

**UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DA REGIÃO DAS HORTÊNSIAS
ÁREA DO CONHECIMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
BACHARELADO EM DIREITO**

DARA DOS SANTOS PIRES

**OS EFEITOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO DIANTE DOS
ASPECTOS NOTARIAIS E REGISTRALS**

CANELA-RS

2024

DARA DOS SANTOS PIRES

**OS EFEITOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO DIANTE DOS
ASPECTOS NOTARIAIS E REGISTRAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito, no Curso de Bacharelado em Direito da Universidade de Caxias do Sul, Campus Universitário da Região das Hortênsias.

Orientador: Prof. MS. Luiz Fernando Castilhos Silveira.

CANELA-RS

2024

DARA DOS SANTOS PIRES

**OS EFEITOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO DIANTE DOS
ASPECTOS NOTARIAIS E REGISTRAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito, no Curso de Bacharelado em Direito da Universidade de Caxias do Sul, Campus Universitário da Região das Hortênsias.

Aprovada em ____/____/2024

Banca Examinadora

Prof. Me. Luiz Fernando Castilhos Silveira: (Universidade de Caxias do Sul – UCS)

Professor Convidado (Universidade de Caxias do Sul – UCS)

Professor Convidado (Universidade de Caxias do Sul – UCS)

AGRADECIMENTOS

Começo agradecendo a Deus pela oportunidade de poder vivenciar esse momento, que por vezes parecia um sonho muito distante. Hoje é realidade!

Agradeço, carinhosamente a minha mãe, pela ajuda para retornar a este sonho acadêmico; ao meu pai e a minha tia, pela confiança depositada a mim, pelo apoio incondicional durante toda caminhada e por entenderem minha ausência nessa fase final. Mas, principalmente, ao meu irmão Luis Adriano, pela fonte inesgotável de apoio em todas as áreas da minha vida, especialmente por almejar e comprar a passagem deste voo comigo — e de muitos que ainda virão.

Agradeço, também, a minha avó, pelo amor, carinho e paciência, pois sei que estive muito ausente. Foi extremamente cansativo conciliar tudo, mas consegui!

A minha amiga Yasmin, meu braço direito, que foi mãe dos meus amores: Chica Maria (*in memoriam*), Mutley, Pikena, Mimma e Déo, enquanto eu frequentava as aulas do vespertino até a noite.

As minhas amigas, Luiza e Paloma, por sempre disponibilizarem uma escuta atenciosa nos meus dias mais estressantes e cansativos dessa jornada.

Ao meu presente da UCS: Elaine. Com ela até o pinga da Citral para o SAJU era motivo de graça, mesmo já exaustas com as demandas dos estudos e da vida.

Ao meu orientador, Luiz Fernando, pela paciência e bom humor diante das minhas dúvidas.

Por último, mas nunca menos importante, aos meus chefes, o Oficial Tomaz Artur Lucena Junior, e o Substituto Job Borges Lucena, pessoas ímpares! Sou grata pela oportunidade concedida desde 2017. A confiança de vocês no meu trabalho e na minha capacidade me faz ir além.

“Talvez não tenha conseguido fazer o melhor, mas lutei para que o melhor fosse feito. Não sou o que deveria ser, mas graças a Deus, não sou o que era antes”.

Martin Luther King

RESUMO

A presente monografia buscou analisar como a usucapião extrajudicial, inovação que foi introduzida no Ordenamento Jurídico pelo Código de Processo Civil (Lei nº. 13.105/2015), com a inclusão do art. 216-A na Lei nº. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) e concomitantemente a isso, a regulamentação das diretrizes através do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que facilitou a obtenção do direito de propriedade e firmou a importância e a celeridade da desjudicialização da usucapião, bem como a eficácia nos procedimentos da análise da entrada do título e a efetivação do registro, perante o Cartório de Registro de Imóveis, assim, evitando que o sistema cartorário ficasse sobrecarregado. Para tanto, dividiu-se a pesquisa em quatro momentos. Inicialmente, houve a introdução sobre os Direitos Reais, sobre a propriedade, a posse e os seus efeitos para usucapião. Em seguida, foi realizada a análise da usucapião de imóveis, suas noções preliminares e o seu conceito, assim como foi conceituada a função social do imóvel e as espécies da usucapião. Após, foi abordado sobre a usucapião extrajudicial, seus requisitos, características e procedimentos, além de ter sido abordado sobre os documentos necessários para o ingresso do pedido da usucapião. Por fim, foi demonstrado os aspectos notariais e registrais da usucapião extrajudicial, no âmbito do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis, para que na sequência, fosse introduzido o tema central deste trabalho, que foi a análise dos efeitos da desjudicialização da usucapião. Para que fosse desenvolvido o presente artigo foi utilizado o método de abordagem hipotético dedutivo, que objetivou a criação das hipóteses para que fosse possível responder ao problema proposto. Foi concluído que, mediante a distribuição efetiva dos procedimentos, com o cumprimento dos prazos, comunicação assertiva dos colaboradores com o requerente, além do devido treinamento da equipe para que o cliente não sofresse as consequências da sobrecarga do sistema do Cartório, diante da nova possibilidade do extrajudicial. Sendo assim, ficou evidenciado que a usucapião extrajudicial é o método mais célere e eficaz para a regularização da propriedade.

Palavras-chave: usucapião extrajudicial; procedimento; desjudicialização; aspectos notariais e registrais.

ABSTRACT

This monograph sought to analyze how extrajudicial adverse possession, an innovation that was introduced into the Legal System by the Code of Civil Procedure (Law No. 13,105/2015), with the inclusion of art. 216-A in Law no. 6,015/1973 (Public Records Law) and concomitantly with this, the regulation of the guidelines through Provision 65/2017 of the National Council of Justice, which facilitated the obtaining of property rights and established the importance and speed of the dejudicialization of adverse possession, as well as the efficiency in the procedures for analyzing the entry of the title and carrying out the registration, before the Property Registry Office, thus preventing the notary system from being overloaded. To this end, the research was divided into four moments. Initially, there was the introduction of Real Rights, on property, possession and their effects on adverse possession. Next, the analysis of adverse possession of properties, its preliminary notions and its concept was carried out, as well as the social function of the property and the types of adverse possession were conceptualized. Afterwards, it was discussed about extrajudicial usucapion, its requirements, characteristics and procedures, in addition to being discussed about the documents necessary for the entry of the usucapion request. Finally, the notarial and registration aspects of extrajudicial adverse possession were demonstrated, within the scope of the Notary's Office and the Property Registry, so that the central theme of this work was subsequently introduced, which was the analysis of the effects of the dejudicialization of adverse possession. To develop this article, the hypothetical deductive approach method was used, which aimed to create hypotheses so that it was possible to respond to the proposed problem. It was concluded that, through the effective distribution of procedures, compliance with deadlines, assertive communication between employees and the applicant, in addition to due training of the team so that the client would not suffer the consequences of overloading the Notary's system, given the new possibility extrajudicial. Therefore, it became clear that extrajudicial adverse possession is the fastest and most effective method for regularizing property.

Keywords: extrajudicial usucapion; procedure; dejudicialization; notarial and registration aspects.

