamos os atributos da perpetuidade e da elasticidade e consolidação.

2.5.1 Plenitude

Orlando Gomes⁵⁶ leciona que o direito de propriedade é absoluto “porque confere ao titular o poder de decidir se deve usar a coisa, abandoná-la, aliená-la, destruí-la, e, ainda, se lhe convém limitá-lo, constituindo, por desmembramento, outros direitos

⁵³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2008, v.5, p. 157.

⁵⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 294.

⁵⁵ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

⁵⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21.ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 104.

reais em favor de terceiros”. Logo, a plenitude desse direito advém de sua oponibilidade *erga omnes*. Além disso, seu caráter absoluto se manifesta no poder do proprietário sobre a coisa, que atualmente sofre uma limitação finalística em razão da função social da propriedade.

2.5.2 Exclusividade

Alega-se que o direito real de propriedade é exclusivo devido ao *jus prohibendi*, que consiste na prerrogativa de impedir que qualquer senhorio seja exercido por outrem⁵⁷.

Por conseguinte, o caráter da exclusividade determina que o mesmo bem não pode, ao mesmo tempo, pertencer a mais de uma pessoa, visto que ele é exclusivo. Sendo assim, o direito de um titular sobre determinada coisa, exclui o direito de um terceiro sobre aquele mesmo bem. Tratando-se de condomínio, a exclusividade não deixa de existir, pois os condôminos são, conjuntamente, titulares do direito, cada um sendo proprietário da sua cota-parte do bem⁵⁸.

2.5.3 Perpetuidade

No tocante a perpetuidade, o direito de propriedade não pode ser extinta pelo não uso. Quando se fala em usucapião, por exemplo, aqui foca-se na atitude ativa daquele que está usucapindo, adquirindo a propriedade, e não na atitude passiva do titular que deixa de tê-la⁵⁹.

Ressalte-se que a perpetuidade não corresponde ao fato de um bem pertencer sempre ao mesmo dono, uma vez que, em regra, os homens duram menos tempo do que os bens que possuem. No entanto, condiz com a possibilidade de transmitir o bem, de forma a até mesmo tornar duradoura a propriedade, por um lapso temporal

⁵⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21.ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 104.

⁵⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das coisas**. 26.ed. São Paulo: Saraiva, 2011, v.4, p. 130.

⁵⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2008, v.5, p. 163.

indefinido, já que “o adquirente é o sucessor do transmitente, a título singular ou universal, recebendo todos os seus direitos sobre a coisa transmitida”⁶⁰.

2.5.4 Elasticidade e consolidação

O atributo da elasticidade caracteriza-se pela possibilidade do direito de propriedade ser alargado ou retraído, em consonância se lhe adicionem ou removam faculdades destacáveis⁶¹.

Luciano Penteado⁶² deslinda que existem fatos jurídicos que proporcionam uma diminuição ou um alargamento dos direitos do proprietário, sejam eles em relacionamentos jurídicos de plano horizontal ou vertical. Explica ainda que

com a extinção do direito correspondente, por exemplo, com a caducidade do usufruto pelo prazo ou pela morte do usufrutuário, não é necessário nenhum fato jurídico adicional para recompor o domínio ao seu estado de máxima perfeição jurídica. É justamente a este fenômeno que se denomina elasticidade dos direitos reais. Tal qual uma borracha, expande e comprime-se conforme acontecimentos do direito, por sua própria força.

Dessa forma, o direito de propriedade é o mais extenso quando desassociado dos direitos reais limitados, tais quais o usufruto e o penhor, por exemplo. Uma vez ausentes tais direitos que reduzem o direito de propriedade, esta volta a ser plena⁶³. Trata-se do atributo da consolidação. “Todas as contrações do domínio será transitórias e anormais. Após certo tempo, as compressões cessam e, reunificados os direitos desmembrados, reassume o titular da propriedade o domínio em sua plenitude”⁶⁴.

2.6 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

⁶⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das coisas**. 26.ed. São Paulo: Saraiva, 2011, v.4, p. 131.

⁶¹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21.ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 105.

⁶² PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3.ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 193 *et seq.*

⁶³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2008, v.5, p. 163.

⁶⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 253.

O Código Civil de 1916 trazia, em seu artigo 530, as formas de aquisição da propriedade imóvel, sendo eles a transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis, a acessão, a usucapião e o direito hereditário⁶⁵.

O Novo Código Civil não se preocupou em especificar quais seriam essas formas de aquisição, disciplinando apenas a usucapião, o registro do título e a acessão no capítulo nomeado “da aquisição da propriedade imóvel”. Todavia, saliente-se que o direito hereditário também compõe uma das formas de aquisição da propriedade, visto que o artigo 1.794 disciplina que “aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”. Logo, ocorrendo o falecimento do *de cuius*, dá-se a sucessão e realiza-se o inventário, em razão do princípio da continuidade do registro de imóveis, para que o herdeiro se torne o novo titular do direito de propriedade⁶⁶.

Os modos de aquisição da propriedade podem também ser classificados em originários e derivados. Os primeiros são aqueles que não possuem relação de causalidade com o estado jurídico anterior do bem, ocorre quando o indivíduo passa a ser proprietário de uma coisa sem que ocorra a transmissão por outrem, visto que a coisa não estava sob o senhorio de alguém⁶⁷. Já os segundos se dão quando se considera a coisa em relação ao proprietário anterior, existe uma causalidade entre o domínio do adquirente e do alienante⁶⁸.

Assim, a acessão e a usucapião integram as formas originárias de aquisição da propriedade, enquanto que o registro do título e a sucessão hereditária constituem as formas derivadas.

Em imagem desenvolvida por Flávio Tartuce⁶⁹ fica mais nítida tal distinção:

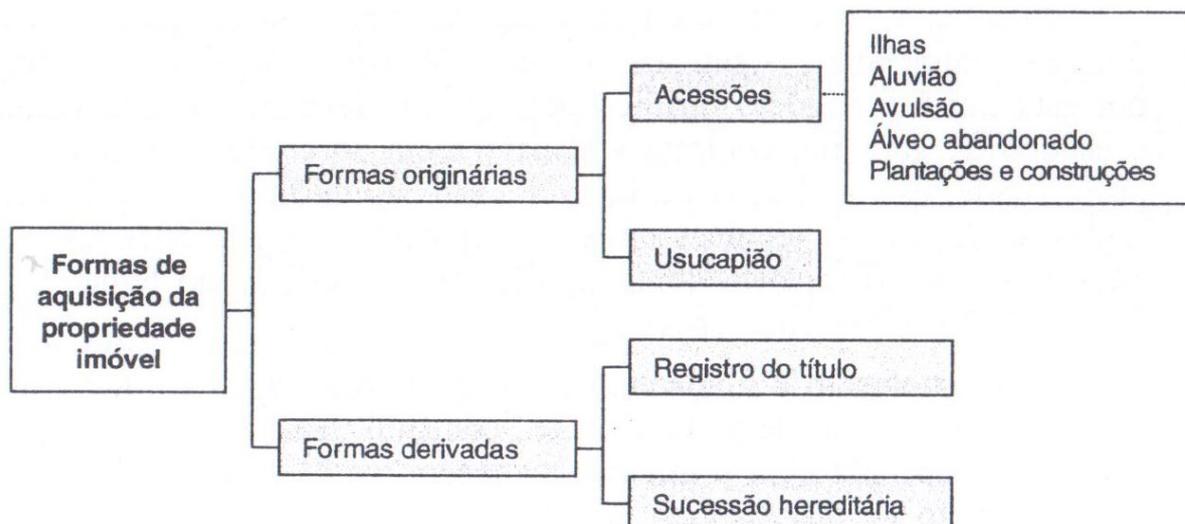
⁶⁵ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 1916.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em: 01 mar. 2018.

⁶⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas.** 12.ed. São Paulo: Saraiva, 2017, v.5, p. 249.

⁶⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil.** 21.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 97.

⁶⁸ RODRIGUES, Silvío. **Direito civil: Direito das coisas.** 24.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, v. 5, p. 88.

⁶⁹ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil: direito das coisas.** 5.ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013, v.4.



Diante disso, parte-se para uma breve análise do que seria e de como funciona cada uma dessas formas de aquisição da propriedade imóvel, iniciando-se pela modalidade derivada.

2.6.1 Registro de título

A aquisição da propriedade imóvel pelo registro de título está elencada entre os artigos 1.245 e 1.247 do Código Civil e nada mais é do que a transferência *inter vivos* da propriedade “mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis competente”. Logo, o alienante é proprietário do imóvel até o momento do registro do título, que somente se torna eficaz quando, após a apresentação do título ao oficial de registro, este prenota no protocolo^{70 e 71}.

No ordenamento jurídico brasileiro estipulou-se que os negócios jurídicos da compra e venda, troca, dação em pagamento, doação e transação em que entre imóvel estranho ao litígio, carecem de registro de título. Sendo assim, para que tais negócios jurídicos possam ser realizados de modo a transmitir a propriedade do bem imóvel, além do acordo de vontade entre as partes, “é imprescindível o registro do

⁷⁰ FERREIRA, Alexandre. **Formas de aquisição da propriedade imóvel**. Direito Net. Disponível em <<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/1361/Formas-de-aquisicao-da-propriedade-imovel>>. Acesso em: 01 mar. 2018.

⁷¹ O art. 1.227 prevê que a aquisição da propriedade só ocorre após o registro imobiliário, senão vejamos: “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código” (BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 26 fev. 2018.)

título translativo na circunscrição imobiliária competente”, de modo que a participação do Estado sempre será necessária através da figura do serventuário que realiza o registro público⁷².

Nos casos em que o teor do registro não exprima a verdade, é possível a retificação ou a anulação do título atentando a requisição do interessado. Logo, diante de falsidade, o título poderá ser anulado ou retificado. A ação de retificação deve ocorrer na Vara de Registros Públicos ou, na ausência desta, na Vara Cível. “Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente, pois o registro traz presunção do domínio”⁷³.

2.6.2 Sucessão hereditária

O artigo 1.784 do Código Civil estabelece que “aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”⁷⁴. Destarte, a sucessão hereditária constitui uma forma de transmissão da propriedade que se opera por ato *mortis causa*, situação em que o herdeiro, seja ele legítimo ou testamentário, passa a assumir todos os direitos e deveres do *de cuius*⁷⁵.

O artigo supracitado traduz o princípio da *saisine*, que estipula que tanto a posse quanto a propriedade se transmitem aos herdeiros. Não há um lapso temporal entre o falecimento e a efetiva posse ou propriedade dos herdeiros. Ocorre uma ficção jurídica. Apesar de poder acontecer de forma expressa, a aceitação da herança geralmente se dá de forma tácita. No entanto, é possível que o herdeiro renuncie a sua herança, pois ninguém é obrigado a ser herdeiro se assim não o quiser, contudo tal renúncia retroage deve ser sempre expressa (art. 1.806) e retroage à data da morte. O bem a ser transmitido não fica sem proprietário. “Ainda que não formalizado o inventário, não concluída ou não registrada a partilha no cartório imobiliário, os herdeiros são proprietário” desde o momento da morte. O registro

⁷² DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: Direito das coisas. 26.ed. São Paulo: Saraiva, 2011, v.4, p. 145.

⁷³ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil**: direito das coisas. 5.ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013, v.4, p. 188.

⁷⁴ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 01 mar. 2018.

⁷⁵ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Op. cit., loc. cit.*

formal da partilha objetiva somente preservar sua continuidade. Até o momento da partilha aos sucessores é assegurada a universalidade que lhes foi transmitida⁷⁶.

Observe que a partilha dos bens precisa ser transcrita no Registro de Imóveis. No entanto, atualmente já é amplamente aceito no sistema jurídico brasileiro⁷⁷ que o momento da transmissão da propriedade não depende do registro, visto que ocorre no momento de falecimento do *de cuius*⁷⁸.

2.6.3 Acesso

O artigo 1.248 do Código Civil dispõe que a acessão pode ocorrer através de diferentes maneiras, sendo elas a formação de ilhas, a aluvião, a avulsão, o

⁷⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 240 *et seq.*

⁷⁷ Em março de 2006 o Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo proferiu a seguinte sentença: AGRAVO DE INSTRUMENTO PRELIMINAR: AUSÊNCIA DE REGULARIDADE FORMAL - CERTIDAO DE INTIMAÇÃO DA DECISAO AGRAVADA - TEMPESTIVIDADE RECURSAL - PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE - REJEIÇÃO - MÉRITO: EMBARGOS DE TERCEIRO - FALECIMENTO DO DEVEDOR HIPOTECÁRIO - ABERTURA DA SUCESSAO - PRINCÍPIO DA SAISINE - HERDEIRO TESTAMENTÁRIO - SUB-ROGAÇÃO NAS RELAÇÕES JURÍDICAS DE DIREITO MATERIAL - SUCESSAO - FORMA DE AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE - TRANSMISSAO DO BEM COM TODOS OS GRAVAMES, CARACTERÍSTICAS E ATRIBUTOS DO DIREITO REAL HIPOTECÁRIO - IMÓVEL HIPOTECADO - BEM DE FAMÍLIA - IMPENHORABILIDADE - EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA - EXCLUSAO EXPRESSA - LEI 8.009/90, ART. 3º, INC. VI - PROCESSO DE INVENTÁRIO E PARTILHA NAO CONCLUÍDO - BEM PERTENCENTE AO ESPÓLIO - HIPOTECA - DIREITO REAL INDIVISÍVEL - EXECUÇÃO - AUSÊNCIA DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO DA HERDEIRA TESTAMENTÁRIA - COMPARECIMENTO DA PARTE - INTERPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO - AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO - AUSÊNCIA DE PREJUÍZO - NULIDADE NAO DECRETADA - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1 -[...]. 2 - Pelo Princípio da Saisine, com a morte do devedor hipotecário, autor da herança, abre-se a sucessão, havendo, neste exato momento, a transmissão da posse e do domínio dos bens deixados pelo de cuius ao seus herdeiros legítimos ou testamentários. 3 - Aberta a sucessão, o herdeiro sucessor se sub-roga na posição do finado, de modo que, da mesma maneira que se investe na titularidade do ativo da herança, assume a responsabilidade por seu passivo. 4 - Sendo a sucessão forma de aquisição derivada da propriedade, o herdeiro recebe o bem com as mesmas qualidades e nas mesmas condições em que ele se encontrava em relação ao de cuius, transmitindo-se a coisa ao adquirente com as todas as características anteriores, pois, a ninguém é permitido transmitir mais direitos do que efetivamente tem (nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet). 5 - [...]. 7 - Enquanto não concluído o processo de inventário e partilha, o imóvel pertence ao espólio, e, como sabido, espólio não possui bem de família. 8 - [...]. 10 - Preliminar rejeitada. Recurso conhecido e desprovido. (grifos nossos) (BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo. **Agravo de instrumento**. AI: 24049007701 ES 24049007701, Relator: Álvaro Manoel Rosindo Bourguignon. Data de Julgamento: 24/03/2006, Segunda Câmara Cível. Data de Publicação: 04/05/2006. Disponível em <<https://tj-es.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4988509/agravo-de-instrumento-ai-24049007701>>. Acesso em: 01 mar. 2018).

⁷⁸ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil: direito das coisas**. 5.ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013, v.4, p. 189.

abandono de álveo e a plantação ou construção⁷⁹. A acessão ainda pode ser dividida em natural, “quando a união ou incorporação da coisa acessória à principal resulta de acontecimento natural” (a aluvião, a avulsão e a formação de ilhas), ou industrial, quando é resultado do trabalho humano (plantações e construções)⁸⁰. No entanto, por se tratar de tema acessório neste trabalho monográfico, não iremos analisar cada uma dessas formas de acessão, mas apenas entender o que é o fenômeno.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald⁸¹ lecionam que

acessão é o modo originário aquisitivo de propriedade em razão do qual o proprietário de um bem passa a adquirir a titularidade de tudo que a ele se adere. Isto é, pela *acessão contínua*, uma coisa se une ou se incorpora materialmente a outra, em estado permanente, por ação humana ou causa natural, e o proprietário da *coisa principal* adquire a propriedade da *coisa acessória* que se lhe uniu ou incorporou.

Esse acréscimo de duas coisas que se unem formando uma entidade nova, invariavelmente, surge do exterior da coisa, passando a integrá-la física ou juridicamente. Certamente, pertencendo as duas coisas ao mesmo proprietário, não cogitaremos da acessão.

Por conseguinte, na acessão segue-se a regra geral segundo a qual o acessório segue o principal. De modo que, passa a pertencer à coisa principal o que a ela se adere⁸².

2.6.4 Usucapião

Não adentraremos nessa modalidade de aquisição da propriedade imóvel neste tópico, visto que o próximo capítulo se dedica exclusivamente ao estudo do instituto da usucapião.

⁷⁹ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 26 fev. 2018.

⁸⁰ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21.ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 168.

⁸¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 408 *et seq.*

⁸² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 203.

3 USUCAPIÃO

Nesse capítulo será analisado o instituto da usucapião, a sua definição, a sua origem histórica e os seus fundamentos, relatando quais os pressupostos necessários para a caracterização do instituto. Posteriormente, serão examinadas as espécies extraordinária, ordinária, especial rural e especial urbana da usucapião, destacando os requisitos necessários para a configuração de cada uma dessas modalidades.

3.1 CONCEITO

O instituto da usucapião, que era referenciado no Código Civil de 1916 com o gênero masculino, passou a ser mencionado no novo diploma normativo civilista de 2002 atribuindo-se a ele o gênero feminino. Logo, deixou de ser tratado como “o usucapião”, para ser abordado como “a usucapião”⁸³.

A nomenclatura “usucapião” tem origem latina na palavra *usucapio*, que deriva de *capere* e *usus*, os quais significam tomar e uso, respectivamente. Logo, *usucapio* poderia ser traduzida como “tomar pelo uso”. Sendo assim, optou-se pelo gênero feminino para se referir a usucapião devido a proveniência latina do termo^{84 e 85}.

O conceito clássico de usucapião feito por Modestino⁸⁶ diz que “*usucapio est adjectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definit*, ou seja, usucapião é o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante um certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos em lei”.

⁸³ SCHAEFER, João José Ramos. **Usucapião**: conceito, requisitos e espécies. Disponível em <http://tjsc25.tjsc.jus.br/academia/arquivos/usucapiao_joao_jose_schaefer.pdf>. Acesso em: 02 mar. 2018.

⁸⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2008, v.5, p. 190 *et seq.*

⁸⁵ “Em verdade, à luz do princípio da operabilidade, no sentido de facilitação do Direito Privado, tanto faz utilizar a expressão de uma ou outra forma. Havendo insistência para a escolha entre as duas opções, é melhor fazer uso do feminino, pois assim consta do atual Código Civil, no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e na Lei da Usucapião Agrária (Lei 6.969/1981). A escolha, portanto, é pela atualidade legislativa. (TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil**: direito das coisas. 5.ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013, v.4, p. 159).

⁸⁶ MODESTINO *apud* GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 318.

Alguns autores consideram a usucapião uma prescrição aquisitiva. Não há, no entanto, que se confundir os institutos da prescrição e da usucapião. De fato, existem pontos de semelhança. Ambos requerem que esteja presente o decurso do tempo como condição necessária à aplicação dos institutos e necessitam também da produção dos efeitos específicos. Eles se manifestam como ingerência do tempo nas relações jurídicas. Ambicionam dar solidez a essas relações, extinguindo as ambiguidades do direito. Os seus cursos são suspensos ou interrompidos pelas mesmas causas. No entanto, as inúmeras dessemelhanças entre os institutos os separam. Orlando Gomes⁸⁷ os diferencia afirmando que

a prescrição é um modo de extinguir pretensões. A usucapião, um modo de adquirir a propriedade e outros direitos reais, conquanto acarrete, por via de consequência, a extinção do direito para o antigo titular. A prescrição opera com base na inércia do sujeito de direito durante certo lapso de tempo. A usucapião supõe a posse continuada. A prescrição extingue as pretensões reais e pessoais, tendo largo campo de aplicação, enquanto a usucapião restringe-se aos direitos reais, dos quais é modo de aquisição. Os direitos pessoais não se adquirem por usucapião. A prescrição é negativa; como ensina Lafayette, nasce na inércia, e tem por efeito dissolver a obrigação, paralisando, destarte, o direito correlato; não gera direitos. A usucapião é positiva, "no seu modo de atuar predomina a força geradora; o proprietário perde o domínio porque o adquire o possuidor".