LISTA DE SIGLAS

AJG	Assistência Judiciária Gratuita
ART	Artigo
CC	Código Civil
CF	Constituição Federal
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CPC	Código de Processo Civil
CNNR	Consolidação Normativa Notarial e Registral
LRP	Lei dos Registros Públicos
RI	Registro de Imóveis

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 DIREITOS REAIS	11
2.1 PROPRIEDADE	13
2.2 POSSE	15
2.3 EFEITOS DA POSSE	18
3 USUCAPIÃO DE IMÓVEIS	20
3.1 NOÇÕES PRELIMINARES E CONCEITO	20
3.2 DA PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL	22
3.3 ESPÉCIES DA USUCAPIÃO	23
3.3.1 Usucapião extraordinária	24
3.3.2 Usucapião ordinária	24
3.3.3 Usucapião especial rural	25
3.3.4 Usucapião especial urbana	25
3.3.5 Usucapião especial urbana coletiva	26
3.3.6 Usucapião familiar	27
3.3.7 Usucapião indígena	27
4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	29
4.1 REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	29
4.1.1 Requisitos pessoais	30
4.1.2 Requisitos reais	30
4.1.3 Requisitos formais	31
4.2 CARACTERÍSTICAS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	32
4.3 PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	33
5 ASPECTOS NOTARIAIS E REGISTRALIS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	34
5.1 TABELIONATO DE NOTAS	34
5.2 REGISTRO DE IMÓVEIS	36
5.3 ANÁLISE DOS EFEITOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO	41
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	43
REFERÊNCIAS	45

1 INTRODUÇÃO

Devido à necessidade de desafogar o Judiciário, fez-se necessária a implementação de procedimentos extrajudiciais, como a usucapião extrajudicial, a fim de retirar do Judiciário as questões que não versem sobre litígio e que não necessitem de homologação judicial. Assim, sendo possível proporcionar mais celeridade e eficácia ao procedimento da usucapião.

A usucapião extrajudicial foi introduzida com o Novo Código de Processo Civil, que adicionou o artigo 216-A à Lei dos Registros Públicos. Essa mudança possibilitou que a usucapião fosse realizada diretamente em cartórios, obedecendo os requisitos do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis, assim, dispensando o processo judicial para casos que não exigem homologação do Juízo competente. Dessa forma, a medida contribuirá para a desjudicialização, reduzindo a necessidade de intervenção do Judiciário.

Após a introdução do art. 216-A na Lei dos Registros Públicos, o Conselho Nacional Justiça criou o Provimento n°. 65/2017, onde encontra-se às novas diretrizes para usucapião extrajudicial.

Entretanto, a principal questão que direciona o presente trabalho será como proceder de forma que o ingresso da usucapião extrajudicial não sobrecarregue o sistema cartorário, tendo em vista seu procedimento de análise é mais extenso, pois também será realizado: notificações, publicações de editais e, se necessário, diligências, para que ocorra o registro da propriedade.

Para responder a essa questão, será utilizada a pesquisa bibliográfica, baseada principalmente em livros, artigos científicos, revistas e análise da legislação pertinente ao tema. A abordagem seguirá o método hipotético dedutivo, com o objetivo de criar hipóteses que possam solucionar o problema proposto.

As hipóteses levantadas para que não haja a sobrecarga do Registro de Imóveis no registro da usucapião extrajudicial, é que a Serventia disponha de uma boa distribuição das demandas internas, qualificação da equipe para executar com aptidão e agilidade, procedimentos a serem executados dentro do prazo estabelecido em Lei, colaboradores que desempenhem uma comunicação clara e assertiva com o requerente acerca de suas demandas, além de uma gestão de colaboradores do Cartório, para que o requerente não pague pela falta de

qualificação e experiência da equipe, evitando, assim, a sobrecarga do sistema e dos registros.

Justifica-se a escolha do tema, considerando a necessidade de apresentar os efeitos da desjudicialização da usucapião, evidenciando a praticidade e celeridade da usucapião extrajudicial, bem como a descrição dos aspectos notariais e registrais de forma clara e objetiva.

Durante o presente trabalho haverá o aprofundamento da importância da desjudicialização da usucapião e suas vantagens, além de descrever sobre os seus procedimentos, efeitos e suas vantagens até que ocorra a efetivação do registro da usucapião no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, na estimativa de 30 a 120 dias.

Para isso, a pesquisa iniciará com o estudo e a conceitualização dos Direitos Reais, abrangendo a propriedade, a posse e os seus efeitos.

No terceiro capítulo, serão abordadas as noções preliminares e o conceito da usucapião, bem como a exemplificação da função social da propriedade, e as espécies de usucapião. No entanto, optou-se somente pelo estudo da usucapião de bens imóveis, não sendo tratadas as demais formas de aquisição de propriedade, inclusive, sem aprofundamento no procedimento judicial para usucapião.

Já no quarto capítulo, serão encontradas as descrições sobre a usucapião extrajudicial, seus requisitos, características e procedimentos.

Ainda, no último capítulo, serão descritos os aspectos notariais e registrais da usucapião extrajudicial, especificando os acontecimentos no Tabelionato de Notas e posteriormente no Registro de Imóveis. Por fim, analisar-se-á, sucintamente, os efeitos da desjudicialização da usucapião.

Em suma, a principal questão será sobre o procedimento do ingresso da usucapião extrajudicial, a fim de não sobrecarregar o Registro de Imóveis para a eficácia da análise e do registro, dotado de segurança jurídica, que promoverá a dignidade social ao assegurar a regularização de propriedades no setor imobiliário.

2 DIREITOS REAIS

O presente trabalho inicia com o estudo dos direitos reais, tratando sobre seu conceito e sobre o conjunto de normas que regula as relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação, estabelecendo um vínculo imediato e direto entre o sujeito ativo ou titular do direito e a coisa sobre a qual o direito recai e criando um dever jurídico para todos os membros da sociedade¹.

Os requisitos reais tratam de quais tipos de bens e direitos são passíveis de aquisição por usucapião. Em termos gerais, os bens que estão fora do comércio, como os bens públicos, não podem ser adquiridos por esse meio. Existem também bens que, embora comerciáveis, não podem ser transferidos, pois pertencem a pessoas para as quais a prescrição não se aplica. Dessa forma, apenas os direitos reais sobre bens que podem ser prescritos podem ser obtidos através da usucapião. No entanto, nem todos os direitos reais estão incluídos, limitando-se aos direitos de propriedade, servidões, enfiteuse, usufruto, uso e habitação².

Os direitos reais têm previsão legal nos artigos 1.225 a 1.227 do Código Civil³, onde trata das suas espécies e da regulamentação sobre o bem quando há o registro da propriedade no Registro de Imóveis, salvo casos expressos na Lei.

Venosa explica que:

O direito das coisas estuda precipuamente essa relação de senhoridade, de poder, de titularidade, esse direito subjetivo que liga a pessoa às coisas; o direito de propriedade, o mais amplo, o ápice do direito patrimonial, e os demais direitos reais, de menor extensão, passando pela grandeza de conceituação da *posse*⁴.

O direito das coisas descreve as normas regulamentadoras das relações jurídicas referentes às coisas materiais suscetíveis de apropriação pelo homem, bem como discorre que, para ocorrer o exercício de seu poder jurídico, é necessário que haja um limite e que esteja em seu alcance⁵. Como as coisas apropriáveis são finitas, cabe ao Estado regular sua apropriação e utilização⁶. Tal limite pode ser no âmbito econômico, no tocante a valores ou no modo de sua utilização, alcançando o

¹WALD, 2009 *apud* FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direitos Reais**. 2. ed. Caxias do Sul: Educus, 2016. p. 12.

²GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 182.

³BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 22 ago. 2024.

⁴VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: reais**. 23. ed. Barueri: Atlas, 2023. v. 4. p. 19.

⁵BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. 3. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2003. v. 1. p. 38.

⁶VENOSA, 2023, p. 19.

princípio da função social.

É imprescindível a clareza quanto ao direito das coisas. Esse direito não pode ser caracterizado como sinônimo de direitos reais, pois seus capítulos são caracterizados por serem mais amplos, além da definição dos direitos reais propriamente ditos, contendo capítulos destinados à posse e suas controvérsias quanto à sua natureza jurídica⁷.

De forma objetiva, o termo direito real equivale aos direitos das coisas é evidenciado uma obrigacionalização, na medida em que todos os direitos reais contêm em sua estrutura uma relação jurídica de direito real - domínio do titular sobre a coisa, e uma outra relação jurídica de direito obrigacional - cooperação entre o titular do direito real e a coletividade⁸.

Ainda, esse direito é caracterizado por ser subjetivo, visto que é o poder jurídico da pessoa sobre a coisa. É composto por 3 elementos: sujeitos, objeto e relação jurídica. Essa relação é definida da seguinte forma: de um lado, como sujeito, aquele que detém a titularidade formal do direito (proprietário) e, de outro lado, a comunidade; e como objeto, o bem sobre o qual o titular exerce ingerência socioeconômica - esse direito liga as pessoas às coisas⁹.

Seguindo a linha das características, para Paulo Nader os direitos reais têm características distintivas, que são:

- Tipicidade: para ser considerado como um direito real, precisa estar descrito na base legal do art. 1.225 do CC. Esse princípio veda a criação de um direito real pelos particulares com a gestão de seus interesses e com base na autonomia de vontade. É a *conditio sine qua non*¹⁰.
- Oponibilidade *erga omnes*: possui caráter absoluto *erga omnes*, devendo ser respeitada por todos e perante todos. Essa característica não é exclusiva dos direitos reais, porém comum aos direitos absolutos. Contudo, requer a existência real da coisa; e o seu exercício é direta e imediatamente sobre o bem (*jus in re*)¹¹.
- Direito de seqüela: o direito real acompanha a coisa, independentemente de onde se encontre ou quem a possua. A seqüela é o poder de se fazer

⁷FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017. p. 32.

⁸FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 49.

⁹FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 32.

¹⁰NADER, Paulo. **Curso de direito civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 15.

¹¹NADER, 2015, p. 15.

prevalecer em todos os lugares, sendo seu direito contra todos¹².

- Publicidade: de regra geral, só é dono quem registra. Com isso, qualquer pessoa pode se informar sobre a identidade do imóvel (proprietários, características e confrontações), bem como sobre a existência de ônus e ações¹³.
- Preferência: apresenta ênfase nos direitos reais de garantia, ou seja, é a preferência que os credores ou os quirografários detêm sobre o recebimento de seu crédito através dos recursos gerados pela coisa gravada¹⁴.
- Princípios da elasticidade e da consolidação: o direito real de propriedade contém elasticidade, tendo em vista que há possibilidade de um desmembramento dos seus poderes que são inerentes (uso e gozo). Este princípio atua como causa do princípio da consolidação, que é a possibilidade da reunificação dos direitos desmembrados. Esses princípios atuam de formas opostas: centrífuga e centrípeta¹⁵.

Com isso, fica evidenciado que os direitos reais se estruturam sobre a propriedade, com finalidade atributiva porque atribui titularidade ao bem, além de ser um direito subjetivo patrimonial, pois há valor atribuído ao bem. Diferentemente dos direitos obrigacionais, que derivam do vínculo negocial entre as pessoas.

2.1 PROPRIEDADE

A propriedade é o direito real que descreve o domínio jurídico que existe entre os titulares de coisas sobre as quais incidem os seus interesses e todas as demais pessoas, as quais se sujeitam ao poder que decorre da titularidade dessas coisas¹⁶.

É possível fazer a distinção clássica entre as expressões “propriedade” e “domínio”, compreendida a primeira como um direito mais amplo, abrangente de bens materiais e imateriais, que legitima a titularidade do sujeito, ao passo que a segunda, restrita a bens corpóreos, traduz uma perspectiva material de poder, de

¹²NADER, 2015, p. 16.

¹³NADER, 2015, p. 16.

¹⁴NADER, 2015, p. 17.

¹⁵NADER, 2015, p. 16.

¹⁶GIACOMELLI, Cinthia L. F. *et al.* **Direito Civil VI: direitos reais**. Porto Alegre: SAGAH, 2021. p. 63. E-book. ISBN 9786556901497. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556901497/>. Acesso em: 8 nov. 2024.

submissão da coisa¹⁷.

Há quatro elementos que estruturam o direito de propriedade, que estão descritos no art. 1.228, *caput*, do CC “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”. Serão descritas, como segue:

- a) Faculdade de uso: a faculdade de uso da coisa (chamada em latim de *jus utendi*, ou seja, direito de usar) é relacionada à possibilidade que o proprietário tem de usar a coisa, dentro daquilo que é permitido no ordenamento jurídico¹⁸. O uso é limitado pelo próprio ordenamento jurídico, como a função social da propriedade, por exemplo. A faculdade de uso permite que o proprietário utilize a coisa como for conveniente, por exemplo: ocupando o bem para fins residenciais e/ou comerciais, sem que haja a alteração da substância do bem imóvel. Também, o proprietário pode, inclusive, deixar de usar a coisa, mantendo inerte, em condições de servi-lo quando for conveniente (como uma casa de praia que é utilizada somente na alta temporada)¹⁹.
- b) Faculdade de fruição: é o direito de perceber os frutos e de utilizar os produtos da coisa, (antigamente chamada de *jus fruendi*), ou seja, de fruir ou gozar todos os benefícios lícitos que a propriedade possa proporcionar²⁰. Esses frutos podem ser naturais (como a colheita agrícola que venha do imóvel), industriais ou civis (como os rendimentos de alugueis) e geram proveito econômico para seu proprietário²¹.
- c) Faculdade de disposição: é o direito de dispor da coisa a qualquer título (em latim, *jus disponendi*), seja por atos *inter vivos* ou *mortis causa*. A sua disposição do pode ser gratuita, por exemplo, nos casos de cessão gratuita de imóvel para a realização de evento beneficente, comodato ou doação; ou onerosa, como em contratos de locação ou compra e venda²².
- d) Faculdade de reivindicação: a última faculdade, se refere ao direito de reivindicar a coisa em face de quem injustamente a detenha (em latim, *ius*

¹⁷GAGLIANO, Pablo S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023. v. 5. p. 14. E-book. ISBN 9786553625952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553625952/>. Acesso em: 8 nov. 2024.