Logo, é imprópria a denominação de prescrição aquisitiva. O Código Civil de 2002 optou por separar as modalidades de usucapião aquisitiva e extintiva, tratando da prescrição extintiva na parte geral e dispondo sobre a usucapião como forma de aquisição da propriedade parte especial, no livro dos direitos reais⁸⁸.

Julgando um Recurso Especial, o Supremo Tribunal Federal tratou de conceituar a usucapião⁸⁹, senão vejamos:

a usucapião pode ser corretamente definida como modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada e qualificada por certos requisitos legais. Trata-se da aquisição do domínio pela posse ininterrupta e prolongada, "sendo condições para que ela se verifique a continuidade e a tranqüilidade" (RE 6287/SC, RT 49/352).

Com efeito, constata-se que, diante de situações de fato que amadureceram no tempo, o legislador quis conceder-lhes juridicidade. É dizer, por meio da usucapião outorga-se que aquela situação de fato que se prolongou por um tempo previsto em

⁸⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21.ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 179 *et seq.*

⁸⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 218.

⁸⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em recurso especial**. AREsp: 461652 RJ 2014/0006192-3, Relator: Min. Sérgio Kukina. DJ: 23/06/2015. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/201472206/agravo-em-recurso-especial-aresp-461652-rj-2014-0006192-3>>. Acesso em: 02 mar. 2018.

lei, sem que tenha havido qualquer tipo de moléstia, torne-se uma situação de direito. Dessa forma, se o possuidor, de forma mansa e pacífica, exerce sobre o bem os poderes inerentes à propriedade por determinado lapso temporal, a lei lhe possibilita lograr a propriedade, por intermédio de declaração judicial, após a respectiva transcrição⁹⁰.

Assim, atualmente o conceito atribuído à usucapião não difere muito da definição clássica, de modo que o instituto é classificado como um “modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei”⁹¹.

3.2 NOTÍCIA HISTÓRICA

Sob o viés histórico, a propriedade é preterida em relação à posse, tendo em vista que a propriedade se iniciou através da posse, que normalmente era geradora de propriedade. Desde a Antiguidade a usucapião está intrinsecamente ligada ao uso das coisas, principalmente no que tange aos bens imobiliários⁹².

A primeira vez que se têm relatos do instituto da usucapião data a época do Direito Romano, quando surgiu com a finalidade de normatizar a situação dos indivíduos que, devido a irregularidades ocorridas quando da aquisição da propriedade, almejavam assentar a nova situação patrimonial em consonância com as normas vigentes⁹³.

A usucapião foi disciplinada pela Lei das XII Tábuas como modo de aquisição da propriedade móvel ou imóvel, pressupondo a posse ininterrupta por um ou dois anos. Naquela época, o instituto só poderia ser utilizado pelo cidadão romano. Nesse sentido, os romanos mantinham os seus bens frente aos estrangeiros e poderiam reivindicá-los quando lhe aprouvessem. Como na sociedade romana a transmissão da propriedade demandava o cumprimento de diversas solenidades,

⁹⁰ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: Direito das coisas**. 24.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, v. 5, p. 103.

⁹¹ *Ibidem*, *loc. cit.*

⁹² GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 319.

⁹³ SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas modalidades. **Série Aperfeiçoamento de magistrados 16 – Direitos Reais**. P. 51. Disponível em <http://www.emerj.rj.gov.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_51.pdf>. Acesso em: 02 mar. 2018.

inicialmente a usucapião era utilizada “para convalidar aquisições formalmente nulas ou aquelas ineficazes por vício ou defeito de legitimação quando presente a boa-fé do possuidor”⁹⁴.

A chamada *praescriptio*, assim denominada porque vinha no cabeçalho de uma fórmula, era modalidade de exceção, meio de defesa, surgido posteriormente à *usucapio*, no Direito clássico. Quem possuísse um terreno provincial por certo tempo poderia repelir qualquer ameaça a sua propriedade pela *longi temporis praescriptio*. Essa defesa podia ser utilizada tanto pelos cidadãos romanos como pelos estrangeiros. A prescrição era de 10 anos contra presentes (residentes na mesma cidade) e 20 anos entre ausentes (residentes em cidades diferentes). Nesse período clássico do Direito Romano, conviveram ambos os institutos. No Direito pós-clássico, introduziu-se forma especial de usucapião, a *longissimi temporis praescriptio*, que os juristas modernos assimilaram como usucapião extraordinário. Nessa modalidade, quem possuísse por 40 anos, de boa-fé, mas sem justa causa, poderia defender-se com essa exceção.

Desaparecendo a distinção entre terrenos itálicos e provinciais, os dois institutos surgem já unificados na codificação de Justiniano, sob o nome de usucapião. Daí a razão de, com frequência, utilizar-se da expressão *prescrição aquisitiva* como sinônimo de usucapião⁹⁵.

Todavia, no decorrer do tempo a usucapião tornou-se um instituto complexo que, ao invés de se socializar paulatinamente, teve suas hipóteses de aplicação mais restritas⁹⁶.

Resumidamente, desde a Antiguidade já era reconhecida a indispensabilidade social do instituto da usucapião. O Direito Romano o consagrou como um modo de aquisição. A Igreja, fundada no Direito Natural, lhe impôs limitações pelo fato de perceber a usucapião como uma forma de expropriação não indenizável. Mais tarde, o Direito Civil extinguiu tal percepção ao tratar da função social da propriedade. De maneira que o instituto foi elevado ao nível de utilidade social da coisa julgada⁹⁷.

3.3 FUNDAMENTOS

Existem várias teorias no que tange aos fundamentos da usucapião, algumas delas chegam até mesmo a se entrelaçar. Nesse sentido, o fundamento da usucapião pode mostrar-se como medida de política jurídica, adequação da situação de direito

⁹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 334.

⁹⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2008, v.5, p. 191.

⁹⁶ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 319.

⁹⁷ COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. **Revista de informação legislativa**, a. 36, n. 143, jul./set. 1999, Brasília, p. 321 *et seq.*

à situação de fato, punição por negligência, interesse social, razão de utilidade pública, regra mandatória pela carência da certeza jurídica, instituição necessária à solidez de direitos ou até como fundamento da ordem e estabilidade social⁹⁸.

Orlando Gomes⁹⁹ alerta que existem duas correntes relativas ao fundamento da usucapião, quais sejam a subjetiva e a objetiva. As teorias subjetivas presumem o ânimo de renúncia ao direito de propriedade pelo titular que não o exerce. O que se imagina é que se o proprietário daquele bem não se interessa na sua utilização em um longo espaço de tempo é porque ele abandonou a coisa ou tem a intenção de abandoná-la. Contudo, o doutrinador não concorda com tal fundamentação, alegando que apoiá-la seria desconhecer da própria natureza humana. Já as teorias objetivas fundamentam a usucapião em considerações de utilidade social. Ele explica,

é socialmente conveniente dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. A ação do tempo sana os vícios e defeitos dos modos de aquisição porque a ordem jurídica tende a dar segurança jurídica aos direitos que confere, evitando conflitos, divergências e mesmo dúvidas. Bem certo é que “acabar com as incertezas da propriedade” é a “razão final” da usucapião.

De outro modo, haveria uma grande insegurança jurídica se fosse permitido averiguar a legitimidade dos títulos de propriedade no decorrer dos séculos. Em decorrência do princípio da filiação dos domínios, bastaria que um título estivesse ineficaz para que todos os seguintes estivessem comprometidos, motivando a ação reivindicatória infinita, de modo a deixar os novos proprietários sobressaltados por tempo indefinido. A usucapião vem para apaziguar essa situação, visto que a posse pacífica durante vinte anos remedia todos os vícios, gerando nova propriedade. Diante disto, é de se dizer que a usucapião colabora para a manutenção da paz social¹⁰⁰.

Destarte, Sílvio de Salvo Venosa¹⁰¹ afirma que a perspectiva da posse duradoura originar a propriedade encontra justificativa no sentido social e axiológico das coisas. O indivíduo que utiliza de maneira útil o bem é recompensado em prejuízo daquele que deixa o tempo passar, sem utilizar a propriedade ou sem reivindicar que outrem

⁹⁸ FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e propriedade contemporânea**. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 37.

⁹⁹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21.ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 181.

¹⁰⁰ COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. **Revista de informação legislativa**, a. 36, n. 143, jul./set. 1999, Brasília, p. 322.

¹⁰¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 218.

o faça, como se proprietário o fosse. Sendo assim, é justo conceder o uso e o gozo do bem àquele que dele zelou, produziu ou se domiciliou por um grande lapso temporal, sem que houvesse oposição.

Em síntese, o fundamento da usucapião baseia-se “no princípio da utilidade social, na conveniência de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio”. O instituto se sustenta na paz social e institui a estabilidade da propriedade. Através da limitação do direito de reivindicação, a usucapião elimina uma grande quantidade de pleitos, ocasionando a paz e a tranquilidade da vida social¹⁰².

3.4 PRESSUPOSTOS

Para que se configure a usucapião, faz-se necessário o preenchimento dos pressupostos pessoais, reais e formais, este ainda subdividido nos requisitos da posse, do tempo, do justo título e da boa-fé, sem os quais resta impossível a caracterização do instituto¹⁰³.

3.4.1 Pessoais

Os pressupostos pessoais da usucapião fazem alusão ao possuidor e ao proprietário, compreendendo a capacidade jurídica e de fato de ambos os sujeitos da relação jurídica, de modo a figurar a perda do bem pelo antigo proprietário e a

¹⁰² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 7.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012, v.5, p. 253.

¹⁰³ No ordenamento jurídico pátrio há precedentes no sentido de que uma vez ausentes os pressupostos caracterizadores da usucapião, o instituto não se configura e não pode ser aplicado. Isto é o que se observa do julgamento proferido pelo Tribunal de Justiça do estado de Pernambuco: “CIVIL - PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO JULGADA IMPROCEDENTE - NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO - MERA DETENÇÃO - POSSE PRECÁRIA - APELO NÃO PROVIDO - DECISÃO UNÂNIME”. (Grifos nossos) (BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco. **Apelação cível**. APL: 3376394 PE, Relator: José Carlos Patriota Malta. Data de Julgamento: 04/08/2015, Sexta Câmara Cível. Data de Publicação: 19/08/2015. Disponível em <<https://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/222098687/apelacao-apl-3376394-pe>>. Acesso em: 04 mar. 2018.)

aquisição do direito de propriedade pelo possuidor. Sendo assim, só tem a prerrogativa de usucapir aqueles indivíduos que são capazes de possuir¹⁰⁴.

Considera-se imprescindível a capacidade de fato do possuidor, bem como que ele possua qualidade para obter a propriedade por meio da usucapião. A jurisprudência pátria já mitigou a necessidade do possuidor ser plenamente capaz, admitindo-se que ele ainda seja incapaz no começo da posse, só não sendo possível que o possuidor seja absolutamente incapaz¹⁰⁵.

O artigo 1.244 do Código Civil¹⁰⁶ prescreve que “estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião”. Diante disto, não corre prazo com a finalidade de aplicação da usucapião entre ascendentes e descendentes, enquanto perdurar o poder familiar, e entre tutelados e curatelados e seus tutores ou cuidadores enquanto permanecer o vínculo de tutela ou curatela¹⁰⁷.

No que tange ao proprietário da coisa, não há qualquer exigência em relação a sua capacidade. É dizer, “ainda que não tenha capacidade de fato, o incapaz pode sofrer os efeitos decorrentes da usucapião da coisa que até então lhe pertencia”¹⁰⁸.

3.4.2 Reais

Os pressupostos reais se referem aos bens e direitos passíveis de serem usucapidos, uma vez que nem todas as coisas são suscetíveis da usucapião. Existem coisas que por sua própria natureza não podem ser usucapidos, pois não são alienáveis, a exemplo do ar, da luz solar e das águas livres¹⁰⁹.

¹⁰⁴ JUNCO, José Alexandre. **Aspectos materiais e atuais da usucapião**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIV, n. 87, abr. 2011. Disponível em <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9111#_ftnref26>. Acesso em: 04 mar. 2018.

¹⁰⁵ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 323.

¹⁰⁶ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 04 mar. 2018.

¹⁰⁷ ARVANITIS, Eric. **Conceito e fundamentos do Usucapião**. JusBrasil. Disponível em <<https://sickbored.jusbrasil.com.br/artigos/148919997/conceito-e-fundamentos-do-usucapiao>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

¹⁰⁸ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Op. cit., loc. cit.*

¹⁰⁹ ARVANITIS, Eric. **Conceito e fundamentos do Usucapião**. *Op. cit.*

Nessa senda, todas as coisas que podem ser objeto de posse são passíveis de usucapião (*res habilis*), desde que não estejam fora do comércio. Estas, por não se submeterem à posse, conseqüentemente também não são suscetíveis de serem usucapidas. Por determinação constitucional¹¹⁰, afasta-se a sujeição dos bens públicos à aplicação do instituto¹¹¹. No entanto, a noção de terras devolutas não é clara, visto que “nem todas as terras não pertencentes a pessoas naturais ou jurídicas devem ser entendidas como terras públicas”. Uma vez alegado o domínio, a fazenda pública deve prová-lo. Utilizando-se do parâmetro histórico, pode-se ponderar que a terra devoluta é aquela desocupada e sem dono, que, uma vez abandonada, retorna automaticamente ao domínio da União¹¹².

Nesse sentido já se posicionou o Superior Tribunal de Justiça em julgamento de Embargo de Divergência em Recurso Especial¹¹³:

CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DISCRIMINATÓRIA. TERRAS DEVOLUTAS. COMPETÊNCIA INTERNA. 1ª SEÇÃO. NATUREZA DEVOLUTA DAS TERRAS. CRITÉRIO DE EXCLUSÃO. ÔNUS DA PROVA. PROVA EMPRESTADA. IDENTIDADE DE PARTES. AUSÊNCIA. CONTRADITÓRIO. REQUISITO ESSENCIAL. ADMISSIBILIDADE DA PROVA. 1. [...] 5. Nos termos do conceito de terras devolutas constante da Lei 601/1850, a natureza devoluta das terras é definida pelo critério de exclusão, de modo que ausente justo título de domínio, posse legítima ou utilização pública, fica caracterizada a área

¹¹⁰ Dispõe o artigo 183, §3º, da Constituição Federal de 1988 que “os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”. (BRASIL. **CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1998**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018).

¹¹¹ O Tribunal Regional Federal da 5ª Região se posicionou no sentido de que, consoante a Constituição, impossível se faz a aquisição de propriedade pública pela usucapião: “CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BEM PÚBLICO. IPHAN. INVASÃO DE TERRA POR DIVERSAS PESSOAS. IMPOSSIBILIDADE DE CITAÇÃO DE CADA INDIVÍDUO. OCUPAÇÃO IRREGULAR DE IMÓVEL PÚBLICO. ART. 71 DO DECRETO-LEI Nº 9.760/46. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIR BEM PÚBLICO. ART. 183, PARÁGRAFO 3º, DA CF. TENTATIVA DE REALOCAR AS FAMÍLIAS EM ALBERGUES, RECUSADA PELOS MORADORES. 1. Apelação do particular em face da sentença que julgou procedente a reintegração de posse em favor do IPHAN, em razão de imóvel público que havia sido irregularmente ocupado por moradores de rua. 2. [...] 3. “O ocupante de imóvel da União sem assentimento desta, poderá ser sumariamente despejado e perderá, sem direito a qualquer indenização, tudo quanto haja incorporado ao solo, ficando ainda sujeito ao disposto nos arts. 513, 515 e 517, do Código Civil.” (art. 71 do Decreto-Lei nº 9.760/46) 4. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (art. 183, parágrafo 3º, da CF). 5. [...] 7. Apelação a que se nega provimento”. (grifos nossos) (BRASIL. Tribunal Federal Regional da 5ª Região. **Apelação cível**. AC: 00000196620124058000 AL. Relator: Des. Federal Élio Wanderley de Siqueira Filho, Data de Julgamento: 23/10/2014, Terceira Turma, Data de Publicação: 05/11/2014. Disponível em <<https://trf-5.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/178262399/apelacao-civel-ac-196620124058000-al>>. Acesso em: 04 mar. 2018).

¹¹² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 219.

¹¹³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Embargos de divergência em recurso especial**. EREsp: 617428 SP 2011/0288293-9, Relator: Min. Nancy Andrighi, Data de Julgamento: 04/06/2014, Corte Especial, Data de Publicação: 17/06/2014. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/25126672/embargos-de-divergencia-em-recurso-especial-eresp-617428-sp-2011-0288293-9-stj>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

como devoluta, pertencente ao Estado-membro em que se localize, salvo as hipóteses excepcionais de domínio da União previstas na Constituição Federal. 6. Pode-se inferir que a sistemática da discriminação de terras no Brasil, seja no âmbito administrativo, seja em sede judicial, deve obedecer ao previsto no art. 4º da Lei 6.383/76, de maneira que os ocupantes interessados devem trazer ao processo a prova de sua posse. 7. Diante da origem do instituto das terras devolutas e da sistemática estabelecida para a discriminação das terras, conclui-se que cabe ao Estado o ônus de comprovar a ausência de domínio particular, de modo que a prova da posse, seja por se tratar de prova negativa, de difícil ou impossível produção pelo Poder Público, seja por obediência aos preceitos da Lei 6.383/76. 8. [...] 11. Embargos de divergência interpostos por WILSON RONDÓ JÚNIOR E OUTROS E PONTE BRANCA AGROPECUÁRIA S/A E OUTRO não providos. Julgados prejudicados os embargos de divergência interpostos por DESTILARIA ALCÍDIA S/A. (grifos nossos)

Os bens previstos em lei como inalienáveis também não podem ser usucapidos, como o bem de família, os imóveis dotais, os bens de menores sob poder familiar ou tutela e os bens dos sujeitos à curatela¹¹⁴.

Por fim, a *res habilis* para usucapião é a coisa corpórea e tangível, sendo fundamental que os imóveis encontrem-se individualizados, “com suas características exatas, mormente as dimensões, formas, extensão e confrontações”. No que concerne aos direitos passíveis de usucapião, a doutrina entende que apenas os direitos reais prescritíveis podem ser adquiridos, ou seja, “a propriedade, as servidões, a enfiteuse, o usufruto, o uso e a habitação”¹¹⁵.

3.4.3 Formais

Os pressupostos formais da usucapião são aqueles fatores necessários e comuns a todos os tipos de usucapião e se subdividem em posse, tempo, justo título e boa-fé.

3.4.3.1 Posse

¹¹⁴ ALVIM, Teresa Arruda; PINTO, Néson Luiz. **Repertório de jurisprudência e doutrina sobre usucapião**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992, p. 21.

¹¹⁵ JUNCO, José Alexandre. **Aspectos materiais e atuais da usucapião**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIV, n. 87, abr. 2011. Disponível em <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=91111#_ftnref26>. Acesso em: 04 mar. 2018.

Diante dos preceitos postos pelo artigo 183 da Magna Carta, atenta-se que “a posse deve ser revestida de *animus domini*, qualificada como ininterrupta e sem oposição, sendo exercida de forma direta e pessoal mansa e pacífica”¹¹⁶.

Desta maneira já se posicionou a jurisprudência pátria:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO DE AGRAVO. DECISÃO TERMINATIVA QUE NEGOU SEGUIMENTO A APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1242 DO ESTATUTO PROCESSUAL CIVIL. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS QUANTO À POSSE CONTÍNUA E COM O ANIMUS DOMINI, EXERCIDA DE FORMA MANSO E PACÍFICA PELO PRAZO DE 10 (DEZ) ANOS, O JUSTO TÍTULO E A BOA-FÉ QUE AUTORIZAM A PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. À UNANIMIDADE DE VOTOS, NEGOU-SE PROVIMENTO AO AGRAVO LEGAL. I – [...] II - No caso em tela, restou comprovado o preenchimento dos requisitos elencados no art. 1242 do CPC, quando ao exercício da posse contínua e com animus domini, exercida de forma mansa, pacífica e pelo prazo de 10 anos, além da presença do justo título e da boa-fé. III - Manutenção da decisão monocrática que se impõe. IV - A unanimidade de votos, negou-se provimento ao presente Recurso de Agravo¹¹⁷. (grifo nosso)

Então, o primeiro requisito da posse é o *animus domini*, que pode ser traduzido como “intenção de dono”. Esta se configura no comportamento do possuidor do objeto que o trata como se fosse seu, conservando e protegendo a coisa¹¹⁸. É imprescindível que a posse da propriedade a ser usucapida não seja proveniente de atos de mera condescendência, como aqueles oriundos, por exemplo, de contratos de depósito¹¹⁹.

É necessário se atentar ao fato de que a simples posse direta do bem não determina a vontade do dono. Imagine-se, por exemplo, as situações de comodato e de locação. Nesses casos, apesar de o comodatário e o locatário serem os possuidores diretos do bem, não resta caracterizado o *animus domini* já que há uma contraprestação com o proprietário. Entretanto, mesmo uma situação de locação pode ensejar uma ação de usucapião. Basta, para tanto, que o locatário deixe de

¹¹⁶ ARVANITIS, Eric. **Conceito e fundamentos do Usucapião**. JusBrasil. Disponível em <<https://sickbored.jusbrasil.com.br/artigos/148919997/conceito-e-fundamentos-do-usucapiao>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

¹¹⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco. **Agravo**. AGV: 2691750 PE, Relator: Itabira de Brito Filho, Data de Julgamento: 10/12/2015, Terceira Câmara Cível, Data de Publicação: 15/01/2016. Disponível em <<https://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/297125294/agravo-agv-2691750-pe>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

¹¹⁸ SILVA, Heverton Caetano da. **Considerações acerca da usucapião**: a usucapião extraordinária. Disponível em <<http://www.facnopar.com.br/conteudo-arquivos/arquivo-2017-06-14-14974707508736.pdf>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

¹¹⁹ RODRIGUES, Marcel André. **Entendendo a usucapião de bens imóveis urbanos**. Jus Brasil. Disponível em <<https://marcelandre.jusbrasil.com.br/artigos/116772217/entendendo-a-usucapiao-de-bens-imoveis-urbanos>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

cumprir os encargos a ele impostos, ficando, assim, identificada a mudança de sua intenção, e que tal mudança de comportamento não sofra oposição do proprietário¹²⁰.

Destarte, o segundo requisito é a posse *ad usucapionem*, que significa a posse mansa e pacífica, que nada mais é do que aquela exercida sem oposição. Caso o possuidor não seja molestado por quem tenha legítimo interesse, leia-se, o real dono, durante todo o prazo previsto em lei, entende-se que a posse é mansa e pacífica¹²¹.

O terceiro requisito da posse está intrinsecamente relacionado ao tempo. De maneira que sua análise ocorrerá no próximo tópico.

3.4.3.2 Tempo

Luciano Penteado¹²² ensina que

é necessário que ocorra uma passagem do tempo, um transcorrer dos momentos para que se dê o efeito aquisitivo. O tempo opera a aquisição, somado aos demais requisitos porque, integrado à posse, implica uma consolidação da situação como jurídica. O efeito do tempo sobre as situações jurídicas em geral implica certa tendência à consolidação.

Diante disto, o terceiro e último requisito é que a posse seja contínua, é dizer, sem interrupção. “O possuidor não pode possuir a coisa a intervalos, intermitentemente, nem tê-la maculada de vícios ou defeitos, ainda que depois de iniciada venha a perder a falha de origem, pois é certo que o vício não se apaga pelo decurso do tempo”¹²³.

O fato de o proprietário mudar-se para outro local não gera, obrigatoriamente, abandono da posse, desde que ele continue se comportando como dono da coisa. Assim, objetivando impossibilitar a interrupção da posse, o usucapiente deve tentar

¹²⁰ RANGEL, Tauã Lima Verdan; OLIVEIRA, Danildo de; SOUZA FILHO, Cláudio Contarini de. **A usucapião e sua espécies previstas no ordenamento jurídico brasileiro**. Jus. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/29230/a-usucapiao-e-suas-especies-previstas-no-ordenamento-juridico-brasileiro>>. Acesso em: 04 mar. 2015.

¹²¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 12.ed. São Paulo: Saraiva, 2017, v.5, p. 281.

¹²² PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3.ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 331.

¹²³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 21.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 119.

recuperá-la imediatamente pela força, se assim for o caso, ou através de ação de reintegração de posse^{124 e 125}.

O prazo para usucapir um bem varia de acordo com a modalidade de usucapião a ser utilizada. A diversidade prazal também depende se o instituto vai ser aplicado entre presentes ou ausentes, visto que caso o possuidor e o dono residam na mesma circunscrição territorial, o prazo é menor. Destaque-se que “conta-se o prazo por dias, e não de momento em momento. Aplicam-se a essa contagem as regras gerais que definem o início e o término e conceituam as unidades de tempo”¹²⁶.

3.4.3.3 Justo título

Sílvio Venosa¹²⁷ explica que

o vocábulo da lei não se refere evidentemente ao documento perfeito e hábil para a transcrição. Se houvesse, não haveria necessidade de usucapir. O *titulus* ou justa causa do Direito Romano deve ser entendido não como qualquer instrumento ou documento que denote propriedade, mas como “a razão pela qual alguém recebeu a coisa do precedente possuidor” (Ribeiro, 1992, v. 2:714). Trata-se do fato gerador da posse. Nesse fato gerador ou fato jurígeno, examinar-se-á a justa causa da posse do usucapiente. Esse título, por alguma razão, não logra a obtenção da propriedade. Não é necessário que seja documento. Melhor que a lei dissesse *título hábil*. Título é a causa ou fundamento do Direito. Melhor entendimento é dado pela casuística na compreensão do justo título. Escrituras não registráveis por óbice de fato, assim como formais de partilha, compromissos de compra e venda, cessão de direitos hereditários por instrumento particular, recibo de venda, procuração em causa própria, até simples autorização verbal para assumir a titularidade da coisa podem ser considerados justo título. *Podem*. Se o título apresentado é hábil para o usucapião, é questão a ser decidida no processo. Em regra, é justo título todo ato ou negócio jurídico que em tese possa transferir a propriedade.

Em suma, o justo título é aquele que seria capaz de transferir o domínio e a posse, não fosse por um vício impeditivo dessa transmissão¹²⁸. Ressalte-se que os títulos

¹²⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 12.ed. São Paulo: Saraiva, 2017, v.5, p. 283.

¹²⁵ Carlos Roberto Gonçalves (*ibidem, loc. cit.*) ainda explica que há dois tipos de interrupção, quais sejam a natural e a civil. “Ocorrerá a interrupção natural, assim, quando o possuidor esbulhado deixar passar um ano sem intentar a ação de esbulho ou quando abdicar da posse. Já a interrupção civil ocorre na hipótese de promover o proprietário a reivindicação antes de findo o prazo prescricional, o que se dará com a citação inicial e mediante protesto contra o prescrite junto à autoridade competente. Verificar-se-á ainda quando reconhecer o possuidor o direito do proprietário ou quando sobrevier uma das hipóteses previstas no art. 1.244 do Código Civil”.

¹²⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21.ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 183.

¹²⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 225 *et seq.*

com vício passíveis de nulidade não produzem efeitos, visto que, em teoria, aquele título jamais existiu. De outro modo se opera os títulos anuláveis, os quais produzem efeitos até o momento em que seja requerida a sua anulação¹²⁹.

O justo título está intrinsicamente ligado à boa-fé, gerando, inclusive, confusão em muitos doutrinadores que o interpretam como uma coisa só. No próximo tópico ficará evidente que, apesar de serem complementares, o justo título e a boa-fé não se confundem, uma vez que o título é o ato exterior que justifica a posse e respalda a boa-fé.

3.4.3.4 Boa-fé

O artigo 1.201 do Código Civil institui que “é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”¹³⁰. Sendo assim, o justo título deve ser embasado pelo *opinio domini*. Ora, ao tratar da posse foi trazida a figura do *animus domini*, que se caracteriza quando, apesar de saber que não é dono, o possuidor age perante a coisa a ser usucapida como se dono fosse. Isto em nada se confunde com o *opinio domini*, que resta demonstrado quando aquele que detém a posse não só age como se fosse proprietário, como também efetivamente acredita ser o dono do bem¹³¹.

Acreditava-se, outrora, que para que aquele que acreditasse ser dono comprovasse o justo título, seria necessário que o título seguisse as formalidades externas e fosse registrado no cartório de registro imobiliário¹³². Contudo,

¹²⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 12.ed. São Paulo: Saraiva, 2017, v.5, p. 286.

¹²⁹ RANGEL, Tauã Lima Verdan; OLIVEIRA, Danildo de; SOUZA FILHO, Cláudio Contarini de. **A usucapião e suas espécies previstas no ordenamento jurídico brasileiro**. Jus. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/29230/a-usucapiao-e-suas-especies-previstas-no-ordenamento-juridico-brasileiro>>. Acesso em: 04 mar. 2015.

¹³⁰ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹³¹ ESTEVES, L. G. B.; CIOFFI JÚNIOR, A.C. Considerações sobre o instituto jurídico da usucapião à luz do Código Civil brasileiro. **Revista Matiz Online**. ISSN 21794022. Disponível em <http://immes.edu.br/novo_site/wp-content/uploads/2017/10/2017-Considera%C3%A7%C3%B5es-sobre-a-Usucapi%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 04 mar. 2018.

¹³² GONÇALVES, Carlos Roberto. *Op. cit.*, p. 287.

atualmente a jurisprudência pátria entende em sentido contrário. Assim podemos perceber da sentença proferida pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ)¹³³:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - IMPROCEDÊNCIA - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - CONFIGURAÇÃO - POSSE LONGEVA, PACÍFICA E ININTERRUPTA POR MAIS DE QUINZE ANOS (NO MÍNIMO), ORIGINÁRIA DE JUSTO TÍTULO - RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I - A usucapião, forma de aquisição originária da propriedade, caracterizada, dentre outros requisitos, pelo exercício incontestado e ininterrupto da posse, tem o condão, caso configurada, de prevalecer sobre a propriedade registrada, não obstante seus atributos de perpetuidade e obrigatoriedade, em razão da inércia prolongada do proprietário de exercer seus direitos dominiais. Não por outra razão, a configuração da prescrição aquisitiva enseja a improcedência da ação reivindicatória do proprietário que a promove tardiamente; II - A fundamentação exarada pelo Tribunal de origem no sentido de que o título que conferira posse à ora recorrente somente se revelaria justo em relação às partes contratantes, mas injusto perante àquele que possui o registro, carece de respaldo legal, pois tal assertiva, caso levada a efeito, encerraria a própria inocuidade do instituto da usucapião (ordinária); III - Por justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito formal ou intrínseco (como a venda a non domino), não produz tal efeito jurídico. Tal ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor, em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse ("cum animo domini"); IV - O contrato particular de cessão e transferência de direitos e obrigações de instrumento particular de compra e venda, o qual originou a longa posse exercida pela ora recorrente, para efeito de comprovação da posse, deve ser reputado justo título; V - Ainda que as posses anteriores não sejam somadas com a posse exercida pela ora recorrente, o que contraria o disposto no artigo 552 do Código Civil de 1916 (ut REsp 171.204/GO, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, DJ 01.03.2004), vê-se que o lapso de quinze anos fora inequivocamente atingido; VI - Esclareça-se que o acolhimento da tese de defesa, estribada na prescrição aquisitiva, com a conseqüente improcedência da reivindicatória, de forma alguma, implica a imediata transcrição do imóvel em nome da prescribente, ora recorrente, que, para tanto, deverá, por meio de ação própria, obter o reconhecimento judicial que declare a aquisição da propriedade. VII - Recurso Especial provido. (grifos nossos)

Assim, a jurisprudência do STJ se posiciona no sentido de que não é necessário o registro e o instrumento público no caso da aquisição de imóvel por intermédio da usucapião ordinária, bastando, para tanto, a comprovação da promessa de compra e venda¹³⁴.

¹³³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial**. REsp: 652449 SP 2004/0099113-4, Relator: Min. Massami Uyeda, Data de Julgamento: 15/12/2009, Terceira Turma, Data de Publicação: DJe 23/03/2010. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8567402/recurso-especial-resp-652449-sp-2004-0099113-4>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

¹³⁴ RANGEL, Tauã Lima Verdan; OLIVEIRA, Danilo de; SOUZA FILHO, Cláudio Contarini de. **A usucapião e suas espécies previstas no ordenamento jurídico brasileiro**. Jus. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/29230/a-usucapiao-e-suas-especies-previstas-no-ordenamento-juridico-brasileiro>>. Acesso em: 04 mar. 2015.

Discute-se ainda se há boa-fé quando se tem dúvidas em relação à legitimidade do direito adquirido. Alguns entendem que a incerteza exclui a boa-fé, uma vez que esta advém da convicção da legitimidade e regularidade do título. Por outro lado, outros entendem que a dúvida relativa à posse não gera a má-fé do possuidor, considerando que não exclui de maneira absoluta a crença de ser proprietário¹³⁵.

Parece mais acertado o posicionamento de que a boa-fé deve ser plena ou então ela é inexistente. O artigo 1.201, parágrafo único do Código Civil estabelece que “o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção”¹³⁶. Logo, há presunção *juris tantum* de boa-fé em prol daquele que possui justo título. Contudo, a boa-fé deve se estender durante todo o período necessário para a aquisição por usucapião, sendo insuficiente que ela ocorra apenas no instante da aquisição. Assim, a superveniência da má-fé figura como elemento impeditivo para a perpetração da usucapião¹³⁷.

3.5 ESPÉCIES

No presente trabalho monográfico opta-se por abordar o que se considera as principais espécies de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro, quais sejam a ordinária e a extraordinária, ambas previstas no Livro do Direito das Coisas do Código Civil, que regula a aquisição da propriedade por decurso do tempo, as especiais, que se dividem em especial rural, prevista pela Lei 6.969/81 em conjunto com o artigo 191 da Constituição Federal de 1988, e em especial urbana, regulada pelo artigo 183 da Magna Carta e pelo Estatuto da Cidade¹³⁸, e atualmente há que se falar também na usucapião extrajudicial, que foi uma novidade trazida pelo novo

¹³⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 12.ed. São Paulo: Saraiva, 2017, v.5, p. 290.

¹³⁶ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹³⁷ JUNCO, José Alexandre. **Aspectos materiais e atuais da usucapião**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIV, n. 87, abr. 2011. Disponível em <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=91111#_ftnref26>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹³⁸ OLIBONI, Ana Carolina. **Usucapião: conceito, natureza jurídica e origem histórica**. JusBrasil. Disponível em <<https://anaoliboni.jusbrasil.com.br/artigos/188247389/usucapiao-conceito-natureza-juridica-e-origem-historica>>. Acesso em: 02 mar. 2018.

Código de Processo Civil, em seu artigo 1.071, dispendo sobre essa nova espécie em conjunto com a Lei de Registros Públicos.

Dessa forma, parte-se para a análise de cada uma das espécies de usucapião supramencionada para entender os pressupostos que possibilitam a ocorrência de cada um delas.

3.5.1 Extraordinária

A usucapião extraordinária para aquisição de bem imóvel é prevista no *caput* do artigo 1.238 do Código Civil¹³⁹ que dispõe que

aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Por conseguinte, o ordenamento jurídico permite a aquisição de bem imóvel diante do preenchimento dos seguintes requisitos: 1 – posse por quinze anos; 2 – exercida com *animus domini*; e 3 – de maneira contínua, mansa e pacífica. Sendo assim, é dispensado o cumprimento dos requisitos do justo título e da boa-fé para a caracterização da presente espécie de usucapião¹⁴⁰.

Sílvio Venosa chama atenção que, diferente do antigo diploma normativo, no *Novel* Código Civil pode-se dizer que há duas modalidades de usucapião extraordinárias. A primeira é aquela estabelecida pelo *caput*, que exige o cumprimento do prazo de quinze anos para a sua obtenção. Enquanto que a segunda é aquela prevista pelo *parágrafo único* do mesmo dispositivo, com o prazo reduzido para dez anos de posse contínua, bastando que o possuidor tenha habitualmente residido no imóvel

¹³⁹ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁴⁰ SILVA, Alexssandro Crivelli; MARTINS, Eduardo. **Usucapião e a posse do imóvel:** discussões sócio-jurídicas. Disponível em <http://uniesp.edu.br/sites/_biblioteca/revistas/20170602115723.pdf>. Acesso em: 05 mar. 2018.

ou o utilizado de maneira a cumprir sua função social, por intermédio de realização de obras ou serviços de caráter produtivo¹⁴¹.

Insta salientar que apesar dos requisitos da boa-fé e do justo título não serem necessários para que se configure a usucapião extraordinária, faz-se imperioso, ainda assim, que o bem a ser usucapido não tenha dono ou esteja abandonado. Logo, a posse não se confunde com o justo título e nem com a boa-fé, sendo essencial que a posse esteja presente¹⁴². Pode-se concluir, portanto, que a posse é um pressuposto da pretensão usucapienda, enquanto que a boa-fé e o título são meras características dessa posse¹⁴³, sendo tais atributos irrelevantes no tocante à usucapião extraordinária.

Nesse sentido, dizer que o justo título é dispensável é entender que o Oficial de Registro de Imóveis não tem o dever de examinar “a existência de ônus, ações, impedimento, ou ainda, se o réu da ação era aquele que constava como proprietário na matrícula do bem a ser usucapido”. No caso da sentença que estabelece a usucapião na forma extraordinária, o Oficial não necessita, no momento de efetuar o registro, seguir os princípios do direito imobiliário, especialmente aquele referente à continuidade registral¹⁴⁴.

A usucapião extraordinária é a espécie mais simples de aquisição originária de imóvel por usucapião, visto que menos exigente em relação aos seus requisitos. Diante disto é que se exige um tempo maior de posse em relação às demais espécies de usucapião¹⁴⁵.

¹⁴¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 228.

¹⁴² PIOTTO, Danillo Chimera. **A posse e a usucapião extraordinária no direito civil pátrio**. Jus. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/12700/a-posse-e-a-usucapiao-extraordinaria-no-direito-civil-patrio>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁴³ CASTRO, Maria Daniella Binato de. Posse e usucapião extraordinária. **Série Aperfeiçoamento de Magistrados 13**. 10 anos do Código Civil – Aplicação, acertos, desacertos e novos rumos, v. 2. Disponível em <http://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/13/volumell/10anoscodigocivil_voll_11.pdf>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁴⁴ OLIVEIRA, Joana Câmara Fernandes de. **O instituto do usucapião nas modalidades ordinária e extraordinária e o Registro de imóveis**. Âmbito Jurídico. Rio Grande, XI, n. 56, ago 2008. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=5081>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁴⁵ RODRIGUES, Marcel André. **Entendendo a usucapião de bens imóveis urbanos**. Jus Brasil. Disponível em <<https://marcelandre.jusbrasil.com.br/artigos/116772217/entendendo-a-usucapiao-de-bens-imoveis-urbanos>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

3.5.2 Ordinária

A espécie da usucapião ordinária encontra-se taxativamente prevista pelo artigo 1.242 do Código Civil¹⁴⁶:

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

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Nessa senda, para conformação da usucapião ordinária, faz-se necessário o adimplemento dos requisitos genéricos: 1 – a intenção do possuidor de ser dono e o seu comportamento como tal (*animus domini*); 2 – posse ininterrupta por dez anos; 3 – posse mansa e pacífica; 4 – boa-fé; e 5 – justo título, sendo este respaldado por “documento suficiente para o ato translativo ou constitutivo da propriedade, emitido por quem tem o domínio do vem, e que possibilita o registro no ofício imobiliário”¹⁴⁷.