¹⁸GIACOMELLI *et al.*, 2021, p. 65.

¹⁹GIACOMELLI *et al.*, 2021, p. 65.

²⁰GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023, p. 49.

²¹GIACOMELLI *et al.*, 2021, p. 65.

²²GIACOMELLI *et al.*, 2021, p. 66.

vindicandi). O exercício desse direito ocorre pela via processual das ações petitórias, cujos pedidos são fundados na propriedade, como a ação reivindicatória²³.

Quando uma pessoa possui essas quatro faculdades sobre o bem, é entendido que ela tem propriedade plena sobre a coisa, ou seja, quando o proprietário concentra os atributos de gozo, uso, reivindicação e disposição sobre a coisa. Com isso, os terceiros não têm qualquer direito sobre a coisa²⁴.

A propriedade é um direito que possui atributos específicos. O primeiro é o absolutismo, pois é oponível *erga omnes*, ou seja, está contra todos; o segundo é a exclusividade, que determina que uma coisa não pode pertencer a mais de uma pessoa, salvo condomínios; a terceira, a perpetuidade, a propriedade tem solução de continuidade, salvo se ocorrer fato extintivo ou modificativo; e, a quarta é a elasticidade, caracterizada pela possibilidade de desmembramento de suas faculdades²⁵.

2.2 POSSE

A posse não tem previsão legal no rol dos direitos reais. Inclusive, sua transferência não observa as regras do CC dispostas nos artigos 1.226 e 1.227, referentes aos direitos reais²⁶.

A posse é o estado ter algo como se seu fosse. Dessa forma, o art. 1.196 do CC classifica como possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade²⁷.

Ainda, no que toca à aquisição da posse, o artigo 1.204 do CC determina que a aquisição da posse se dá desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade²⁸.

Porém, o conceito de posse é passível de confusão quanto à propriedade, pois em ambos os casos há uma semelhança, e por vezes, até a mesma confusão sobre o que é posse e o que é propriedade. Independente de qual seja, a

²³GIACOMELLI *et al.*, 2021, p. 66.

²⁴GIACOMELLI *et al.*, 2021, p. 67.

²⁵GIACOMELLI *et al.*, 2021, p. 68.

²⁶PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 83.

²⁷BRASIL, 2002.

²⁸NADER, 2015, p. 15.

coisa/objeto é apreendido para seu próprio uso, se beneficiando economicamente, ou apenas por tê-la à disposição²⁹.

Além disso, a posse é, também, conceituada como um instituto jurídico visual. Em sentido vulgar, a posse vem a ser a denominação de algo que se tenha um contato físico, autônomo e visível³⁰.

Não há como conceituar posse sem mencionar as duas teorias explicativas: subjetiva — concebida por Savigny; e objetiva — Ilhering. A primeira, defende que a posse é dependente da propriedade, ou seja, para que a posse exista, é necessário que haja uma coexistência do corpus (usando para si a coisa ou tendo contato material, com destinação econômica) e do *animus* (intenção de possuir a coisa como se proprietário fosse), elementos indispensáveis da posse³¹.

Para Savigny, o conceito de corpus é o poder de fato sobre a coisa, isto é, há necessidade de uma relação exterior necessária do sujeito com a coisa, e uma intenção de possuir para si. Além disso, Savigny só considerava posse quando houvesse a junção desses aludidos elementos: *animus domini*³².

Ainda, para Lôbo, há duas definições essenciais sobre a posse das coisas, uma se refere ao exercício de poderes de fato que corresponde ao exercício dos poderes inerentes à propriedade e a outra versa sobre a posse sendo legitimação própria de direito de usar e possuir a coisa³³.

A posse é finalmente caracterizada como um exercício de fato, sem a necessidade da existência de um título que a comprove, é o estado de ter algo como se seu fosse.

Quanto à sua classificação, a posse pode ser direta ou indireta, justa ou injusta, *ad interdicta* ou *ad usucapionem*, e de boa ou de má-fé. O atual Código Civil não manteve a classificação da posse em nova e velha. Contudo, ela ainda tem relevância, tanto para o direito material quanto para o direito processual³⁴.

A posse é considerada nova quando ainda não completou o prazo de ano e dia da data da aquisição, e a posse velha é a que já se estendeu para além desse

²⁹NASCIMENTO, Tupinambá Miguel de Castro. **Posse e propriedade**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000. p. 11.

³⁰FERNANDES, 2016, p. 41.

³¹NASCIMENTO, 2000, p. 11.

³²FERNANDES, 2016, p. 42.

³³LÔBO, Paulo. **Direito civil**: coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 66.

³⁴DONIZETTI, Elpidio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2018. p. 675.

tempo³⁵.

Classifica-se como posse direta quando a pessoa, por exemplo, o locatário, exerce a posse do bem, sem a intenção de ser dono; a posse indireta ocorre quando o proprietário cede seu domínio a *outrem*, como no caso do locador, que não tem sua posse afastada com a transferência do direito a uma terceira pessoa³⁶.

A posse justa quando não for violenta, clandestina ou precária³⁷ e injusta por interpretação a *contrario sensu*.

Configura-se violenta a posse obtida por meio de violência, seja ela física ou psicológica; clandestina é a posse de quem obteve a coisa por meio escuso, de modo que o possuidor anterior não tenha ciência de que outro sujeito adquiriu a posse, pois ocorreu de forma oculta; e, posse precária para se referir à posse de quem traiu a confiança do possuidor indireto que lhe transferiu a posse direta, sem que a devolva restituída como tal³⁸.

Há, também, a classificação da posse *ad interdicta* e *ad usucapionem*. A primeira pode ser defendida pelos interditos (como a do locatário) e, a segunda, pelo possuidor cuja posse não apresente os vícios apontados e, que o leve à aquisição da coisa pela usucapião, exercida por *animus domini*, de forma mansa e pacífica, contínua e publicamente³⁹.

Por fim, como preceitua o art. 1.201 do CC, a posse é de boa-fé quando o possuidor não conhece os vícios que o bem apresenta, impedindo-o de adquirir de fato a coisa possuída⁴⁰. A partir disso, o art. 1.202 caracteriza como a má-fé quando o sujeito sabe que há um obstáculo⁴¹.

A posse não se configura somente quando o proprietário exerce domínio, ou quando alguém é autorizado pelo proprietário a ocupar situações jurídicas reais ou obrigacionais sobre o bem, pois há caso que mesmo contra a vontade do proprietário, uma pessoa pode obter aproveitamento econômico sobre algum bem. Enfim, a posse é um direito autônomo à propriedade, que representa o efetivo aproveitamento econômico dos bens para o alcance de interesses sociais e

³⁵NADER, 2015, p. 16.

³⁶DONIZETTI; QUINTELLA, 2018, p. 824.

³⁷BRASIL, 2002.

³⁸DONIZETTI, Elpídio *et al.* **Curso de Direito Civil**. 11. ed. Brasil: Grupo GEN, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559774654/epubcfi/6/86%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dpt04ch02%5D!4/260%5Bsec4-2%5D/3:26%5Bjus%2Cta%5D>. Acesso em: 15 set. 2024.