Observa-se que o parágrafo único do dispositivo em análise prevê a possibilidade de redução pela metade do prazo necessário para a usucapião ordinária, caso o bem tenha sido obtido de forma onerosa e com fundamento no registro que consta no respectivo cartório, bastando, para tanto, que o possuidor resida no imóvel ou o tenha utilizado de forma a atender a função social da propriedade.

Flávio Tartuce e José Fernando Simão fazem crítica ao dispositivo supramencionado¹⁴⁸. Isto porque a norma traz, além da posse-trabalho, o requisito da “existência de um documento hábil que foi registrado e cancelado posteriormente, caso de um compromisso de compra e venda”. Pela forma literal da norma, o adimplemento de tal pressuposto é impreterível. Os doutrinadores, contudo, pensam em sentido contrário. Acreditam que o elemento caracterizador da usucapião ordinária capaz de reduzir o prazo para cinco anos, deva ser a posse-trabalho, visto que ela, por si só, é suficiente para presumir a existência da boa-fé e do justo título.

¹⁴⁶ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁴⁷ RANGEL, Tauã Lima Verdán. **O instituto da usucapião**: breves apontamentos. Âmbito Jurídico. Disponível em <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11308>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁴⁸ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil**: direito das coisas. 5.ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013, v.4, p. 165.

De maneira que, diante desta interpretação, a existência do justo título registrado e cancelado apresenta-se de maneira acessória, supérflua.

Na usucapião ordinária, ainda há uma novidade em relação à extraordinária. Aqui é possível a soma do tempo possuído pelo requerente com o tempo do antecessor do imóvel, objetivando atingir o prazo exigido pela lei. No entanto, para que essa soma temporal seja permitida, faz-se necessário que o antecessor também tenha preenchido os requisitos necessários para o ajuizamento da ação usucapienda¹⁴⁹.

Nestes termos, o artigo 1.243 do Código Civil: “o possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé”¹⁵⁰.

Por fim, de modo oposto à antiga norma civilista, Código Civil vigente não considera mais a presença do dono na circunscrição em que está localizado o bem como um fator distintivo do prazo para aquisição da propriedade por usucapião. Atualmente, diante de tantos meios de comunicação existentes, é possível que o proprietário estabeleça vigilância sobre o seu bem, ainda que a distância. De maneira que a presença ou ausência do dono no local do imóvel torna-se irrelevante¹⁵¹.

3.5.3 Especial

O ordenamento jurídico brasileiro ainda prevê a usucapião especial, também denominada de constitucional, visto que oriunda da Lei Maior sob duas modalidades: 1 – a usucapião especial rural, também conhecida como “pro labore”, consagrada pela Constituição Federal de 1.934; e 2 – a usucapião especial urbana, também intitulada como “pró-moradia”, esta proveniente da Magna Carta de 1988¹⁵².

¹⁴⁹ RANGEL, Tauã Lima Verdan; OLIVEIRA, Danildo de; SOUZA FILHO, Cláudio Contarini de. **A usucapião e sua espécies previstas no ordenamento jurídico brasileiro**. Jus. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/29230/a-usucapiao-e-suas-especies-previstas-no-ordenamento-juridico-brasileiro>>. Acesso em: 05 mar. 2015.

¹⁵⁰ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁵¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 357.

¹⁵² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 12.ed. São Paulo: Saraiva, 2017, v.5, p. 256 *et seq.*

3.5.3.1 Especial rural

O artigo 191 da Constituição Federal de 1988 prevê que¹⁵³

aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

A regra estabelecida pela Lei Maior foi reproduzida integralmente pelo Código Civil, no seu artigo 1.239, estando o instituto da usucapião rural igualmente regulamentado pela Lei 6.969/81¹⁵⁴.

Para que o usucapiente se enquadre na modalidade da usucapião especial rural é necessário que ele se atente ao adimplemento dos seguintes requisitos: 1 – o possuidor não pode ser dono de imóvel urbano ou rural; 2 – a posse deve ser realizada com *animus domini*, de maneira contínua e sem moléstia pelo prazo de cinco anos; 3 – o possuidor deve, por intermédio de seu trabalho e família, tornar a área rural produtiva; 4 – o possuidor deve residir habitualmente na terra rural; 5 – a área a ser usucapida não pode ser maior que 50 hectares; e 6 – a área a ser usucapida não poder constituir bem público¹⁵⁵.

Questão relevante a ser debatida é a relativa a possibilidade de usucapir terreno de dimensões inferiores ao módulo fixado pelo Incra, que dispõe no artigo 65 do Estatuto da Terra que “o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural”¹⁵⁶. Interpretando-se o artigo alguns doutrinadores entendem que o legislador pretendia aplicar a função social da propriedade, uma vez que uma área rural tão pequena seria improdutiva, pois não teria recursos a serem explorados¹⁵⁷.

¹⁵³ BRASIL. **CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1998.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁵⁴ FARIA, Raphael. **Usucapião constitucional ou especial rural.** Jus Brasil. Disponível em <<https://raphaelgaria.jusbrasil.com.br/artigos/516630231/usucapiao-constitucional-ou-especial-rural>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁵⁵ ALVES, Jonatas da Silva. **Usucapião especial rural: divergências quanto aos requisitos.** Jus Brasil. Disponível em <<https://jonatasav.jusbrasil.com.br/artigos/112146617/usucapiao-especial-rural-divergencias-quanto-aos-requisitos>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁵⁶ BRASIL. **ESTATUTO DA TERRA.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4504.htm>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁵⁷ MARTINS, Jéssica. **Usucapião rural.** Jus. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/39117/usucapiao-rural>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

Todavia, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald parecem se posicionar de modo mais acertado ao analisar a segurança jurídica e o direito de acesso ao mínimo fundamental em relação àquele que está em busca da propriedade pessoal, e chegarem a conclusão de que “uma ocupação de qualquer área, mesmo inferior à do módulo rural regional, será um ponto de partida, um mínimo possível para que a entidade familiar possa manter uma sobrevivência digna”¹⁵⁸.

3.5.3.2 Especial urbana

O artigo 183 da Constituição Federal, reproduzido no artigo 1.240 do Código Civil, estabelece que

aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural¹⁵⁹.

Logo, os requisitos necessários para a caracterização da usucapião especial urbana são: 1 – objeto hábil, sendo este o imóvel particular urbano com tamanho igual ou inferior a 250m²; 2 – posse mansa e pacífica; 3 – lapso temporal de cinco anos; e 4 – *animus domini* especial, uma vez que o possuidor deve se domiciliar no imóvel e não pode ser dono de imóvel urbano ou rural, além de não poder ter usucapido, preteritamente, de forma especial¹⁶⁰.

Ressalte-se que nessa espécie de usucapião, assim como na especial rural, não é necessário que estejam presentes os pressupostos do justo título e da boa-fé. Ademais, o prazo de cinco anos só é contado a partir da vigência da Constituição Federal de 1988. Apenas a partir daí puderam ser formulados pedidos aquisitivos da propriedade pela usucapião especial urbana, uma vez que o novo direito não pode

¹⁵⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 390.

¹⁵⁹ BRASIL. **CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1998**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 05 mar. 2018.

¹⁶⁰ RODRIGUES, Bruno Leandro Savelis. **O instituto da usucapião e sua espécie**. Jus Brasil. Disponível em <<https://savelisrodrigues.jusbrasil.com.br/artigos/113780840/o-instituto-da-usucapiao-e-suas-especies>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

retroagir, surpreendendo os proprietários, pois se trata de uma situação jurídica que anteriormente não era prevista¹⁶¹.

3.5.4 Extrajudicial

A espécie da usucapião extrajudicial é a mais moderna, tendo sido uma inovação trazida pelo Código de Processo Civil de 2015. Por se tratar de tema principal do presente trabalho monográfico, reserva-se o próximo capítulo ao exame dessa modalidade.

¹⁶¹ SILVA, Alexssandro Crivelli; MARTINS, Eduardo. **Usucapião e a posse do imóvel**: discussões sócio-jurídicas. Disponível em <http://uniesp.edu.br/sites/_biblioteca/revistas/20170602115723.pdf>. Acesso em: 05 mar. 2018.

4 ANÁLISE SOBRE A EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Nesse capítulo serão analisados os procedimentos da usucapião judicial e extrajudicial, observando-se suas semelhanças e diferenças para, posteriormente, partir para o exame da efetividade da usucapião administrativa.

4.1 PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO JUDICIAL

Não há que se negar que a usucapião extrajudicial se inspirou em processos e procedimentos administrativos. Contudo, é do processo judicial que se extrai as bases fundantes da nova modalidade de usucapião trazida pelo Novo Código de Processo Civil¹⁶². Diante disto, faz-se necessária a apreciação do procedimento da usucapião judicial para que fiquem evidentes as semelhanças e divergências com o procedimento da usucapião extrajudicial.

Antes do Estatuto da Cidade, todas as ações de usucapião tinham o seu procedimento previsto pelo Código de Processo Civil – CPC – de 1973¹⁶³, as quais seguiam um procedimento especial¹⁶⁴, disposto entre os artigos 941 e 945. Atualmente, no entanto, a usucapião especial rural segue o rito sumário instituído pelo Estatuto da Cidade¹⁶⁵, enquanto que a usucapião especial urbana tem seguido o procedimento especial sumaríssimo disposto na Lei 6.969/81¹⁶⁶. De modo geral, aplicam-se as regras do procedimento ordinário de maneira subsidiária.

¹⁶² MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. 1.ed. São Paulo: YK Editora, 2016, p. 275 *et seq.*

¹⁶³ BRASIL. **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869impressao.htm>. Acesso em: 07 mar. 2018.

¹⁶⁴ RIGO, Vivian. **Comentário aos arts. 941 a 945 do CPC – da ação de usucapião**. ABDPRO – Associação Brasileira de Direito Processual. Disponível em <<http://www.tex.pro.br/home/artigos/71-artigos-nov-2007/5792-comentarios-aos-arts-941-a-945-do-cpc-da-acao-de-usucapiao>>. Acesso em: 07 mar. 2018.

¹⁶⁵ O Estatuto da Cidade dispõe em seu artigo 14 que “na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário” (BRASIL. **ESTATUTO DA CIDADE**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 06 mar. 2018).

¹⁶⁶ A Lei 6.969/81 prevê em seu artigo 5 que “adotar-se-á, na ação de usucapião especial, o procedimento sumaríssimo, assegurada a preferência à sua instrução e julgamento” (BRASIL. **LEI 6.969/81**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Acesso em: 06 mar. 2018).

Com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, a usucapião deixou de estar prevista dentre os procedimentos especiais. Isto não significa, entretanto, que o instituto deixou de existir no Código, uma vez que no direito material há a previsão dos seus requisitos. Agora a usucapião segue o rito comum ordinário, observando os artigos 246, §3º e 259, I, do CPC vigente. Ademais, alguns dos pressupostos previstos pelo diploma processual civilista anterior deixaram de existir na atualização por estarem ultrapassados ou por burocratarem excessivamente o procedimento¹⁶⁷.

4.1.1 Legitimidade e natureza

O artigo 1.241 do Código Civil dispõe que “poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel”, e ainda completa em seu parágrafo único “a declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”¹⁶⁸. Da mesma maneira, o artigo 941 do CPC revogado trouxe a usucapião para a esfera processual ao exigir uma ação de usucapião para que o possuidor pudesse se tornar efetivamente proprietário do imóvel, senão vejamos: “compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial”¹⁶⁹.

Logo, somente possui legitimidade ativa aquele que efetivamente exerceu a posse, enquanto que a legitimidade passiva encontra-se naquele em cujo nome está o registro do imóvel a ser usucapido¹⁷⁰.

¹⁶⁷ CARVALHO, Bruna da Silveira. **O procedimento da ação de usucapião no Novo Código de Processo Civil.** Âmbito Jurídico. Disponível em <http://ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17095>. Acesso em: 06 mar. 2018.

¹⁶⁸ BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 07 mar. 2018.

¹⁶⁹ BRASIL. **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869/impresao.htm>. Acesso em: 07 mar. 2018.

¹⁷⁰ Nesse sentido, decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça: “processo civil. Recurso especial. Ação de usucapião. Legitimidade passiva ad causam. CPC, art. 942. - Possui legitimidade para figurar no pólo passivo da ação de usucapião aquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo. Precedentes”. (grifos nossos) (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial.** REsp: 351631 MG 2001/0127055-9, Relator: Min. Nancy Andrighi, Data de Julgamento: 11/12/2001, TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 27.05.2002 p. 170. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/290971/recurso-especial-resp-351631-mg-2001-0127055-9>>. Acesso em: 07 mar. 2018).

Além disso, a ação de usucapião é uma demanda de natureza meramente declaratória, que visa o reconhecimento judicial de um direito real. Não se trata de natureza constitutiva, pois desde que a situação de fato do possuidor se amolda aos requisitos legalmente previstos para a usucapião o direito já existe, isto é, já se tem o direito conferido desde aquele momento. O objetivo de ingressar com a ação de usucapião é apenas o de dar reconhecimento à situação de fato, para que ela possa ser registrada e, conseqüentemente, ganhar maior proteção¹⁷¹.

4.1.2 Petição inicial

No que se refere aos requisitos da petição inicial, deverão ser aplicados os artigos 319 a 321 do novo CPC de maneira subsidiária. O artigo 942 do CPC de 1973 indica as diretrizes procedimentais da ação usucapienda ao prever que

o autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232¹⁷².

4.1.2.1 Planta do imóvel

Arnaldo Rizzardo deslinda o dispositivo supramencionado, explanando que

deverá o autor descrever o imóvel objeto da usucapião, com a área total, as confrontações, o ponto de referência mais próximo, os pontos cardeais, a metragem dos flancos. Cumpre que apense a planta ou croqui da área, a certidão de registro imobiliário positiva ou negativa. Exporá o tempo de exercício, da posse, a sua origem, a forma de uso, as características, se houve posse mansa, pacífica, ininterrupta, com ou sem oposição. Requererá a citação do proprietário ou possuidor do imóvel, se existir e for conhecido, e dos confinantes. Pedirá a intimação, consoante o art. 943, via postal, dos representantes da Fazenda Pública da União, do Estado (ou do Distrito Federal, ou do território) e do Município. Formulará, também, a

¹⁷¹ RIBEIRO, Gerson Eubaque. **Da ação de usucapião em face das nuances da aquisição de terras particulares**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIII, n. 78, jul 2010. Disponível em <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8122>. Acesso em: 07 mar. 2018.

¹⁷² BRASIL. **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869impressao.htm>. Acesso em: 07 mar. 2018.

citação dos requeridos certos e conhecidos, mas que se encontram em lugar incerto e não conhecido. Igualmente, dos eventuais interessados¹⁷³.

Nessa senda, observa-se o dispositivo legal apenas menciona a planta do imóvel, não abrindo margem para substituição da mesma por um croqui. Inobstante haja posicionamento jurisprudencial e doutrinário no sentido de defender que a demanda deve ser proposta com planta detalhada e assinada por profissional habilitado, atualmente a jurisprudência dos tribunais pátrios está se alterando¹⁷⁴ para não mais entender a planta do imóvel como um requisito fundamental para o ajuizamento da ação, sendo possível substituir a planta até mesmo por um croqui elaborado pela própria parte, desde que ele possua elementos capazes de localizar e individualizar o imóvel usucapiendo¹⁷⁵.

4.1.2.2 Citação

A falta de citação válida do proprietário registral do imóvel conduz à nulidade do processo. Nesse sentido, sentença do Tribunal de Justiça de São Paulo¹⁷⁶:

PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE. USUCAPIÃO. IMÓVEL. FALTA DE CITAÇÃO DE PROPRIETÁRIO. Não se pode afastar o reconhecimento de nulidade processual decorrente da falta de escoreta citação dos proprietários. A nulidade impede o julgamento da pretensão. Litisconsórcio necessário. Sentença anulada, de ofício, a fim de que sejam os proprietários citados.

¹⁷³ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 7ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 283.

¹⁷⁴ Nesse sentido, decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ELEMENTOS INDISPENSÁVEIS À PROPOSITURA DA AÇÃO. PLANTA DO IMÓVEL. NECESSIDADE. POSSIBILIDADE DE SUBSTITUIÇÃO POR CROQUI. A planta do imóvel é documento que deve acompanhar a peça inicial da ação de usucapião, com base no artigo 942 do Código de Processo Civil, podendo, conforme precedentes desta Corte, ser substituída por croqui, desde que este se mostre capaz de identificar o imóvel e suas confrontações. O documento acostado aos autos pela parte agravante (matrícula do imóvel) não substitui a planta do imóvel, nem o croqui”. (grifos nosso) (BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Agravo de instrumento**. AI: 70040332710 RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Data de Julgamento: 09/12/2010, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: DJ 17/12/2010. Disponível em <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19219551/agravo-de-instrumento-ai-70040332710-rs>>. Acesso em: 07 mar. 2018)

¹⁷⁵ RIGO, Vivian. **Comentário aos arts. 941 a 945 do CPC – da ação de usucapião**. ABDPRO – Associação Brasileira de Direito Processual. Disponível em <<http://www.tex.pro.br/home/artigos/71-artigos-nov-2007/5792-comentarios-aos-arts-941-a-945-do-cpc-da-acao-de-usucapiao>>. Acesso em: 07 mar. 2018.

¹⁷⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação**. APL: 05320867020008260000 SP 0532086-70.2000.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento: 24/03/2015, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/03/2015. Disponível em <>. Acesso em: 07 mar. 2018.

É igualmente ineficaz a sentença quando não houver citação válida do confinante certo, por força da Súmula nº 381, do STF: “O confinante certo deve ser citado, pessoalmente, para a ação de usucapião”¹⁷⁷. O artigo 246, §3º do CPC vigente também trouxe essa previsão: “na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada”¹⁷⁸.

4.1.3 Competência

O artigo 943 do CPC revogado previa que “serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios”.

A competência para processar e julgar a ação de usucapião é, em regra, do foro da situação do imóvel. Todavia, a competência passa a ser imediatamente da Justiça Federal, caso a União adentre no polo passivo da demanda. De igual modo, havendo na comarca varas Municipais ou Estaduais especializadas, caso elas manifestem interesse processual na causa, a competência se transfere para a respectiva vara especializada¹⁷⁹.

4.1.4 Audiência para justificativa da posse

O antigo Código processual previa entre os requisitos para a ação de usucapião o de requerer a designação de audiência para que fosse justificada a posse. A Lei nº 8.951/94 alterou esses dispositivos de modo a dispensar a justificativa da posse¹⁸⁰, uma vez que ela era óbice à celeridade processual. Com a modificação do artigo, a

¹⁷⁷ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 391**. Disponível em <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=406>>. Acesso em: 07 mar. 2018.

¹⁷⁸ BRASIL. **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 07 mar. 2018.

¹⁷⁹ CAMARA, Alexandre Freitas. **Lições de Direito Processual Civil**. 15.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, v. 3, p. 379.

¹⁸⁰ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: Direito das coisas**. 24.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, v. 5, p. 108.

posse passou a ser provada no decorrer do processo e o rito adotado passou a ser o ordinário, devendo ser observadas algumas particularidades¹⁸¹.

4.1.5 Intervenção do Ministério Público

O artigo 994 do CPC de 1973 estabelece a intervenção obrigatória do Ministério Público em todos os atos do processo¹⁸². Sem embargo, enquanto fiscal da lei, cabe ao Ministério Público se manifestar se é ou não indispensável sua presença no processo, e se “houve ou não prejuízo à parte relativamente aos atos praticados anteriormente à sua intervenção, não podendo a nulidade decorrente da falta de sua intervenção ser decretada de ofício. Trata-se de caso em que a decretação da nulidade depende de arguição do Ministério Público”¹⁸³ (sic).

Nesse sentido, em consonância com os artigos 248 e 248 do antigo CPC, reproduzidos pelos artigos 281 e 282 do CPC vigente, uma vez anulado o ato, todos os subsequentes que forem dependentes dele serão considerados sem efeito, embora não prejudique os atos independentes. Declarada a nulidade, cabe ao juiz declarar quais são os atos por ela alcançados e ordenar as providências necessárias para que tais atos sejam repetidos ou retificados.