³⁹AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das coisas**: curso de Direito Civil. São Paulo: Atlas, 2014. p. 23.

⁴⁰BRASIL, 2002.

⁴¹GIACOMELLI *et al.*, 2021, p. 65.

existenciais merecedores de tutela⁴².

2.3 EFEITOS DA POSSE

Para a devida compreensão, os efeitos da posse de modo geral, são: a proteção possessória, a posse dos frutos, a responsabilidade pela perda e deterioração do bem, as benfeitorias realizadas no bem e a usucapião⁴³. Contudo, o objeto de estudo deste trabalho se concentra, tão somente, na usucapião como efeito da posse, de modo que os outros efeitos da posse não serão analisados.

A posse será adquirida com o simples exercício do poder de fato sobre a coisa, independente de qualquer casualidade. Enquanto propriedade de imóvel nasce a partir do início dos atos de registro, usucapião e outras formas expressas na lei, a posse se exclui de qualquer forma jurídica prevista e, embora possa ter a como elemento informativo um ato transmissivo de propriedade ou da própria posse, tem seu começo e origem exclusivamente na relação fática. O conceito de posse é flexível e geralmente depende do que é usual e comum no tempo e espaço e suas circunstâncias são as mais variadas e sempre relacionadas com o normal exercício dos poderes inerentes à propriedade⁴⁴.

O adquirente da posse só é considerado de fato possuidor no momento em que exercer poderes de fato sobre a coisa, independentemente do fato jurídico do qual derivou a função de possuir⁴⁵.

Seus efeitos são caracterizados por consequências jurídicas, que são: aquisição, manutenção e perda. Este tópico contém previsão legal nos arts. 1.210 a 1.222 do CC. Porém, será abordado somente quanto à aquisição e a perda da posse. No que toca à aquisição, somente se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade. Ainda, pode ser adquirida pela própria pessoa que a pretenda ou por seu representante, por terceiro sem mandato, a depender de ratificação⁴⁶.

Ainda, há os efeitos da transferência da posse na usucapião, ou seja, caso haja a transferência da posse para um terceiro, quem a adquiriu pode somar o

⁴²FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 70.

⁴³FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 385.

⁴⁴FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 155.

⁴⁵FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 156.

⁴⁶Art. 1.204 e 1.205. Ibidem.

tempo anterior para requerer a propriedade, no caso da perda, a pessoa que perdeu não poderá requerer a usucapião, em razão de não ter preenchido o critério de “posse contínua”, exceto se já tivesse preenchido esse critério antes da perda da posse⁴⁷.

Quanto aos efeitos da perda da posse, conforme o artigo 1.223, estabeleceu que “perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual refere o art. 1.196”⁴⁸. Contudo, o referido art. preceitua que “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”⁴⁹.

Por último, acrescenta-se o art. 1.224 do CC quanto a perda da posse: “só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repellido”⁵⁰. Algumas das modalidades de perda de posse são: abandono da coisa (*res derelictae*), tradição, perda, destruição, esbulho e outros.

A posse tem a possibilidade de gerar uma propriedade, como a usucapião, cumprindo os requisitos legais elencados no art. 1.238 do CC, que serão abordados mais adiante. A usucapião é um modo de aquisição da propriedade que decorre da posse prolongada por um período de tempo. Por excelência, a pessoa que pode usucapir é o possuidor. É a única forma no ordenamento jurídico brasileiro que a propriedade se origina da posse, mas para que ocorra é preciso o preenchimento de alguns requisitos⁵¹ que serão descritos oportunamente.

⁴⁷FARIAS, ROSENVALD, 2017, p. 157.

⁴⁸Art. 1.223. *Ibidem*.

⁴⁹Art. 1196 do CC

⁵⁰Art. 1224 do CC.

⁵¹FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 70.

3 USUCAPIÃO DE IMÓVEIS

A usucapião é regulamentada no Livro II do Código Civil, que trata do Direito das Coisas. Segundo Lôbo, o Direito das Coisas abrange a posse, a propriedade e outros direitos reais. O autor define o Direito das Coisas como o conjunto de normas que regulam as relações de pertencimento completo ou parcial de bens, incluindo posse, propriedade e direitos limitados sobre bens alheios⁵².

O estudo da posse e da propriedade é essencial, pois a usucapião consiste em um modo de aquisição da propriedade pelo exercício contínuo da posse por um período prolongado e sem vícios.

3.1 NOÇÕES PRELIMINARES E CONCEITO

A usucapião é um mecanismo jurídico que possibilita a aquisição de direitos reais, principalmente relacionados à obtenção da propriedade de imóveis. Esse instituto tem suas raízes no direito romano, e o termo “usucapião” origina-se da junção das palavras “*cipio*” (ou “*cipionis*”), que significa tomada, ocupação ou aquisição, com “*usu*”, que indica o uso ao longo do tempo⁵³.

Para o reconhecimento do direito à usucapião, é essencial que a posse sobre o bem seja pacífica e ininterrupta ao longo de determinado período, além de que o possuidor demonstre a intenção de ser dono (*animus domini*). Vale destacar, ainda, que o sistema jurídico brasileiro prevê diversas modalidades de usucapião, adaptadas conforme as especificidades de cada caso⁵⁴, como será estudado a seguir.

Para Carlos Roberto:

Os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião, posse (*possessio*), decurso do tempo (*tempus*), justo título (*títulus*) e boa-fé (*fides*). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária.⁵⁵

⁵²LÔBO, 2019, p. 15.

⁵³GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 5: Direito das Coisas**. 15. ed. São Paulo. Saraiva, 2020. p. 252.

⁵⁴GONÇALVES, 2020, p. 252.

⁵⁵GONÇALVES, 2020, p. 275.

A usucapião, portanto, é um instituto antigo, criado para atender à necessidade de formalizar situações práticas de ocupação de áreas por pessoas. Seu modo é tipificado como originário, sendo a aquisição de propriedade dada pela posse prolongada da coisa, com a efetiva função social da área, acrescida de requisitos legais⁵⁶, que serão abordados mais adiante.

A finalidade da usucapião é a consolidação da propriedade para o possuidor e, por não ter relação jurídica com o proprietário anterior, não há o fato gerador do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), pois não se trata de uma aquisição do antigo proprietário para o novo proprietário, mas contra o antigo proprietário⁵⁷.

Neste viés, se existir ônus sobre o imóvel, em razão de negócio jurídico praticado pelo antigo proprietário, não permanecerá o gravame perante o usucapiente, ou seja, receberá o imóvel livre de quaisquer ônus e ações⁵⁸.

De fato, será impraticável a manutenção de eventual ônus que incida sobre o imóvel usucapido, tendo em vista o banimento do direito principal em que o gravame se fundava, não há prevalência do direito real acessório⁵⁹.

Para aquisição de propriedade através da usucapião pode ter seu procedimento de três maneiras: a usucapião judicial, a usucapião administrativa e a usucapião extrajudicial, levando em conta o fator tempo e o cumprimento dos requisitos legais que serão tratados oportunamente.