Contudo, o novo CPC não dispôs sobre a obrigatoriedade da intervenção do Ministério Público nas demandas de usucapião, apesar de tê-la admitido nas ações de interesse público ou social. Antes mesmo da propositura do novo código

¹⁸¹ RIGO, Vivian. **Comentário aos arts. 941 a 945 do CPC – da ação de usucapião**. ABDPRO – Associação Brasileira de Direito Processual. Disponível em <<http://www.tex.pro.br/home/artigos/71-artigos-nov-2007/5792-comentarios-aos-arts-941-a-945-do-cpc-da-acao-de-usucapiao>>. Acesso em: 07 mar. 2018.

¹⁸² Esse posicionamento continua mantido na jurisprudência pátria. Vejamos decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul do corrente ano: “APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO. NULIDADE PROCESSUAL. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO NA ORIGEM. INTERVENÇÃO OBRIGATÓRIA. A ausência de intimação do Ministério Público para intervir na ação de usucapião gera nulidade processual, porquanto sua participação é obrigatória, nos termos do art. 944 do CPC/73. No presente caso, não houve intimação do ente ministerial em qualquer fase do feito, impondo-se, via de consequência, a desconstituição da sentença, por força da nulidade apontada. PARECER MINISTERIAL ACOLHIDO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. APELO PREJUDICADO”. (BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação cível**. AC: 70075721498 RS, Relator: Marta Borges Ortiz, Data de Julgamento: 22/02/2018, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: DJ 05/03/2018. Disponível em <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/552208843/apelacao-civel-ac-70075721498-rs>>. Acesso em: 07 mar. 2018).

¹⁸³ RIGO, Vivian. **Comentário aos arts. 941 a 945 do CPC – da ação de usucapião**. *Op. cit.* Acesso em: 07 mar. 2018.

processualista, o Conselho Nacional do Ministério Público – CONAMP – atenuou a participação do representante ministerial nas demandas de usucapião de propriedades imóveis registradas ou de coisa móvel.

Em consonância com o art. 5º, XI, da Recomendação 16/2010¹⁸⁴, a atuação do Ministério Público passa a ser facultativa em tais processos. Por outro lado, o representante ministerial poderá intervir no processo como terceiro interessado. Logo, o magistrado deve abrir vistas do processo ao Ministério Público, sob pena de nulidade processual, cabendo a ele decidir sobre a sua participação na demanda¹⁸⁵.

4.1.6 Sentença

O artigo 945 do CPC revogado institui que “a sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais”.

É possível que a procedência do pedido seja parcial, acolhendo-se a aquisição por intermédio de usucapião apenas de uma parte da área descrita. Além disso, a sentença que declara a usucapião deve ser registrada no Registro Imobiliário, visando regularizar direito de dispor do prescribente, como também gerar eficácia *erga omnes*¹⁸⁶.

4.2 TENDÊNCIA MODERNA DA DESJUDICIALIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS

¹⁸⁴ O art. 5º, XI, do CONAMP prevê que: “perfeitamente identificado o objeto da causa e respeitado o princípio da independência funcional, é desnecessária a intervenção ministerial nas seguintes demandas e hipóteses: XI – Ação de usucapião de imóvel regularmente registrado, ou de coisa móvel, ressalvadas as hipóteses da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001” (BRASIL. **RECOMENDAÇÃO N. 16/2010 – CONAMP.** Disponível em <http://www.cnmp.mp.br/portal/images/Normas/Recomendacoes/Recomenda%C3%A7%C3%A3o_16.pdf>. Acesso em: 07 mar. 2018).

¹⁸⁵ VOZES DO PROCESSO. **As alterações no procedimento judicial do usucapião em face do Anteprojeto do Novo Código de Processo Civil.** Jus Brasil. Disponível em <<https://advocaciaalexandrecoستا.jusbrasil.com.br/artigos/191596731/as-alteracoes-no-procedimento-judicial-do-usucapiao-em-face-do-anteprojeto-do-novo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 07 mar. 2018.

¹⁸⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais.** 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5, p. 240.

Ao tratar da tendência moderna de se desjudicializar os procedimentos, este tópico divide-se em duas partes: a primeira irá abordar de uma forma geral a desjudicialização e como ela se apresenta no cenário atual do ordenamento jurídico brasileiro, enquanto que a segunda parte tratará de que forma a usucapião extrajudicial representa um avanço à desjudicialização.

4.2.1 Noções gerais da desjudicialização

Conforme leciona Marcus Vinicius Kikunaga¹⁸⁷,

em que pese a Constituição Federal de 1988 ter impulsionado a judicialização, ampliando o acesso à Justiça, outorgando direitos e garantias que enaltecem o exercício da cidadania, como a assistência judicial integral aos necessitados, nos termos do art. 5º, inciso LXXIV, a elevação da Defensoria Pública à categoria de instituição essencial à função jurisdicional do Estado bem como a reestruturação do Ministério Público, para defender a ordem jurídica, o regime democrático e os interesses difusos e coletivos, conforme preconizam os arts. 127 e 129, a consequência de toda essa acessibilidade à Justiça foi a morosidade dos processos.

O Poder judiciário sempre manteve a prerrogativa de dizer o direito e no transcorrer do tempo a prestação jurisdicional tem se tornado cada vez mais inacessível devido ao aumento impetuoso de demandas. O desembargador José Renato Nalini, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ainda em 2015 foi bastante enfático ao relatar que existiam mais de 100 milhões de ações judiciais no Brasil. Se considerado que o país tem 202 milhões de habitantes e que em cada processo há minimamente duas pessoas envolvidas, é dizer que tínhamos, já àquela época, um processo para cada brasileiro¹⁸⁸.

Aliado a isso, o cotidiano forense tem demonstrado que a maior garantia da razoável duração do processo inserida no texto constitucional não tem tido muita efetividade. O Brasil não detém *standards* de verificação dessa razoabilidade, especialmente quando se atenta para o fato de que esse termo comporta um conceito jurídico

¹⁸⁷ KIKUNAGA, Marcus Vinicius. Direito notarial e registral e a tutela da sociedade brasileira. **Revista Jurídica Consulex**. A. XVII, n. 388, 15 mar. 2013, p. 41 *et seq.*

¹⁸⁸ VOZES DO PROCESSO. **Judicialização excessiva**: para Nalini, quantidade de processos prejudica imagem externa do Brasil. Consultor jurídico. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2015-mar-24/nalini-quantidade-processos-prejudica-imagem-brasil>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

indeterminado, de modo que sua aplicabilidade depende da análise diante de cada caso concreto¹⁸⁹.

À vista disso, busca-se incessantemente por formas de desafogar o judiciário, por meio de procedimentos que não exijam a participação efetiva do magistrado¹⁹⁰. Atualmente já há consideráveis antecedentes normativos de desjudicialização, tais como “divórcio e inventário extrajudiciais (Lei nº 11.411/07), retificação do registro imobiliário (Lei nº 10.931/05) e conciliação em serventias extrajudiciais (Provimento nº 12/2013, da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Ceará)¹⁹¹.

Ressalte-se que não se trata de meios alternativos de solução de conflitos, os quais podem ocorrer até mesmo no âmbito judiciário, uma vez que a desjudicialização de procedimentos não contenciosos abrange apenas as relações em que inexistem conflitos. Todavia, apesar de se configurarem como coisas diversas, a desjudicialização e os meios alternativos de solução de conflitos possuem o mesmo objetivo, qual seja o de “criar meios alternativos visando diminuir o número de processos e propiciar ao Poder Judiciário maior eficiência para a realização de direitos que realmente dependam do seu pronunciamento”¹⁹².

Assim, o fenômeno da desjudicialização nada mais é do que a

propriedade de facultar às partes comporem seus conflitos fora da esfera judicial, desde que sejam juridicamente capazes e que tenham por objeto direitos disponíveis, na busca de soluções sem a tramitação habitual dos tribunais, considerada morosa¹⁹³.

A usucapião extrajudicial já fazia parte do ordenamento jurídico brasileiro. Contudo, o novo CPC estabelece uma modalidade muito mais abrangente, que consolida e

¹⁸⁹ MELLO, Henrique Ferraz de. Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado. **Revista de Direito Imobiliário**. A.40, v. 82, p. 107-153, jan./jun., 2017, p. 111.

¹⁹⁰ WEIZENMANN, Luiz Carlos. Usucapião extrajudicial. **Direito notarial e registral**. Coordenador: Roberto Paulino. P. 177-189. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 177.

¹⁹¹ MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. Breves reflexões sobre a usucapião extrajudicial. **Novo CPC doutrina selecionada: procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório**. Coordenador geral: Fredie Didier Jr. P. 581-589, v. 4. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 581 et seq.

¹⁹² PORTO, Mônica Monteiro. A desjudicialização da usucapião no novo Código de Processo Civil. **Novo Código de Processo Civil: Impactos na legislação extravagante e interdisciplinar**, v.2, p. 224-231. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 224.

¹⁹³ MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à justiça**. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica,49181.html>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

fortaleze o movimento de desjudicialização dos procedimentos¹⁹⁴, ao lado, por exemplo, da mediação e da arbitragem.

O acesso à justiça não decorre apenas do Poder Judiciário, mas também por meio de outras vias não judiciais que garantem a resolução da lide de maneira efetiva e em tempo razoável. As técnicas alternativas têm como condão a solução de conflitos, os quais, uma vez dirimidos, contribuem para o enxugamento do judiciário. Esses meios alternativos, no entanto, não reduzem o poder judiciário e nem o substituem. Constituem formas aliadas de solução dos conflitos decorrentes das modificações sociais que demandam outros entes capazes de tutelar seus direitos¹⁹⁵.

Em síntese, a crescente judicialização ocorrida no século XX perde força diante do cenário de afogamento do Poder Judiciário que não consegue dirimir todas as demandas processuais em um curto lapso temporal. Assim, prezando pelos princípios da razoável duração do processo e do acesso à justiça, a solução legislativa foi de desjudicializar a maior quantidade de procedimentos possíveis, aqueles em que não há conflito na lide. Nada impede, entretanto, que desejando acessar o judiciário, o cidadão assim o faça.

4.2.2 A desjudicialização e a usucapião extrajudicial

A Lei nº 10.931/2004 foi instituída com o objetivo de “regularizar as atividades registraes, de crédito imobiliário e mercado de condomínios e incorporações, assim como da alienação fiduciária”. Nesse diploma normativo, embora não tratasse unicamente da usucapião extrajudicial, previa a retificação por vias extrajudiciais do registro imobiliário. Devido ao sucesso do implemento normativo como medida de regularização fundiária, o legislador tratou de ampliar a usucapião extrajudicial por intermédio dos novos requisitos apresentados pelo CPC vigente, disposto no seu art. 1.071, modificando a Lei de Registros Públicos para admitir o pedido de

¹⁹⁴ PORTO, Mônica Monteiro. A desjudicialização da usucapião no novo Código de Processo Civil. **Novo Código de Processo Civil: Impactos na legislação extravagante e interdisciplinar**, v.2, p. 224-231. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 225.

¹⁹⁵ MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à justiça**. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica,49181.html>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

reconhecimento extrajudicial da usucapião, o qual será processado perante o cartório de registro de imóveis da comarca da situação do imóvel usucapiendo¹⁹⁶.

A doutrina não é uníssona no que tange às espécies de usucapião existentes no direito brasileiro. Não há unanimidade em relação à quantidade e nem a denominação de cada uma delas. Apesar disto, ainda que provenientes de legislações esparsas, todas as espécies dependem da “comprovação do exercício da posse ‘*ad usucapionem*’ de um direito real imobiliário, por um determinado lapso de tempo, associada a outros requisitos específicos que variam conforme cada caso”¹⁹⁷.

A Lei 11.977/09¹⁹⁸ já havia concebido usucapião administrativa, a qual não necessita de qualquer intervenção judicial, encarregando a Administração Pública, por impulso próprio,

assim como de interessados e entidades privadas (art. 50), prerrogativas para, através da *demarcação* e da *legitimação de posse* – instrumentos voltados à outorga da titulação dominial –, declarar o direito de propriedade privada beneficiando população de baixa renda¹⁹⁹.

Com a entrada em vigência do novo CPC de 2015 é introduzido no ordenamento jurídico brasileiro, de forma facultativa ao jurisdicionado, a modalidade da usucapião extrajudicial, “processada perante o cartório de registro de imóveis, como maneira de desjudicialização”, visto que, diverso do que ocorria com a usucapião administrativa prevista pela Lei 11.977/09, que apenas abrangia a usucapião especial urbana, a usucapião extrajudicial contempla todas as espécies de usucapião dispostas pelo direito material. É exatamente essa generalização a qualquer modalidade de usucapião que constitui novidade do instituto²⁰⁰. Apesar disto, a usucapião extrajudicial naturalmente também é denominada de usucapião administrativa.

¹⁹⁶ ROSA, Ana Paula. Usucapião extrajudicial à luz das zonas especiais de interesse social (ZEIS) e da Lei n. 13.105/2015 (NCPC). **O Direito Imobiliário como vetor da retomada de crescimento**. Organização: Zimmermann, Lucia Vidigal, v.8, p. 285-306. São Paulo: LTr, 2017, Coleção Lexnet, p. 290.

¹⁹⁷ RODRIGUES NETO, Assuero. A usucapião extrajudicial e a concentração dos atos na matrícula do imóvel. **Revista de Direito Imobiliário**, a.40, v.83, jul./dez., 2017, p. 405.

¹⁹⁸ BRASIL. **LEI 11.977/2009**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em: 08 mar. 2018.

¹⁹⁹ SALLES, Venício. **Usucapião administrativa – Lei 11.977, de 2009**. Disponível em <<http://iregistradores.org.br/usucapiao-administrativa-lei-119772009/>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

²⁰⁰ MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. Breves reflexões sobre a usucapião extrajudicial. **Novo CPC doutrina selecionada: procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório**. Coordenador geral: Fredie Didier Jr. P. 581-589, v. 4. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 581.

Pela novidade legislativa, nas situações em que inexistir lide, o Oficial de Registro de Imóveis pode ser suscitado pelo interessado para examinar e deliberar sobre a pretensão aquisitiva de direitos reais por meio da usucapião. No decorrer do procedimento, cabe a esse profissional proceder como juiz de fato e de direito com a finalidade de apreciação da usucapião²⁰¹.

Cumprе ressaltar que as restrições oriundas do direito material não podem ser preteridas na perspectiva da aplicabilidade da usucapião extrajudicial. A título de exemplo, a usucapião especial urbana limita a aquisição do direito de propriedade, que só pode ocorrer sobre a propriedade plena ou superficiária. Desse modo, não pode essa nova espécie querer utilizar a pretensão usucapienda para o direito de usufruto ou de servidão, por exemplo²⁰², visto que existe uma evidente limitação imposta pelo direito material e que impende ser observada.

Em suma, a usucapião extrajudicial surgiu como uma forma de desafogar o judiciário da copiosa demanda judicial de usucapião, mas também com o propósito de tornar o processo mais célere²⁰³, livrando-o das inúmeras interrupções oriundas da vasta gama de atos burocráticos sem qualquer conteúdo decisório²⁰⁴.

4.3 PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Na esfera extrajudicial o procedimento é análogo ao da ação judicial, uma vez que as formalidades e exigências próprias da usucapião não serão dispensadas, circunstâncias essas que tornam o processo judicial moroso. No entanto, no procedimento extrajudicial alguns fatores são instintos, como a citação pessoal de “todos os confrontantes e do titular no domínio ou de direitos reais”. Além disso, apesar de haver a necessidade de notificações e outras diligências, na prática tais

²⁰¹ RODRIGUES NETO, Assuero. A usucapião extrajudicial e a concentração dos atos na matrícula do imóvel. **Revista de Direito Imobiliário**, a.40, v.83, jul./dez., 2017, p. 403.

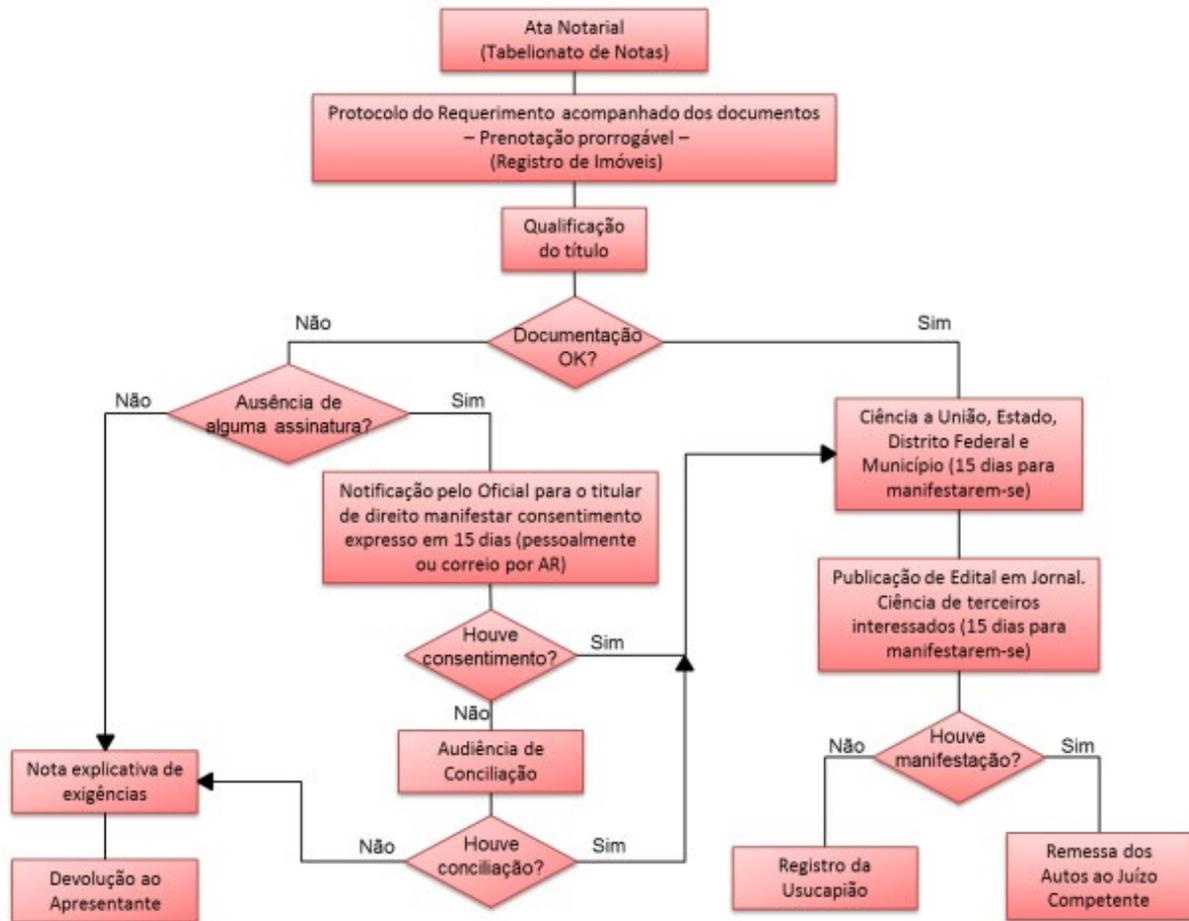
²⁰² RODRIGUES NETO, Assuero. *Ibidem*, p. 405 et seq.

²⁰³ “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”. (PAIVA, João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país**. Disponível em <http://www.irib.org.br/files/obra/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 08 mar. 2018)

²⁰⁴ MELLO, Henrique Ferraz de. Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado. **Revista de Direito Imobiliário**. A.40, v. 82, p. 107-153, jan./jun., 2017, p. 131 et seq.

atos costumam ser realizados de maneira muito mais célere pelos Cartórios de Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis²⁰⁵.