Dentre as maneiras do reconhecimento desse direito, a usucapião judicial é a forma mais conhecida de aquisição da propriedade, podendo ser aplicada em quase todos os casos, exceto nos imóveis adquiridos através do SFH (Sistema Financeiro da Habitação e pertencentes à Caixa Econômica Federal, conforme REsp 1.874.632⁶⁰, pois o colegiado avaliou que este tipo de imóvel está vinculado a imóveis públicos, devendo ser tratado como bem público insuscetível à aquisição do direito de propriedade.

⁵⁶FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 393.

⁵⁷FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 395.

⁵⁸FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 396.

⁵⁹FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 396.

⁶⁰BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial nº 1.874.632 - AL (2020/0096892-6)**. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=2122763&num_registro=202000968926&data=20211129&formato=PDF. Acesso em: 22 ago. 2024.

Em 2011, caminhando para a desjudicialização, a Lei n°. 11.977/2009⁶¹, criou a chamada usucapião administrativa, fundada na legitimação da posse, permitindo o reconhecimento somente dessa modalidade por procedimento extrajudicial.

E finalmente, a Lei n°. 13.105 de 16 de março de 2015, que instituiu o CPC de 2015, e através do artigo 1.071⁶² que incluiu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos n°. 6.015/73⁶³, que trata sobre a desjudicialização da usucapião e os documentos necessários para que o pedido seja atendido.

A proposta da nova espécie de usucapião tem a finalidade de agilizar o procedimento da regularização da propriedade, tendo como estimativa o prazo de 90 a 120 dias, desde que todos os requisitos do artigo 216-A da LRP⁶⁴ sejam cumpridos.

Em análise aos procedimentos, a via judicial antes da alteração do CPC em 2015, era a única opção ao requerente, que querendo usucapir um imóvel, deveria ajuizar uma ação para que ao final fosse expedido o mandado através do juízo competente. Ressalte-se que mesmo que a ação tenha se iniciado de forma judicial, o requerente, através de seu advogado, pode a qualquer tempo solicitar a suspensão do procedimento judicial, pelo prazo de 30 dias, ou a desistência para a via extrajudicial⁶⁵.

Por fim, vale destacar que, sendo optado pela transferência da via extrajudicial, poderão ser aproveitadas todas as provas produzidas na via judicial, bem como a documentação apresentada nos autos⁶⁶.

3.2 DA PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL

A expressão função social procede do latim *functio*, cujo significado é de

⁶¹BRASIL. **Lei n° 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. Acesso em: 22 ago. 2024.

⁶²BRASIL. **Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 27 ago. 2024.

⁶³BRASIL. **Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Registros Públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 27 ago. 2024.

⁶⁴FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017. p. 32.

⁶⁵BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes *et al.* **Usucapião extrajudicial**: questões notariais, registrais e tributárias. 4. ed. Leme, SP: Mizuno, 2023. p. 162.

⁶⁶BOCZAR *et al.*, 2023, p. 163.

cumprir algo ou desempenhar um dever ou uma atividade. O termo função é utilizado para representar a finalidade de um modelo jurídico, ou seja, o papel a ser cumprido por determinado ordenamento jurídico⁶⁷.

Para que a propriedade seja passível de usucapião, é necessário que cumpra sua função social, que se configura sobre a boa utilização do bem. Desta forma, o proprietário que não der destinação de acordo com as funções econômicas e sociais da propriedade, poderá perdê-la⁶⁸.

O entendimento é simples, o proprietário que não cuida do seu patrimônio deve ser privado de sua propriedade em favor daquele que, com a o tempo de posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade⁶⁹.

Todavia, a posse prolongada com o cumprimento da função social pode dar origem à usucapião, desde que reúna os requisitos necessários para a aquisição do direito da propriedade. Assim, sua definição de propriedade, frente à concepção da ordem constitucional implantada, não pode ser concebida no absolutismo original. O direito de usar, gozar e dispor dos bens tem limites, vingando enquanto não ofender a função social da propriedade.³⁰

Em suma, por função social entende-se que a propriedade precisa gerar algo, o poder de ter a propriedade precisa ser benéfico mesmo que a terceiros. A referida função é destinada não somente a interesse próprio, ou exclusivamente próprio, mas por interesse de outro ou por um objetivo alheio, pois não se trata de extinguir a propriedade privada, mas sim de vinculá-la a outros interesses, que são: habitação, trabalho e recreação.³¹

É evidente que, mesmo que haja essa premissa, o proprietário do bem não pode ser forçado a desempenhar finalidade exclusivamente em prol da sociedade, sua utilização pode ser individual, mas sempre útil.

A função social é um dos fundamentos da legitimação da propriedade, ou seja, se o proprietário não cumpre as condições citadas acima, não poderá se opor ao interesse de terceiros sobre sua propriedade que cumpra alguma daquelas funções.⁷⁰

⁶⁷FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 307.

⁶⁸RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev., atual. e amp. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 169.

⁶⁹RIZZARDO, 2014, p. 167.

⁷⁰DONIZETTI; QUINTELLA, 2018, p. 595.

³⁰RIZZARDO, 2014, p. 169.

³¹SUNDFELD, Carlos Ari. **Função social da propriedade**: temas de direito urbanístico. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987. Disponível em:

3.3 ESPÉCIES DA USUCAPIÃO

Há diversas espécies de usucapião que podem variar de acordo com o tempo da posse sobre bens móveis e imóveis. Aqui será tratado somente com relação aos bens imóveis, a qual pode ser reconhecida em procedimento extrajudicial no Registro de Imóveis competente⁷¹ conforme será abordado..

3.3.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária exige que a posse do imóvel seja prolongada ininterruptamente por 15 anos, com *animus domini*, de forma mansa e pacífica, independentemente de justo título e boa-fé, conforme prevê o artigo 1.238 do CC⁷², sendo possível tanto para áreas rurais como urbanas.

No entanto, o parágrafo único do referido artigo⁷³ condiciona a possibilidade de redução para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia fixa, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, configurando a função social sobre o imóvel a ser usucapido.

3.3.2 Usucapião ordinária

A usucapião ordinária tem o prazo, em regra, de 10 anos quando a posse for exercida com *animus domini*, de forma contínua, mansa e pacífica e, justo título e boa-fé, conforme previsão do artigo 1.242 do CC⁷⁴.

Ainda, conforme o parágrafo único⁷⁵ do aludido artigo, o prazo pode ser de 5 anos se o imóvel tiver sido adquirido de forma onerosa, com seu respectivo registro no Registro de Imóveis, cancelado posteriormente, desde que os possuidores tiverem estabelecido na propriedade sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/1894661/mod_resource/content/0/05%20SUNDFELD.%20Funcao%20social%20da%20propriedade.pdf. Acesso em: 14 set. 2024.

⁷¹BOCZAR *et al.*, 2023, p. 43.

⁷²BRASIL, 2002.

⁷³FERNANDES, 2016, p. 42.

⁷⁴BRASIL, 2002.

⁷⁵DONIZETTI; QUINTELLA, 2018, p. 675.

Portanto, nessa modalidade de usucapião é observada a importância de haver existido um negócio jurídico entre o proprietário e o possuidor. Não é necessário que exista um documento ou instrumento propriamente dito, mas sim uma relação objetiva entre as partes⁷⁶.