O fluxograma criado por João Pedro Lamana Paiva²⁰⁶ discrimina de forma prática o procedimento, senão vejamos:



O procedimento a ser seguido pela usucapião extrajudicial foi introduzido pelo art. 1.071 do CPC, que acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei de Registros Públicos²⁰⁷. Senão vejamos:

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:

²⁰⁵ PORTO, Mônica Monteiro. A desjudicialização da usucapião no novo Código de Processo Civil. **Novo Código de Processo Civil: Impactos na legislação extravagante e interdisciplinar**, v.2, p. 224-231. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 228.

²⁰⁶ PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Disponível em <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²⁰⁷ BRASIL. **LEI DE REGISTROS PÚBLICOS**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 09 mar. 2018.

4.3.1 Competência

No *caput* do dispositivo fica estabelecida a competência do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária da situação do imóvel usucapiendo para processar a demanda. Caso o imóvel esteja situado em mais de uma circunscrição o requerimento pode ser processado em qualquer uma delas. Ao final do procedimento, caso o pedido seja procedente, o interessado deve apresentar a certidão de matrícula à circunscrição que não participou do procedimento para que se faça o registro²⁰⁸.

4.3.2 Interessados

No que tange à legitimidade ativa e passiva, no processo administrativo não há a figura das partes, pois a lei processual concebe a esse termo o sentido para aquele que pede a aquele em face de quem se pede a tutela jurisdicional. Como na usucapião extrajudicial não pode haver disputa ou polarização da relação processual, pois neste caso a demanda seria remetida à esfera judicial, não há que se falar em partes, mas sim em interessados. Nesse sentido, os interessados seriam o requerente e toda a sociedade, uma vez que a usucapião tem eficácia *erga omnes*²⁰⁹. A parte final do *caput* também impõe obrigatoriamente a participação de advogado no procedimento extrajudicial.

4.3.3 Pressupostos de admissibilidade

Na petição inicial deve ser juntada a prova documental pré-constituída que comprove a posse prolongada pelo lapso temporal exigido legalmente, bem como documentos

²⁰⁸ ADVOGADOS, Lobo e Orlandi. **Usucapião extrajudicial**: sugestões para qualificação no registro de imóveis. Gestão: Francisco Raymundo. Mar. 2016. Disponível em <https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²⁰⁹ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. 1.ed. São Paulo: YK Editora, 2016, p. 306.

que comprovem a posse mansa e pacífica da posse²¹⁰. Ademais, os incisos do art. 216-A ditam que, entre os documentos que devem instruir a exordial, devem constar obrigatoriamente a ata notarial, a planta e o memorial descritivo, as certidões negativas e o justo título.

4.3.3.1 Ata notarial

A Lei de Registros Públicos prevê em seu dispositivo 216-A, I, que o pedido usucapiendo deverá ser instruído com

ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)²¹¹;

Nesse passo, o artigo 384 do CPC vigente inovou ao dispor que

a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial²¹².

Por conseguinte, tudo aquilo que for passível de percepção pelo notário passa a ser suscetível de registro em ata notarial²¹³. Esta poderá atestar o tempo de posse do

²¹⁰ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²¹¹ BRASIL. **LEI DE REGISTROS PÚBLICOS**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 08 mar. 2018.

²¹² BRASIL. **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 08 mar. 2018.

²¹³ “É necessário constar na ata notarial: a área, confrontações, localização, situação perante a Fazenda Pública, período da posse exercida pela requerente e seus antecessores, se for o caso, bem como a forma de transferência ou transmissão. Na narração do histórico da posse, é imprescindível a realização de relatório acerca da sua utilização ao longo do tempo, especificando a destinação dada ao imóvel, de modo a retratar o exercício atual e anterior da posse. Sensato, ainda, que o tabelião colha depoimentos de pessoas que conheçam o imóvel, fazendo constar as respectivas transcrições. Caso alguma testemunha da posse compareça perante o tabelião para narrar os fatos que presenciou, será lavrada escritura declaratória, e não ata notarial.” (MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. Breves reflexões sobre a usucapião extrajudicial. **Novo CPC doutrina selecionada**: procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório. Coordenador geral: Fredie Didier Jr. P. 581-589, v. 4. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 584).

requerente, assim como a cadeia possessória para que reste corroborada a posse para fins de aquisição da propriedade por meio da usucapião²¹⁴.

Sendo assim, a ata notarial é o instrumento público através do qual o tabelião “atesta a existência e o modo de existir de algum fato”, isto é, é o documento público que objetiva certificar um fato do conhecimento do tabelião²¹⁵.

4.3.3.2 Planta e memorial descritivo

O inciso II, do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos prevê que também deve instruir o pedido a planta e o memorial descritivo. Estes sempre foram requisitos da usucapião. Como já abordado previamente, a jurisprudência até mesmo possibilitava que em determinadas situações as plantas fossem substituídas por croquis.

Tal substituição, contudo, não é tolerada pelo Código de Processo Civil vigente no que tange a usucapião extrajudicial, uma vez que o legislador especificou os requisitos necessários de serem adimplidos com a finalidade de ter maior controle sobre a atividade administrativa²¹⁶. Por conta disto, determina o mesmo dispositivo que seja

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 confinantes²¹⁷.

Ressalte-se que originalmente, pela letra do §2º, do art. 216-A da lei, a concordância dos confinantes e cônjuges no memorial se apresentava como algo insuperável. O dispositivo previa que em caso de silêncio seria considerada a discordância e, conseqüentemente, o processo deveria ser remetido à via judicial. Ocorre que, diante da dificuldade da anuência, se a redação do dispositivo não fosse alterada, o

²¹⁴ PRUSSAK, Jucineia. **A usucapião extrajudicial no novo CPC atualizado pela Lei 13.465/2017**. Jus Brasil. Disponível em <<https://jucineiaprussak.jusbrasil.com.br/noticias/519671470/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-atualizado-pela-lei-13465-2017>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

²¹⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 12.ed. São Paulo: Saraiva, 2017, v.5, p. 274.

²¹⁶ ROSA, Ana Paula. Usucapião extrajudicial à luz das zonas especiais de interesse social (ZEIS) e da Lei n. 13.105/2015 (NCPC). **O Direito Imobiliário como vetor da retomada de crescimento**. Organização: Zimmermann, Lucia Vidigal, v.8, p. 285-306. São Paulo: LTr, 2017, Coleção Lexnet, p. 291.

²¹⁷ BRASIL. **LEI DE REGISTROS PÚBLICOS**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 08 mar. 2018.

instituto restaria inócuo. Logo, alterou-se a redação para que nos casos em que não haja manifestação, seja presumida a concordância, não mais sendo um obstáculo ao registro da usucapião^{218 e 219}.

4.3.3.3 Certidões negativas

O próximo documento necessário, previsto pelo artigo 216-A, III, da Lei de Registros Públicos é o das “certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente”²²⁰.

Nesse ponto, cabe ao requerente comprovar que não está demandando o imóvel judicialmente, seja ele próprio ou através de terceiros, através da apresentação da certidão negativa distribuída na situação do imóvel e no domicílio do requerente²²¹.

4.3.3.4 Justo título ou quaisquer outros documentos de comprovação

O justo título é o último documento instrutório do pedido, e está previsto no artigo 216-A, IV, da Lei de Registros Públicos: “justo título ou quaisquer outros documentos

²¹⁸ GUENA, Rodrigo Soncini de Oliveira. **A usucapião extrajudicial no Código de Processo Civil de 2015**. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,a-usucapiao-extrajudicial-no-codigo-de-processo-civil-de-2015,590031.html>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

²¹⁹ A redação original ainda se encontra no art. 1.071, §2º, do CPC: “§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância” (grifo nosso). No entanto, com redação alterada pela Lei nº 13.465/2017, a Lei de Registros Públicos traz, em seu art. 216-A, §2º, a seguinte modificação: “Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância” (grifo nosso).

²²⁰ BRASIL. **LEI DE REGISTROS PÚBLICOS**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 08 mar. 2018.

²²¹ ROSA, Ana Paula. Usucapião extrajudicial à luz das zonas especiais de interesse social (ZEIS) e da Lei n. 13.105/2015 (NCPC). **O Direito Imobiliário como vetor da retomada de crescimento**. Organização: Zimmermann, Lucia Vidigal, v.8, p. 285-306. São Paulo: LTr, 2017, Coleção Lexnet, p. 291.

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”²²².

Inicialmente, tal prerrogativa aparenta apresentar um impeditivo para o acesso à via extrajudicial da usucapião, tendo em vista a exigência do justo título²²³. Contudo, como leciona Arnaldo Rizzardo²²⁴, extrai-se do dispositivo supramencionado que “se não apresentado o justo título, outros documentos são admitidos, desde que evidenciem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse, como as sucessivas escrituras públicas de hipoteca incidente no imóvel”.

Impende salientar ainda que

qualquer tipo de gravame no imóvel, seja por indisponibilidade, hipotecas, bloqueios de matrículas, penhoras, guarda de instituição de bem de família e penhoras, porventura apontados no registro, inscrição ou averbação da matrícula/transcrição do imóvel, não obstarão o reconhecimento da usucapião, por se tratar de uma forma de aquisição originária de propriedade, ou seja, em decorrência da existência de transmissão da coisa, sem vínculo casual com a titularidade anterior²²⁵.

4.3.4 Autuação do pedido

O §1º do artigo 2016-A estabelece que “o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”. Inicialmente ressalte-se que, em face da omissão legislativa no tocante aos requisitos da petição inicial, e por força do disposto no art. 15 do CPC²²⁶, será necessário que o requerimento observe aos seguintes requisitos genéricos:

I – endereçamento ao oficial do registro de imóveis da comarca em que situado o imóvel;

²²² BRASIL. **LEI DE REGISTROS PÚBLICOS**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 08 mar. 2018.

²²³ ROSA, Ana Paula. Usucapião extrajudicial à luz das zonas especiais de interesse social (ZEIS) e da Lei n. 13.105/2015 (NCPC). **O Direito Imobiliário como vetor da retomada de crescimento**. Organização: Zimmermann, Lucia Vidigal, v.8, p. 285-306. São Paulo: LTr, 2017, Coleção Lexnet, p. 291.

²²⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Conheça o usucapião cartorário extrajudicial do novo Código de Processo Civil**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2015-ago-10/direito-civil-atual-usucapiao-cartorario-extrajudicial-cpc>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

²²⁵ ROSA, Ana Paula. *Op. cit., loc. cit.*

²²⁶ “Art. 15. Na ausência de normas que regulem processos eleitorais, trabalhistas ou administrativos, as disposições deste Código lhes serão aplicadas supletiva e subsidiariamente”. (BRASIL. **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 09 mar. 2018).

- II – os nomes, prenomes, estado civil, profissão, domicílio e residência do requerente e dos interessados certos;
- III – o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;
- IV – o pedido, com suas especificações;
- V – os documentos que devem ser instruídos ao pedido;
- VI – requerimento de notificação dos interessados certos e intimação dos incertos por edital;
- VII – intimação das Fazendas Públicas; e
- VIII – atribuição de valor ao imóvel²²⁷.

Isto posto, o procedimento seguirá seu curso perante um Oficial de Registro de Imóvel, não sendo necessária intervenção do Ministério Público e nem de homologação judicial, devendo ser ponderadas, no entanto, todas as cautelas utilizadas na via judicial, como a ciência dos entes públicos. Cabe ao Registrador protocolar o requerimento e lavrar a autuação, “indicando as peças apresentadas, numerando-as e reunindo tudo em um auto de procedimento”²²⁸.

Logo,

a autuação representa o registro do pedido no cartório, atribuindo a este uma numeração, onde constará as informações do caso, como, por exemplo, a descrição do imóvel e a qualificação da parte promovente. A prenotação, por sua vez, é a anotação ou registro prévio e provisório feito pelo oficial em título ou documento apresentado a registro ou averbação para garantia da prioridade ou preferência em favor do apresentante. Trata-se de materialização de um importante princípio do direito registral imobiliário: o princípio da prioridade, segundo o qual os direitos reais sobre imóveis são constituídos por ordem de apresentação, controlada pelo ato da prenotação do título ou protocolo²²⁹.

Faz-se mister destacar que, no tocante à prenotação, que o prazo ordinário de 30 dias, previsto no art. 188 da Lei de Registros Públicos, prorroga-se até o final do procedimento, com o acolhimento ou rejeição do pedido. Uma vez autuado, todos os atos referentes à usucapião deverão ser obrigatoriamente certificados nos autos, o qual concentrará todas as ocorrências²³⁰.

²²⁷ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. 1.ed. São Paulo: YK Editora, 2016, p. 325 *et seq.*

²²⁸ PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Disponível em <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²²⁹ MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. Breves reflexões sobre a usucapião extrajudicial. **Novo CPC doutrina selecionada: procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório**. Coordenador geral: Fredie Didier Jr. P. 581-589, v. 4. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 586.

²³⁰ RODRIGUES NETO, Assuero. A usucapião extrajudicial e a concentração dos atos na matrícula do imóvel. **Revista de Direito Imobiliário**, a.40, v.83, jul./dez., 2017, p. 408.

4.3.5 Notificação

O §2º do dispositivo 216-A da Lei de Registros Públicos já foi abordado. Todavia, o §3º ainda estabelece que

o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

Tal redação não faz menção ao “silêncio como concordância”, deixando de definir com clareza se a ausência de manifestação do Poder Público será ou não óbice ao prosseguimento do procedimento. A impugnação da Fazenda Pública nada mais é do que a afirmação de que aquele bem é público e, conseqüentemente, não constitui coisa hábil para ser objeto de usucapião²³¹.

Utilizando-se do art. 56, §3º, da Lei 11.977/2009²³², que foi a primeira a dispor sobre a usucapião extrajudicial, como paradigma, é possível se presumir que na ausência de manifestação expressa do Poder Público, sua anuência seria presumida²³³. Sendo assim, no caso de silêncio do Poder Público, o procedimento deve tramitar normalmente.

4.3.6 Publicação

No §4º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos fica estabelecido que “o oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias”.

²³¹ MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. Breves reflexões sobre a usucapião extrajudicial. **Novo CPC doutrina selecionada**: procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório. Coordenador geral: Fredie Didier Jr. P. 581-589, v. 4. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 587.

²³² Art. 56. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação. § 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística. (BRASIL. **LEI 11.977/2009**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 09 mar. 2018).

²³³ PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Disponível em <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

A finalidade da publicação do edital é de dar conhecimento a terceiros, os quais podem, dentro do prazo legal, impugnar por escrito o requerimento de usucapião. O edital se faz relevante no procedimento da usucapião, visto que viabiliza “a intimação de terceiros não identificados que possam ter interesse em questionar a aquisição do domínio, em razão do caráter *erga omnes* dos direitos reais”²³⁴.

4.3.7 Diligências

O §5º do mesmo dispositivo legal dispõe que “para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis”. É de se interpretar que o legislador autoriza que o oficial realize diligências, a requerimento ou de ofício, caso haja pronunciamento de qualquer um dos interessados, que origine dúvidas aptas de serem sanadas na esfera do Cartório do Registro de Imóveis e que não caracteriza impugnação ao pedido²³⁵.

4.3.8 Registro da usucapião e abertura de matrícula

O §6º do mesmo artigo prossegue estabelecendo que

transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

Sendo assim, uma vez adimplidas todas as formalidades e caso não haja impugnação e nem pendências suscetíveis de diligências, como também tendo em ordem toda a documentação, incluindo-se a anuência expressa “dos titulares de

²³⁴ Rodrigo Marinho e Paulo Romão ainda lecionam que “a inexistência de jornal de grande circulação no local do imóvel não deve ser interpretada como dispensa de sua exigibilidade. Pelo contrário, dever-se-á publicar o editar em jornal de elevada divulgação, ainda que de comarca distinta do local do imóvel, fazendo uso, de preferência, dos meios de comunicação presentes na capital do Estado. Além disso, imprescindível, nessa hipóteses, veiculação também na imprensa local, observando sua regularidade e capacidade de alcance” (MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. Breves reflexões sobre a usucapião extrajudicial. **Novo CPC doutrina selecionada**: procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório. Coordenador geral: Fredie Didier Jr. P. 581-589, v. 4. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 588).

²³⁵ PORTO, Mônica Monteiro. A desjudicialização da usucapião no novo Código de Processo Civil. **Novo Código de Processo Civil**: Impactos na legislação extravagante e interdisciplinar, v.2, p. 224-231. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 230.

direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes”, cabe ao Oficial de Registro de Imóveis registrar a aquisição. Na circunstância de não terem sido adimplidos todos os requisitos legalmente previstos, o registrador deve indeferir o pedido, fundamentando na sua decisão os motivos para o não acolhimento²³⁶.

4.3.9 Possibilidade de procedimento de dúvida

O §7º do art. 216-A prevê que “em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei”. Logo, caso o requerente não concorde com alguma exigência ou diligência solicitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, é possível se instaurar o procedimento de suscitação de dúvida, previsto pelo art. 198, da Lei 6.015/1973²³⁷, o qual estabelece que “(1) o interessado requer a suscitação da dúvida; (2) o oficial anota a dúvida à margem da prenotação; (3) o oficial dá ciência ao interessado, para impugná-la em quinze dias, não sem antes ouvir o Ministério Público. Da decisão, cabe apelação”²³⁸.

4.3.10 Rejeição do pedido

O §8º institui que “ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido”. Tal rejeição deve ser “instrumentalizada em uma nota explicativa de exigências contendo os motivos da impossibilidade de registro e o fundamento legal”²³⁹.

O §9º do mesmo dispositivo legal ainda prevê que “a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião”. Devido ao princípio da

²³⁶ MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. Breves reflexões sobre a usucapião extrajudicial. **Novo CPC doutrina selecionada: procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório**. Coordenador geral: Fredie Didier Jr. P. 581-589, v. 4. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 588.

²³⁷ BRASIL. **LEI 6.015/1973**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015original.htm>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²³⁸ MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. *Op. cit., loc. cit.*

²³⁹ PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Disponível em <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

inafastabilidade da jurisdição, previsto pelo art. 5º, XXXV, da Constituição Federal²⁴⁰, ainda que na esfera extrajudicial o pedido seja rejeitado, isto não constitui impedimento para o ajuizamento da ação de usucapião.

4.3.11 Remessa dos autos ao juízo competente

Por fim, o §10º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos dispõe que

em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Logo, o procedimento da usucapião extrajudicial se propõe a certificar o domínio de um possuidor sobre determinado bem imóvel, que se dá através da exibição de documentos e de atos cartorários exercidos pelo oficial de registro de imóveis. Caso não haja oposição, fica reconhecida a propriedade. Por outro lado, no caso de haver questionamento, cabe ao registrador remeter a demanda ao juízo competente da situação do imóvel. Caso isto ocorra, o requerente precisa transformar seu pedido administrativo em uma petição inicial, visto que o processo seguirá para a esfera judicial e tramitará procedimento comum²⁴¹.

4.4 DA (IN)EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Finalmente, parte-se para a análise os aspectos considerados de relevância decisiva para se concluir sobre a efetividade da usucapião extrajudicial.

4.4.1 Anuência do titular

²⁴⁰ BRASIL. CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1998. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

²⁴¹ MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. Breves reflexões sobre a usucapião extrajudicial. **Novo CPC doutrina selecionada**: procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório. Coordenador geral: Fredie Didier Jr. P. 581-589, v. 4. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 583.

Uma crítica doutrinária persistente acerca do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, incluído pelo novo Código de Processo Civil, dizia respeito a redação do §2º que estabelecia que

se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresse em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância²⁴².

Como já mencionado no tópico referente à ata notarial, a interpretação do silêncio como discordância tornaria a via extrajudicial inócua, uma vez que não parece verossímil acreditar que qualquer proprietário consentiria com a perda da sua propriedade. Além do fato de que nem sempre o paradeiro do proprietário do imóvel é conhecido. Isto fazia com que a única via de satisfação ao requerimento do possuidor fosse a esfera judicial.

Demais disso, tal interpretação criava uma incongruência no ordenamento jurídico, uma vez que a Lei 11.977/09, que foi a primeira a abordar a usucapião administrativa de interesse social, trazia que a ausência de manifestação diante de tais casos deveria ser compreendida como concordância²⁴³.

Nessa senda, o problema do §2º foi solucionado pela Lei 13.465/2017 que alterou a redação do dispositivo para estabelecer que na ausência de manifestação expressa o silêncio deveria ser interpretado como concordância. Esta nova redação parece se adequar perfeitamente à efetividade da usucapião extrajudicial, como também à máxima centenária do direito, que diz que “o direito não socorre aos que dormem”.

4.4.2 Celeridade

A celeridade é citada como uma das principais vantagens da modalidade da usucapião extrajudicial. Isto porque se estima que o procedimento duraria cerca de

²⁴² BRASIL. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²⁴³ BARROS, Felipe Macial P. **Usucapião extrajudicial ganha efetividade prática com a Lei 13.465/2017**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2017-jul-28/felipe-maciel-usucapiao-extrajudicial-ganha-efetividade-pratica>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

90 a 120 dias para ser finalizado, de forma análoga ao que ocorre na retificação consensual, disposta nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos²⁴⁴.

Ocorre que o §5º do art. 216-A da legislação supramencionada institui o cabimento do procedimento de dúvida. Nesse caso, “o que pode ocorrer é um requerimento ao oficial registrador que dará início a um processo que será encaminhado ao juiz da vara de registros públicos, que deve atuar para sanar eventuais dúvidas”²⁴⁵. O procedimento a ser seguido encontra previsão normativa no art. 198 da Lei de Registros Públicos²⁴⁶, senão vejamos:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Nesse sentido, pode-se concluir que a possibilidade do procedimento de dúvida prevista pelo legislador constitui óbice à eficácia do instituto no que tange a sua celeridade, uma vez que tal ato remeterá o processo ao judiciário, o que tornará o andamento do procedimento de usucapião extrajudicial moroso e, conseqüentemente, comprometendo a funcionalidade do instituto²⁴⁷.

4.4.3 Custo

²⁴⁴ CARVALHO, Verônica Akemi Shimoida de. **O instituto da usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2016-abr-23/veronica-akemi-instituto-usucapiao-extrajudicial-cpc>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²⁴⁵ CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. A usucapião extrajudicial e a atuação do cartório de registro de imóveis: uma opção pela celeridade ou manutenção das práticas burocráticas?. **Revista de processo, jurisdição e efetividade da justiça**. Curitiba, v.2, n.2, p. 87-105, Jul./Dez. 2016. Disponível em <[file:///C:/Users/edson/Downloads/1599-3703-2-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/edson/Downloads/1599-3703-2-PB%20(1).pdf)>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²⁴⁶ BRASIL. **LEI DE REGISTROS PÚBLICOS**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²⁴⁷ CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. *Op. cit.* Acesso em: 09 mar. 2018.

Outro ponto desfavorável da usucapião extrajudicial é a obrigatoriedade de que o procedimento seja acompanhado por um advogado. Esta exigência se apresenta como um obstáculo à usucapião extrajudicial, especialmente no tocante aos cidadãos de baixa renda. De modo que o procedimento administrativo torna-se mais dispendioso do que a esfera judicial, seja pela possibilidade da assistência judiciária gratuita, seja pelas custas dos procedimentos extrajudiciais²⁴⁸.

Ademais, a usucapião extrajudicial demanda a produção de diversas provas, muitas vezes de difícil produção pelo requerente e que tornam o procedimento ainda mais custoso, figurando como uma obstaculização para a utilização do instituto²⁴⁹.

4.4.4 Segurança jurídica

Apesar da relevância dos aspectos supramencionados, a segurança jurídica é a que parece sofrer o maior impacto negativo pelo procedimento da usucapião extrajudicial.

4.4.4.1 Fraude envolvendo o Cartório de Registro de Imóveis

Uma das questões mais polêmicas relativas à efetividade da usucapião extrajudicial se trata da possibilidade de fraudes envolvendo o Cartório de Registro de Imóveis, que pode ocorrer na lavratura e venda de registros imobiliários, até mesmo sobre bens imóveis públicos²⁵⁰, que, conforme supramencionado, são inalienáveis.

Outrossim, mesmo que não se teça juízo de valor no tocante à função realizada pelos cartórios extrajudiciais, é impossível não se sobressaltar com os inúmeros escândalos envolvendo tais serventias à respeito da lavratura e venda de registros

²⁴⁸ RIBEIRO, Loren. **Usucapião extrajudicial resenha crítica**. Disponível em <<https://www.trabalhosgratuitos.com/Humanas/Direito/USUCAPI%C3%83O-EXTRAJUDICIAL-RESENHA-CR%C3%8DTICA-1196659.html>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²⁴⁹ ORTEGA, Flávia Teixeira. **É possível Usucapião extrajudicial no novo CPC?**. Disponível em <https://draflaviaortega.jusbrasil.com.br/noticias/405081146/e-possivel-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc?ref=topic_feed>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²⁵⁰ SCHLOSSARECKE, Ieda Januário. **Usucapião extrajudicial**. Jus Brasil. Disponível em <<https://iedasch.jusbrasil.com.br/artigos/305239577/usucapiao-extrajudicial?ref=amp>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

imobiliários, o que torna essa nova modalidade de usucapião objeto de intermináveis críticas, visto que o direito real de propriedade é considerado o direito real basilar e de elevada importância no ordenamento jurídico pátrio²⁵¹.

A título exemplificativo, atualmente tem sido aplicado um golpe em que há a simulação da usucapião. Os falsificadores descobrem informações sobre imóveis desocupados e vão até o Cartório de Registro de Imóveis atestar sua propriedade sobre o bem imóvel por meio da usucapião. Algumas vezes são levadas, até mesmo, falsas testemunhas que confirmam a informação, auxiliando os golpistas a conseguir o registro de uma ata notarial utilizada por eles para iludir possíveis compradores do imóvel²⁵².

4.4.4.2 Despreparo dos Oficiais de Registro Público

A usucapião extrajudicial estabelecida pelo Código de Processo Civil vigente amplia os horizontes da usucapião instituída pela Lei 11.977/2009, que apenas abrangia a usucapião especial urbana, para passar a abarcar todas as modalidades de usucapião na via extrajudicial.

Ocorre que especialmente no que tange as modalidades especiais (urbana e rural) é exigido o adimplemento de pressupostos específicos, à exemplo do requisito de o usucapiente não poder ser dono de outro imóvel urbano ou rural e o requisito que o sujeito pretender utilizar o imóvel com a finalidade de moradia ou trabalho²⁵³.

Igualmente, as modalidades de usucapião ordinária e extraordinária também são compostas por pressupostos que requerem uma análise de “conceitos abertos e atribuíveis ao magistrado, sob a perspectiva do Neoconstitucionalismo e do Formalismo Valorativo”. Trata-se de uma análise de cunho substancialmente jurídico

²⁵¹ BUENO, Raquel. **Palavra de quem entende:** usucapião extrajudicial? Avanço ou retrocesso no novo CPC? Informe-se!. Disponível em <<https://blog.grancursosonline.com.br/palavra-de-quem-entende-usucapiao-extrajudicial-avanco-ou-retrocesso-no-novo-cpc/>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

²⁵² OLIVEIRA, Cinthya; ÉVANGELISTA, Renata. **Polícia investiga golpe que simula usucapião na venda de imóveis em BH.** Disponível em <<http://hojeemdia.com.br/horizontes/pol%C3%ADcia-investiga-golpe-que-simula-usucapi%C3%A3o-na-venda-de-im%C3%B3veis-em-bh-1.548128>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

²⁵³ BUENO, Raquel. *Op. cit* Acesso em: 10 mar. 2018.

e que impende ao magistrado, “sendo pouco provável que os tabeliões tenham preparo para tanto, o que pode culminar em flagrantes injustiças”²⁵⁴.

4.4.4.3 Prejudicialidade da ausência do Ministério Público

O art. 944 do Código de Processo Civil de 1973 previa a intervenção obrigatória do Ministério público em todos os atos do processo no tocante às ações declaratórias de usucapião²⁵⁵. O novo CPC, no entanto, inovou, nada falando sobre a obrigatoriedade da presença do Ministério Público no procedimento da usucapião extrajudicial, o que se faz concluir que sua intervenção teria sido dispensada.

Contudo, Marcus Vinicius Rios Gonçalves alerta que “é indispensável que seja intimado o Ministério Público quando se trata de usucapião de imóveis. A intervenção será como *custos legis*, e se justifica porque a ação repercute no registro de imóveis, do qual o parquet é fiscal permanente”²⁵⁶.

Nesse condão, o Brasil é um país com um alto nível de desigualdade social e com uma política fundiária medíocre, além de ter uma divisão e ocupação do solo irregular na área urbana e rural. Diante disto, resta irrefutável que o instituto da usucapião, seja ele judicial ou extrajudicial, requer a necessária intervenção do *parquet*, enquanto *custos legis*, visando melhor atender o interesse público²⁵⁷.

4.4.4.4 Conluio entre usucapido e usucapiente

²⁵⁴ BUENO, Raquel. **Palavra de quem entende: usucapião extrajudicial? Avanço ou retrocesso no novo CPC? Informe-se!**. Disponível em <<https://blog.grancursosonline.com.br/palavra-de-quem-entende-usucapiao-extrajudicial-avanco-ou-retrocesso-no-novo-cpc/>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

²⁵⁵ BRASIL. **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869/imprensa/htm>. Acesso em: 09 mar. 2018.

²⁵⁶ GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Novo curso de direito processual civil: processo de conhecimento (2ª parte) e procedimentos especiais**. São Paulo: Saraiva, 2013, v.2, p. 313.

²⁵⁷ AZEVEDO, Claudia Rodrigues Almeida de. **Usucapião extrajudicial e a necessária intervenção do Ministério Público**. 2016. Artigo (Pós-graduação Lato Sensu) – Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. Disponível em <http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2016/pdf/ClaudiaRodriguesAlmeidadeAzevedo.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2018.

Se avaliada a questão da usucapião extrajudicial em um contexto maior, especialmente no que tange aos credores do usucapido e, inclusive, seus possíveis sucessores, bem como os interesses do fisco, a nova modalidade extrajudicial de aquisição de bens pela usucapião pode gerar risco aos interesses patrimoniais de terceiros²⁵⁸.

É evidente que mesmo na esfera judicial a possibilidade de colusão entre usucapido e usucapiente poderia acontecer. Por outro lado, é possível que algumas peculiaridades do processo pudessem assegurar alguma proteção contra a probabilidade fraudulenta. “Dentre elas, a necessidade de produção da prova perante a autoridade judicial parece desestimular a fraude frente ao Poder Judiciário”. Isto porque no que tange a usucapião extrajudicial, essa prova da posse é realizada por intermédio de ata notarial, que muitas vezes é lavrada embasada em versões unilaterais, de modo a atacar a segurança jurídica do procedimento²⁵⁹.

²⁵⁸ MICHEL, Voltaire de Freitas. **O reconhecimento extrajudicial da usucapião no novo Código de Processo Civil**. Disponível em <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2016/12/Michel-civilistica.com-a.5.n.2.2016.pdf>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

²⁵⁹ *Ibidem*. Acesso em: 10 mar. 2018.

5 CONCLUSÃO

Inicialmente conclui-se que o melhor conceito de propriedade a ser adotado ao longo do presente trabalho monográfico é a definição analítica, também utilizada pelo Código Civil em seu artigo 1.228. Logo, possui o direito de propriedade aquele que tenha o *ius utendi*, o *ius fruendi*, o *ius abutendi* e que, diante da posse ou detenção injusta do bem possa se valer do *ius reivindicandi* para reaver a coisa do qual é dono.

No decurso da história da sociedade percebemos que nem sempre a propriedade imóvel foi tida como uma prioridade, visto que os homens subsistiam apenas da pesca e da caça. Foi apenas no Direito Romano, com a forte relação entre a família, a religião e a propriedade, que se têm as notícias exordiais a respeito da disciplina da propriedade imóvel.

Nos primórdios entendia-se que o proprietário poderia utilizar a propriedade da forma que lhe aprouvesse. Não existia uma preocupação social acerca da execução do direito de propriedade. Mais tarde, com Santo Agostinho e Santo Tomás de Aquino, incute-se a ideia de que a propriedade deve cumprir uma função social. Esta ideologia foi amplamente aceita no ordenamento jurídico brasileiro, sendo adotada em diversos artigos da Constituição Federal de 1988, que serviu de parâmetro para as normas infraconstitucionais, especialmente para o *Novel* Código Civil que foi promulgado em 2002.

Posteriormente, discutem-se as formas de aquisição da propriedade imóvel. Apesar de não aparecerem de forma taxativa no diploma normativo civilista, percebe-se que são elegidas a acessão e a usucapião como formas originárias de aquisição da propriedade, já que não ocorre uma transmissão do bem por outro indivíduo, e o registro de título e a sucessão hereditária como formas derivadas da aquisição, uma vez que existe uma relação de causalidade com o estado jurídico anterior.

Ao tratar da usucapião, inicialmente opta-se por utilizar o gênero feminino do termo, por fazer referência a sua origem latina. Ademais, alguns doutrinadores denominam a usucapião de prescrição aquisitiva. Contudo, não parece acertada tal denominação, uma vez que na prescrição aquisitiva há a extinção de pretensões, enquanto que na usucapião há a aquisição de pretensões.

Entende-se a usucapião como um modo originário de aquisição de propriedade diante do adimplemento de alguns requisitos legalmente previstos. Os pressupostos dividem-se em pessoais, reais e formais.

Os pressupostos pessoais são aqueles que dizem respeito às figuras do possuidor e do atual proprietário, onde se entende que o possuidor tem que ter a capacidade de possuir, mas essa capacidade pode ser plena ou relativa. No tocante ao proprietário, ou seja, àquele que irá perder sua propriedade pela modalidade da usucapião, a jurisprudência se posiciona no sentido de que ele pode ser, até mesmo, absolutamente incapaz.

Os pressupostos reais são aqueles relativos aos direitos e bens suscetíveis à usucapião. Nesse ponto, entende-se que as coisas fora de comércio, os bens previstos pela lei como inalienáveis e os bens públicos não são passíveis de da pretensão usucapienda.

Já os pressupostos formais é aquele composto pela posse com *animus domini*, pelo prazo previsto em lei de forma contínua, mansa e pacífica e, a depender da modalidade de usucapião a ser utilizada, ainda requer justo título e boa-fé por parte do possuidor que possui *opinio domini*, ou seja, que acredita efetivamente que aquele imóvel do qual está cuidando é seu.

No tocante às espécies de usucapião, atualmente existem várias modalidades previstas em lei, mas no presente trabalho optou-se por abordar apenas a extraordinária, a ordinária e a especial em suas duas formas, quais sejam a rural e a especial.

Diante da análise de tais as modalidades de usucapião percebe-se que todas elas requerem o adimplemento dos pressupostos da posse mansa e contínua, exercida sem oposição e com *animus domini*. No que tange ao lapso temporal e aos demais requisitos, eles são diferentes a depender da espécie de usucapião.

Na forma extraordinária é necessário o cumprimento do lapso temporal de quinze anos, na ordinária o prazo é de dez anos e nas especiais rural e urbana a posse precisa ser exercida ao longo de apenas cinco anos.

Na usucapião ordinária o prazo de dez anos pode ser cumprido somando o tempo dos possuidores antecessores. Contudo, nessa modalidade de aquisição também é necessário o preenchimento dos requisitos do justo título e da boa-fé. Logo, os

possuidores anteriores precisam ter cumprido tais requisitos, assim como o atual, para que haja a soma dos tempos.

Na usucapião especial rural há ressalvas para a aquisição. O possuidor não pode ser proprietário de qualquer imóvel, seja ele rural ou urbano, deve fazer da terra rural o seu domicílio habitual, a área usucapienda não pode ser um bem público e o possuidor deve tornar a terra útil através de seu trabalho e de sua família. Por fim, fica estabelecido pelo dispositivo legal que a área a ser usucapida não pode ser maior que cinquenta hectares. Diante disto, há uma discussão se a área a ser usucapida poderia ou não ser menor que cinquenta hectares. À luz do acesso ao mínimo fundamental, opta-se por se posicionar que qualquer montante de terra já seria relevante para garantir a dignidade daquela família, sendo, portanto, possível usucapir qualquer volume de terra.

Já a usucapião especial urbana é aquela que se dá diante de um imóvel privado urbano de tamanho igual ou inferior à 250m². Além disto, o possuidor deve residir no imóvel e não pode ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano, nem pode ter previamente adquirido outro imóvel pela forma da usucapião especial.

Nesse condão, com a promulgação do Código de Processo Civil de 2015 mais uma espécie de usucapião passou a ser admitida. Em verdade, a usucapião administrativa já havia sido implementada pela Lei 11.977/2009, contudo seu alcance era limitado à modalidade da usucapião especial urbana. Com o novo diploma processualista civilista, possibilita-se a aplicação da usucapião extrajudicial abrangendo todas as espécies de usucapião, desde que atendidos os pressupostos de admissibilidade.

A Constituição Federal de 1988 consagrou os princípios da celeridade processual e do acesso à justiça. Ocorre que não é novidade que o Poder Judiciário está imerso em um aglomerado de processos judiciais, muitos deles que não requerem uma efetiva participação do magistrado. Por consequência, há uma evidente morosidade no andamento processual o que resulta em um óbice ao acesso à justiça.

À vista disso, iniciou-se uma tendência de desjudicialização dos procedimentos. Considerando-se que a Lei Maior serve de parâmetro basilar para as leis infraconstitucionais, e que o Código de Processo Civil anterior datava o ano de 1973, o *novel* Código processual buscou atender aos preceitos trazidos pela Magna Carta,

de modo a desburocratizar os procedimentos, trazendo-os para a esfera administrativa sempre que possível e deixando sob apreciação do magistrado apenas aqueles processo que demandassem da sua participação ativa. Diante desse cenário é que se implementa a usucapião extrajudicial. Ocorre que o instituto não parece ser efetivo no ordenamento jurídico brasileiro.

Inicialmente aborda-se a temática da celeridade, visto que é possibilitada a instauração do procedimento de dúvida durante a usucapião extrajudicial. De modo que o processo seria remetido ao juízo da situação do imóvel, tornando o procedimento moroso. A segunda questão é a do elevado custo do procedimento. Em seu curso, é exigido que sejam produzidos diversos documentos, muitas vezes onerosos e de difícil produção. Ressalte-se que na via administrativa o interessado precisa necessariamente estar acompanhado de advogado, inexistindo a figura da assistência judiciária gratuita, o que constitui elemento impeditivo para o ingresso dos menos afortunados.

No tocante à segurança jurídica, destaque-se que no procedimento extrajudicial não há a obrigatoriedade da presença do *parquet*. Diante disto, cria-se uma evidente insegurança quanto à dimensão do imóvel usucapiendo, podendo o interessado adquirir uma área maior do que aquela que realmente possuía. Demais disso, uma das funções do representante do Ministério Público é a de atestar que o imóvel pretendido não constitui bem público. Em face de sua ausência, resta saber como seria conferido se aquele imóvel constitui ou não coisa hábil a usucapião.

Outro ponto abordado é a facilitação do conluio entre usucapido e usucapiente com a finalidade de fraudar terceiros. É indubitável que tal prática poderia ocorrer até mesmo na via judicial. Ocorre que a mera produção de provas diante da figura do magistrado, por si só, já gera um desestímulo na prática de atos fraudulentos.

Não há que se olvidar, também, que a usucapião extrajudicial ocorre perante o Cartório de Registro de Imóveis. Ainda que não haja intensão de se tecer juízo de valores, seria, minimamente, inconsequente não se atentar ao vasto número de escândalos envolvendo tal Cartório.

Por fim, no procedimento da usucapião extrajudicial vários requisitos precisam ser preenchidos para que se configure a modalidade de usucapião pretendida. Aqui se apresentam duas dificuldades. A primeira é saber se o Oficial de Registro Público

teria a competência necessária para verificar o adimplemento de todos os requisitos e o segundo concerne aos conceitos abertos que por hora podem aparecer e cujo preenchimento cabe aos magistrados.

Isto posto, é válida a tentativa do Código de Processo Civil vigente de desjudicializar os procedimentos, de maneira a desafogar o judiciário. Contudo, entende-se que o instituto da usucapião possui elevada relevância, por tratar da perda de um direito constitucionalmente previsto como fundamental, qual seja o direito de propriedade. Diante disto, irresponsável seria atribuir à via administrativa um procedimento que, além de muitas vezes ser mais oneroso e poder apresentar ainda mais morosidade que a esfera judicial, não confere a segurança jurídica necessária à magnitude do instituto. Assim, resta evidente a inefetividade do instituto da usucapião extrajudicial.

REFERÊNCIAS

ADVOGADOS, Lobo e Orlandi. **Usucapião extrajudicial**: sugestões para qualificação no registro de imóveis. Gestão: Francisco Raymundo. Mar. 2016. Disponível em <https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf>. Acesso em: 09 mar. 2018.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

ALVES, Jonatas da Silva. **Usucapião especial rural**: divergências quanto aos requisitos. Jus Brasil. Disponível em <<https://jonatasav.jusbrasil.com.br/artigos/112146617/usucapiao-especial-rural-divergencias-quanto-aos-requisitos>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

ALVIM, Teresa Arruda; PINTO, Nélon Luiz. **Repertório de jurisprudência e doutrina sobre usucapião**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

ARVANITIS, Eric. **Conceito e fundamentos do Usucapião**. JusBrasil. Disponível em <<https://sickbored.jusbrasil.com.br/artigos/148919997/conceito-e-fundamentos-do-usucapiao>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

AZEVEDO, Claudia Rodrigues Almeida de. **Usucapião extrajudicial e a necessária intervenção do Ministério Público**. 2016. Artigo (Pós-graduação Lato Sensu) – Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. Disponível em <http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2016/pdf/ClaudiaRodriguesAlmeidadeAzevedo.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2018.

BARBOSA, José de Arimatéia. Usucapião de terras devolutas. In: XLI ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. Porto Alegre, 8 a 12 de setembro de 2014. Disponível em: < <https://pt.slideshare.net/IriblImprensa/usucapiao-de-terras-devolutas> >. Acesso em: 27 fev. 2018.

BARROS, Felipe Macial P. **Usucapião extrajudicial ganha efetividade prática com a Lei 13.465/2017**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2017-jul-28/felipe-maciel-usucapiao-extrajudicial-ganha-efetividade-pratica>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 1916**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em: 01 mar. 2018.

BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 2002**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 26 fev. 2018.

BRASIL. **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869impressao.htm>. Acesso em: 07 mar. 2018.

BRASIL. **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 07 mar. 2018.

BRASIL. **CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1998**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

BRASIL. **ESTATUTO DA CIDADE**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 06 mar. 2018.

BRASIL. **ESTATUTO DA TERRA**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4504.htm>. Acesso em: 05 mar. 2018.

BRASIL. **LEI DE REGISTROS PÚBLICOS**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 08 mar. 2018.

BRASIL. **LEI 6.015/1973**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015original.htm>. Acesso em: 09 mar. 2018.

BRASIL. **LEI 6.404/76**. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/L6404consol.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

BRASIL. **LEI 6.969/81**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Acesso em: 06 mar. 2018

BRASIL. **LEI 11.977/2009**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 08 mar. 2018.

BRASIL. **RECOMENDAÇÃO N. 16/2010 – CONAMP**. Disponível em <http://www.cnmp.mp.br/portal/images/Normas/Recomendacoes/Recomenda%C3%A7%C3%A3o_16.pdf>. Acesso em: 07 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em recurso especial**. AREsp: 461652 RJ 2014/0006192-3, Relator: Min. Sérgio Kukina. DJ: 23/06/2015. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/201472206/agravo-em-recurso-especial-aresp-461652-rj-2014-0006192-3>>. Acesso em: 02 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Embargos de divergência em recurso especial**. EREsp: 617428 SP 2011/0288293-9, Relator: Min. Nancy Andrighi, Data de Julgamento: 04/06/2014, Corte Especial, Data de Publicação: 17/06/2014. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/25126672/embargos-de-divergencia-em-recurso-especial-eresp-617428-sp-2011-0288293-9-stj>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial**. REsp: 351631 MG 2001/0127055-9, Relator: Min. Nancy Andrighi, Data de Julgamento: 11/12/2001, TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 27.05.2002 p. 170. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/290971/recurso-especial-esp-351631-mg-2001-0127055-9>>. Acesso em: 07 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial**. REsp: 652449 SP 2004/0099113-4, Relator: Min. Massami Uyeda, Data de Julgamento: 15/12/2009, Terceira Turma, Data de Publicação: DJe 23/03/2010. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8567402/recurso-especial-esp-652449-sp-2004-0099113-4>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 391**. Disponível em <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=406>>. Acesso em: 07 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação**. APL: 05320867020008260000 SP 0532086-70.2000.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento: 24/03/2015, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/03/2015. Disponível em <>. Acesso em: 07 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco. **Agravo**. AGV: 2691750 PE, Relator: Itabira de Brito Filho, Data de Julgamento: 10/12/2015, Terceira Câmara

Cível, Data de Publicação: 15/01/2016. Disponível em <<https://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/297125294/agravo-agv-2691750-pe>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco. **Apelação cível**. APL: 3376394 PE, Relator: José Carlos Patriota Malta. Data de Julgamento: 04/08/2015, Sexta Câmara Cível. Data de Publicação: 19/08/2015. Disponível em <<https://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/222098687/apelacao-apl-3376394-pe>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo. **Agravo de instrumento**. AI: 24049007701 ES 24049007701, Relator: Álvaro Manoel Rosindo Bourguignon. Data de Julgamento: 24/03/2006, Segunda Câmara Cível. Data de Publicação: 04/05/2006. Disponível em <<https://tj-es.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4988509/agravo-de-instrumento-ai-24049007701>>. Acesso em: 01 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Agravo de instrumento**. AI: 70040332710 RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Data de Julgamento: 09/12/2010, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: DJ 17/12/2010. Disponível em <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19219551/agravo-de-instrumento-ai-70040332710-rs>>. Acesso em: 07 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação cível**. AC: 70075721498 RS, Relator: Marta Borges Ortiz, Data de Julgamento: 22/02/2018, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: DJ 05/03/2018. Disponível em <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/552208843/apelacao-civel-ac-70075721498-rs>>. Acesso em: 07 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal Federal Regional da 5ª Região. **Apelação cível**. AC: 00000196620124058000 AL. Relator: Des. Federal Élio Wanderley de Siqueira Filho, Data de Julgamento: 23/10/2014, Terceira Turma, Data de Publicação: 05/11/2014. Disponível em <<https://trf-5.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/178262399/apelacao-civel-ac-196620124058000-al>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

BUENO, Raquel. **Palavra de quem entende**: usucapião extrajudicial? Avanço ou retrocesso no novo CPC? Informe-se!. Disponível em <<https://blog.grancursosonline.com.br/palavra-de-quem-entende-usucapiao-extrajudicial-avanco-ou-retrocesso-no-novo-cpc/>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

CAMARA, Alexandre Freitas. **Lições de Direito Processual Civil**. 15.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, v. 3.

CARVALHO, Bruna da Silveira. **O procedimento da ação de usucapião no Novo Código de Processo Civil**. Âmbito Jurídico. Disponível em <http://ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17095>. Acesso em: 06 mar. 2018.

CARVALHO, Verônica Akemi Shimoida de. **O instituto da usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2016-abr-23/veronica-akemi-instituto-usucapiao-extrajudicial-cpc>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

CASTRO, Maria Daniella Binato de. Posse e usucapião extraordinária. **Série Aperfeiçoamento de Magistrados 13**. 10 anos do Código Civil – Aplicação, acertos, desacertos e novos rumos, v. 2. Disponível em <http://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeiçoamentodemagistrados/paginas/series/13/volumell/10anoscodigocivil_voll_11.pdf>. Acesso em: 05 mar. 2018.

CHAGAS, Carlos Eduardo N. **Elementos constitutivos da propriedade**. Disponível em: <<http://caduchagas.blogspot.com.br/2013/09/elementos-constitutivos-da-propriedade.html>>. Acesso em: 27 fev. 2018.

CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. A usucapião extrajudicial e a atuação do cartório de registro de imóveis: uma opção pela celeridade ou manutenção das práticas burocráticas?. **Revista de processo, jurisdição e efetividade da justiça**. Curitiba, v.2, n.2, p. 87-105, Jul./Dez. 2016. Disponível em <[file:///C:/Users/edson/Downloads/1599-3703-2-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/edson/Downloads/1599-3703-2-PB%20(1).pdf)>. Acesso em: 09 mar. 2018.

CORREIA, Realdo. **Posse e propriedade**. Disponível em: <<https://realdocorreia.jusbrasil.com.br/artigos/302402086/posse-e-propriedade>>. Acesso em: 22 dez. 2017.

COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. **Revista de informação legislativa**, a. 36, n. 143, p. 321-334, jul./set. 1999, Brasília.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das coisas**. 26.ed. São Paulo: Saraiva, 2011, v.4.

ESTEVES, L. G. B.; CIOFFI JÚNIOR, A.C. Considerações sobre o instituto jurídico da usucapião à luz do Código Civil brasileiro. **Revista Matiz Online**. ISSN 21794022. Disponível em <http://immes.edu.br/novo_site/wp-content/uploads/2017/10/2017-Considera%C3%A7%C3%B5es-sobre-a-Usucapi%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 04 mar. 2018.

EVANGELISTA, Eduardo Rodrigues. **A função social da propriedade e o conceito de princípio jurídico**. Jus. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/24354/a-funcao-social-da-propriedade-e-o-conceito-de-principio-juridico/1>>. Acesso em: 26 fev. 2018.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e propriedade contemporânea**. Porto Alegre: Fabris, 1988.

FARIA, Raphael. **Usucapião constitucional ou especial rural**. Jus Brasil. Disponível em <<https://raphaelgfaria.jusbrasil.com.br/artigos/516630231/usucapiao-constitucional-ou-especial-rural>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.5.

FERREIRA, Alexandre. **Formas de aquisição da propriedade imóvel**. Direito Net. Disponível em <<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/1361/Formas-de-aquisicao-da-propriedade-imovel>>. Acesso em: 01 mar. 2018.

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin. **A propriedade no Direito Ambiental**. 3.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21.ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 7.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012, v.5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 12.ed. São Paulo: Saraiva, 2017, v.5.

GONÇALVES, Marcus Vinícius Rios. **Novo curso de direito processual civil: processo de conhecimento (2ª parte) e procedimentos especiais**. São Paulo: Saraiva, 2013, v.2.

GUENA, Rodrigo Soncini de Oliveira. **A usucapião extrajudicial no Código de Processo Civil de 2015**. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,a-usucapiao-extrajudicial-no-codigo-de-processo-civil-de-2015,590031.html>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

GUIMARÃES, Adryany. **Direito de propriedade**: elementos básicos. Jus. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/51662/direito-de-propriedade-elementos-basicos>>. Acesso em: 27 fev. 2018.

JUNCO, José Alexandre. **Aspectos materiais e atuais da usucapião**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIV, n. 87, abr. 2011. Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=91111#_ftnref26>. Acesso em: 04 mar. 2018.

KIKUNAGA, Marcus Vinicius. Direito notarial e registral e a tutela da sociedade brasileira. **Revista Jurídica Consulex**. A. XVII, n. 388, 15 mar. 2013.

MARINHO, Rodrigo Saraiva; ROMÃO, Pablo Freire. Breves reflexões sobre a usucapião extrajudicial. **Novo CPC doutrina selecionada**: procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório. Coordenador geral: Fredie Didier Jr. P. 581-589, v. 4. Salvador: Juspodivm, 2016.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à justiça**. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica,49181.html>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

MARTINS, Jéssica. **Usucapião rural**. Jus. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/39117/usucapiao-rural>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

MELO, José Mário Delaiti de. **A função social da propriedade**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XVI, n. 108, jan 2013. Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12660&revista_caderno=7>. Acesso em: 23 fev. 2018.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. 1.ed. São Paulo: YK Editora, 2016.

MELLO, Henrique Ferraz de. Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado. **Revista de Direito Imobiliário**. A.40, v. 82, p. 107-153, jan./jun., 2017.

MICHEL, Voltaire de Freitas. **O reconhecimento extrajudicial da usucapião no novo Código de Processo Civil**. Disponível em <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2016/12/Michel-civilistica.com-a.5.n.2.2016.pdf>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

OLIBONI, Ana Carolina. **Usucapião**: conceito, natureza jurídica e origem histórica. JusBrasil. Disponível em <<https://anaoliboni.jusbrasil.com.br/artigos/188247389/usucapiao-conceito-natureza-juridica-e-origem-historica>>. Acesso em: 02 mar. 2018.

OLIVEIRA, Cinthya; EVANGELISTA, Renata. **Polícia investiga golpe que simula usucapião na venda de imóveis em BH**. Disponível em <<http://hojeemdia.com.br/horizontes/pol%C3%ADcia-investiga-golpe-que-simula-usucapi%C3%A3o-na-venda-de-im%C3%B3veis-em-bh-1.548128>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

OLIVEIRA, Joana Câmara Fernandes de. **O instituto do usucapião nas modalidades ordinária e extraordinária e o Registro de imóveis**. Âmbito Jurídico. Rio Grande, XI, n. 56, ago 2008. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=5081>. Acesso em: 05 mar. 2018.

ORTEGA, Flávia Teixeira. **É possível Usucapião extrajudicial no novo CPC?**. Disponível em <https://draflaviaortega.jusbrasil.com.br/noticias/405081146/e-possivel-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc?ref=topic_feed>. Acesso em: 09 mar. 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país**. Disponível em <http://www.irib.org.br/files/obra/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 08 mar. 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Disponível em <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3.ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 21.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

PIOTTO, Danillo Chimera. **A posse e a usucapião extraordinária no direito civil pátrio**. Jus. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/12700/a-posse-e-a-usucapiao-extraordinaria-no-direito-civil-patrio>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

PORTO, Mônica Monteiro. A desjudicialização da usucapião no novo Código de Processo Civil. **Novo Código de Processo Civil: Impactos na legislação extravagante e interdisciplinar**, v.2, p. 224-231. São Paulo: Saraiva, 2016.

PRUSSAK, Jucineia. **A usucapião extrajudicial no novo CPC atualizado pela Lei 13.465/2017**. Jus Brasil. Disponível em <<https://jucineiaprussak.jusbrasil.com.br/noticias/519671470/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-atualizado-pela-lei-13465-2017>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

RANGEL, Tauã Lima Verdan; OLIVEIRA, Danilo de; SOUZA FILHO, Cláudio Contarini de. **A usucapião e sua espécies previstas no ordenamento jurídico brasileiro**. Jus. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/29230/a-usucapiao-e-suas-especies-previstas-no-ordenamento-juridico-brasileiro>>. Acesso em: 04 mar. 2015.

RANGEL, Tauã Lima Verdan. **O instituto da usucapião: breves apontamentos**. Âmbito Jurídico. Disponível em <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11308>. Acesso em: 05 mar. 2018.

RIBEIRO, Gerson Eubanque. **Da ação de usucapião em face das nuances da aquisição de terras particulares**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIII, n. 78, jul 2010. Disponível em <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8122>. Acesso em: 07 mar. 2018.

RIBEIRO, Loren. **Usucapião extrajudicial resenha crítica**. Disponível em <<https://www.trabalhosgratuitos.com/Humanas/Direito/USUCAPI%C3%83O-EXTRAJUDICIAL-RESENHA-CR%C3%8DTICA-1196659.html>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

RIGO, Vivian. **Comentário aos arts. 941 a 945 do CPC – da ação de usucapião**. ABDPRO – Associação Brasileira de Direito Processual. Disponível em <<http://www.tex.pro.br/home/artigos/71-artigos-nov-2007/5792-comentarios-aos-arts-941-a-945-do-cpc-da-acao-de-usucapiao>>. Acesso em: 07 mar. 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Conheça o usucapião cartorário extrajudicial do novo Código de Processo Civil**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2015-ago-10/direito-civil-atual-usucapiao-cartorario-extrajudicial-cpc>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 7ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES NETO, Assuero. A usucapição extrajudicial e a concentração dos atos na matrícula do imóvel. **Revista de Direito Imobiliário**, a.40, v.83, jul./dez., 2017.

RODRIGUES, Bruno Leandro Savelis. **O instituto da usucapição e sua espécies**. Jus Brasil. Disponível em <<https://savelisrodrigues.jusbrasil.com.br/artigos/113780840/o-instituto-da-usucapiao-e-suas-especies>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

RODRIGUES, Marcel André. **Entendendo a usucapição de bens imóveis urbanos**. Jus Brasil. Disponível em <<https://marcelandre.jusbrasil.com.br/artigos/116772217/entendendo-a-usucapiao-de-bens-imoveis-urbanos>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: Direito das coisas**. 24.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, v. 5.

ROSA, Ana Paula. Usucapição extrajudicial à luz das zonas especiais de interesse social (ZEIS) e da Lei n. 13.105/2015 (NCPC). **O Direito Imobiliário como vetor da retomada de crescimento**. Organização: Zimmermann, Lucia Vidigal, v.8, p. 285-306. São Paulo: LTr, 2017, Coleção Lexnet.

SALLES, Venício. **Usucapição administrativa – Lei 11.977, de 2009**. Disponível em <<http://iregistradores.org.br/usucapiao-administrativa-lei-119772009/>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapição e suas modalidades. **Série Aperfeiçoamento de magistrados 16 – Direitos Reais**. P. 51-62. Disponível em <http://www.emerj.rj.gov.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_51.pdf>. Acesso em: 02 mar. 2018.

SCHAEFER, João José Ramos. **Usucapição: conceito, requisitos e espécies**. Disponível em <http://tjsc25.tjsc.jus.br/academia/arquivos/usucapiao_joao_jose_schaefer.pdf>. Acesso em: 02 mar. 2018.

SCHLOSSARECKE, Ieda Januário. **Usucapição extrajudicial**. Jus Brasil. Disponível em <<https://iedasch.jusbrasil.com.br/artigos/305239577/usucapiao-extrajudicial?ref=amp>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

SILVA, Alexssandro Crivelli; MARTINS, Eduardo. **Usucapição e a posse do imóvel: discussões sócio-jurídicas**. Disponível em

<http://uniesp.edu.br/sites/_biblioteca/revistas/20170602115723.pdf>. Acesso em: 05 mar. 2018.

SILVA, Heverton Caetano da. **Considerações acerca da usucapião:** a usucapião extraordinária. Disponível em <<http://www.facnopar.com.br/conteudo-arquivos/arquivo-2017-06-14-14974707508736.pdf>>. Acesso em: 04 mar. 2018.

SOARES, Vivian Bacaro Nunes. **O direito de Propriedade:** Caracterização na Concepção de Autores Clássicos e Contemporâneos e Breves Comentários acerca da Função Social. Disponível em: <https://www.diritto.it/pdf_archive/21748.pdf>. Acesso em: 25 jan. 2018.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil:** direito das coisas. 5.ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013, v.4.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2008, v.5.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2015, v.5.

VOZES DO PROCESSO. **As alterações no procedimento judicial do usucapião em face do Anteprojeto do Novo Código de Processo Civil.** Jus Brasil.

Disponível em

<<https://advocaciaalexandrecosta.jusbrasil.com.br/artigos/191596731/as-alteracoes-no-procedimento-judicial-do-usucapiao-em-face-do-anteprojeto-do-novo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 07 mar. 2018.

VOZES DO PROCESSO. **Judicialização excessiva:** para Nalini, quantidade de processos prejudica imagem externa do Brasil. Consultor jurídico. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2015-mar-24/nalini-quantide-processos-prejudica-imagem-brasil>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

WEIZENMANN, Luiz Carlos. Usucapião extrajudicial. **Direito notarial e registral.** Coordenador: Roberto Paulino. P. 177-189. Salvador: Juspodivm, 2016.