3.3.3 Usucapião especial rural

Trata da usucapião em área situada na zona rural, não superior a 50 hectares, que o possuidor a tornou produtiva através de seu trabalho ou de sua família, fazendo dela sua moradia pelo prazo mínimo de 5 anos, conforme regula o art. 191 da CF⁷⁷.

Nessa modalidade, não há exigência de justo título e boa-fé, mas há requisitos específicos e personalíssimos que devem ser atendidos para adequar-se a essa modalidade de usucapião⁷⁸.

No entanto, o usucapiente não pode ser beneficiado mais de uma vez pela mesma modalidade de usucapião⁷⁹. Sendo assim, o artigo 1.239 do CC⁸⁰ reproduziu de forma idêntica o artigo descrito acima.

Dessa definição é identificado que um dos requisitos especiais dessa modalidade está intimamente ligado à função social desenvolvida na propriedade. Para tanto, basta a exploração do solo como complemento da renda do titular⁸¹.

Tais requisitos são cumulativos, o que impede que uma Pessoa Jurídica seja usucapiente, tendo em vista que não estabelece moradia, além de não possuir *accessio possessionis*, levando em consideração que são requisitos personalíssimos⁸².

Por fim, cabe ressaltar que a condição de não ser beneficiado pela usucapião especial rural mais de uma vez, dar-se-á apenas nessa modalidade de usucapião, o

⁷⁶BOCZAR *et al.*, 2023, p. 45.

⁷⁷BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasil: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 25 set. 2024.

⁷⁸BOCZAR *et al.*, 2023, p. 45.

⁷⁹PAIVA, João Pedro Lamana; KÜMPEL, Vitor Frederico; VIANA, Giselle de Menezes. **Usucapião extrajudicial**: aspectos civis, notariais e registrares. 3. ed. São Paulo: YK Editora, 2023. p. 69.

⁸⁰BRASIL, 2002.

⁸¹BOCZAR *et al.*, 2023, p. 45.

⁸²BOCZAR *et al.*, 2023, p. 48.

que não impede que, caso haja outra área maior, seja requerida por outra espécie de usucapião, como a extraordinária e a ordinária⁸³.

3.3.4 Usucapião especial urbana

Essa espécie de usucapião se trata de terrenos com área de até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cada, utilizados para moradia do possuidor ou de sua família, de forma contínua, mansa e pacífica, pelo prazo de 5 anos, não podendo o possuidor ser proprietário de outro imóvel, e tão pouco ter a mesma modalidade de usucapião reconhecida mais de uma vez⁸⁴.

A usucapião especial urbana tem amparo legal no artigo 183 da CF⁸⁵ e com a reprodução do dispositivo encontrado no artigo 1.240 do CC⁸⁶. Diferentemente da usucapião especial rural, essa modalidade não exige critério de destinação do imóvel, bastando para tanto, estar localizado em perímetro urbano definida por lei municipal⁸⁷.

3.3.5 Usucapião especial urbana coletiva

Essa modalidade refere-se aos núcleos urbanos informais, como se fossem loteamentos não regularizados, onde a posse é exercida sem oposição há mais de 5 anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por cada possuidor, assim a referida área é passível de ser usucapida coletivamente, desde que os requerentes não sejam proprietários de outras áreas, tanto urbanas quanto rurais, conforme consta do artigo 10 da Lei n°. 10.257/2001⁸⁸, com redação dada pela Lei n°. 13.465/2017⁸⁹.

A usucapião especial urbana coletiva além de promover o direito à moradia e a dignidade da pessoa, também é uma forma de regularização fundiária dos núcleos

⁸³BOCZAR *et al.*, 2023, p. 45.

⁸⁴BOCZAR *et al.*, 2023, p. 48.

⁸⁵BRASIL, 1988.

⁸⁶BRASIL, 2002.

⁸⁷PAIVA; KÜMPEL; VIANA, 2023, p. 68.

⁸⁸BRASIL. **Lei n° 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 26 set. 2024.

⁸⁹BRASIL. **Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF: Presidência da República, 2017b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 26 set. 2024.

até então informais, com base na posse-moradia, com a intenção de defender interesses relacionados à moradia⁹⁰.

Ademais, outra característica dessa modalidade de usucapião é a admissão da possibilidade de reconhecimento extrajudicial, que se dará por meio de uma interpretação sistemática que igualmente é estendida à usucapião coletiva⁹¹.

3.3.6 Usucapião familiar

Nessa espécie, o usucapiente precisa ser coproprietário do imóvel, juntamente com o usucapido, que é configurado como o ex-cônjuge ou ex-companheiro, que abandona o lar de livre e espontânea vontade e de forma injustificada, e mesmo assim, o usucapiente precisa se manter na posse da propriedade por 2 anos de forma exclusiva e contínua, mansa e pacífica⁹².

Além disso, o imóvel precisa ter até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), utilizado para sua moradia ou de sua família, além da condição de não haver outros imóveis rurais ou urbanos, conforme essa modalidade é regulamentada, conforme o artigo 1.240-A do CC⁹³, que fora acrescentado pela Lei n.º 12.424/2011, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Portanto, é importante que o conceito abandono seja claro, tendo em vista que possui regulação própria, que estabelece prazos para sua decretação com a consequente sucessão provisória e, após, a sucessão definitiva⁹⁴.

3.3.7 Usucapião indígena

Assim como nas demais modalidades, a usucapião indígena também exige que a posse deve ser exercida de forma contínua, mansa, pacífica e *com animus domini*, pelo prazo de 10 anos de posse sobre a área rural de até 50 hectares, exercida por índio, integrado ou não, conforme preceitua o artigo 33º do Estatuto do Índio (Lei n.º 6.001/73)⁹⁵.

⁹⁰BOCZAR *et al.*, 2023, p. 53.

⁹¹BOCZAR *et al.*, 2023, p. 53.

⁹²BOCZAR *et al.*, 2023, p. 54.

⁹³BRASIL, 2002.

⁹⁴BOCZAR *et al.*, 2023, p. 54.

⁹⁵BRASIL. **Lei n.º 6.001, de 19 de dezembro de 1973**. Estatuto do Índio. Brasília, DF: Presidência da República, 1973a. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm. Acesso em: 26 set. 2024.

Essa modalidade não se aplica a terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata o referido estatuto, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal⁹⁶.

Para que haja o correto entendimento, é importante observarmos o artigo 3º do referido estatuto, que explica sobre os conceitos de índio ou silvícola, e de comunidade indígena⁹⁷, enquanto o artigo 4º diferencia os índios isolados dos integrados⁹⁸.

⁹⁶PAIVA; KÜMPEL; VIANA, 2023, p. 73.

⁹⁷BRASIL, 1973a.

⁹⁸BRASIL, 1973a.

4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Com a finalidade de desafogar o judiciário e dar mais celeridade ao procedimento do pedido de reconhecimento da usucapião, foi implementado, para essa demanda, o procedimento extrajudicial, podendo ser requerido somente quando há ausência de questões que não versem sobre litígio e não necessitem de homologação judicial, sendo efetivado o registro, entre 30 a 120 dias⁹⁹.

A possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião surgiu no Brasil com a Lei n.º. 1.977/2009, que se restringiu aos casos de regularização fundiária de interesse social¹⁰⁰.

Com a repaginação do Código de Processo Civil, houve a introdução do art. 216-A, da Lei n.º. 6.015/73, as alterações advindas pela Lei n.º. 13.465/17 e a regulamentação dada pelo Provimento n.º. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. O presente artigo trata das normas que dispõe sobre a possibilidade de realizar o pedido da usucapião de forma extrajudicial, sem prejuízo da via jurisdicional, diretamente no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, a requerimento do interessado, representado por advogado.

A via extrajudicial é uma opção do requerente, assim como não exclui a possibilidade de a usucapião ser reconhecida judicialmente por meio de ação própria, e assim como através do Judiciário, o requerente necessita de um advogado¹⁰¹.

Com o procedimento extrajudicial é possível usucapir o imóvel em qualquer espécie, sendo elas: extraordinária, ordinária, especial rural, especial urbana, especial urbana coletiva, familiar e indígena¹⁰².

4.1 REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Há uma divisão entre os requisitos, sendo: pessoais, reais e formais, que são cumulativos, como seguem:

⁹⁹PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no País. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, Porto Alegre, mar. 2015a. Disponível em: http://irib.org.br/be/app/webroot/files/editor/files/Artigo_Lamana_Paiva_Uusucapião.pdf. Acesso em: 22 out. 2024.

¹⁰⁰PAIVA, 2015a.

¹⁰¹BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018. p. 60.

¹⁰²FARIAS, 2017, p. 438.

4.1.1 Requisitos pessoais

Os requisitos pessoais dizem respeito às pessoas que podem participar do pedido. São exigências que se referem tanto ao possuidor que pretende usucapir quanto ao proprietário do bem ou direito a ser usucapido. Para essa demanda, o proprietário do bem a ser usucapido não pode ser absolutamente incapaz. Para tanto, o possuidor deve ter capacidade de fato e qualidade para adquirir a propriedade através da usucapião¹⁰³.

Neste procedimento, alguns impedimentos são causas suspensivas, impeditivas e interruptivas da prescrição, conforme descrito nos arts. 197 a 204 do CC¹⁰⁴. Além disso, se houver qualquer dessas hipóteses, aplica-se a não contagem dos prazos estabelecidos na posse para à usucapião¹⁰⁵.

Ainda, as causas impeditivas e suspensivas da prescrição são as mesmas, dependendo do momento em que ocorrem. A causa impeditiva obsta o transcurso do prazo, desde o seu início. Já a causa suspensiva, ocorre quando o prazo já iniciou o seu decurso, paralisando-o, reiniciando após o desaparecimento das hipóteses legais, pelo prazo que resta¹⁰⁶.

Dito isso, entende-se que não corre prazo para fins de usucapião entre cônjuges, ascendente e descendente, entre o representante e o incapaz, dentre outros, por exemplo, com exceção da usucapião familiar¹⁰⁷.

4.1.2 Requisitos reais

Esses requisitos versam sobre quais bens e direitos podem ser usucapidos além da propriedade, como o usufruto, o uso, a habitação e a servidão. No entanto, os bens fora do comércio e os inalienáveis não são aptos a serem usucapidos, certos bens consideram-se imprescritíveis. São, em princípio, os que estão fora do comércio, tais como os bens públicos. Mas, entre as coisas que estão no comércio,

¹⁰³BOCZAR *et al.*, 2023, p. 22.

¹⁰⁴BRASIL, 2002.

¹⁰⁵BRASIL, 2002, art. 1.244.

¹⁰⁶BOCZAR *et al.*, 2023, p. 22

¹⁰⁷BOCZAR *et al.*, 2023, p. 22.

há algumas que não podem ser alienadas, porque pertencem a pessoas contra as quais não corre a prescrição¹⁰⁸.

Quanto aos bens públicos, eles têm previsão legal nos artigos 183, §3º e o 191, parágrafo único da CF¹⁰⁹, e no artigo 102 do CC¹¹⁰, que descrevem sobre o impedimento da aquisição através da usucapião.

Quanto aos bens fora de comércio e inalienáveis, naturalmente indisponíveis, como: água do mar e o ar atmosférico; os legalmente indisponíveis, como: os bens de uso comum, de uso especial e de incapazes¹¹¹; e, os indisponíveis por restrição judicial ou lei. No entanto, os bens gravados com a referida cláusula por vontade das partes manifestada em testamento ou através de doação, podem ser objeto de usucapião, tendo em vista que a cláusula somente impede a alienação voluntária, derivada¹¹².

4.1.3 Requisitos formais

Os requisitos formais são elementos indispensáveis para caracterizar a usucapião. De regra, deve haver a posse *ad usucapionem* e o tempo, que pode variar de acordo com cada espécie e, também, há outros requisitos formais específicos para cada espécie de usucapião, como por exemplo: boa-fé, justo título, que serão abordadas nas espécies de usucapião¹¹³.

Sobre os imóveis que não possuem registro no Cartório de Registro de Imóveis, e mesmo assim têm sua posse disponibilizada para terceiros, o artigo 1.208 do CC dispõe que não induzem posse os atos mera permissão ou tolerância¹¹⁴. Ou seja, quando há autorização tácita ou expressa do possuidor para terceiros, trata-se somente de detenção, não preenchendo os requisitos *ad usucapionem* e tão pouco o *ad interdicta*¹¹⁵.

Um dos requisitos mais conhecidos pela população leiga é o tempo de posse. Para que o possuidor alcance o prazo determinado por lei, é necessário realizar uma

¹⁰⁸GOMES, 2012, p. 182.

¹⁰⁹BRASIL, 1988.

¹¹⁰BRASIL, 2002.

¹¹¹GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5**: direito das coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 118.

¹¹²BOCZAR *et al.*, 2023, p. 32.

¹¹³BOCZAR *et al.*, 2023, p. 32.

¹¹⁴BRASIL, 2002.

¹¹⁵BOCZAR *et al.*, 2023, p. 32.

soma das posses exercidas anteriormente sobre o mesmo imóvel, sendo pela *accessio possessionis* ou pela *sucessio possessionis*, porém, todas devem ter sido exercidas de forma contínua e pacífica; reunir justo título e boa-fé, sempre a depender da espécie da usucapião¹¹⁶.

Para uma contextualização sobre a soma das posses, no que se refere à *accessio possessionis*, Venosa explica que:

A união de posses exige que ambas sejam homogêneas, da mesma natureza, a fim de formar período suficiente para usucapir. Quem adquire, por exemplo, posse obtida pelo antecessor de forma precária, clandestina ou violenta não pode somar o período anterior para completar a usucapião, salvo se mantiver esses mesmos vícios em sua própria posse. Deve aguardar seu próprio lapso temporal.¹¹⁷

Por fim, a *sucessio possessionis* está presente quando ocorre a abertura da sucessão para os herdeiros, referente a todos os bens, inclusive dos direitos possessórios. Neste caso, os herdeiros podem continuar a somar sobre o período no qual o falecido já havia iniciado quando vivo. Os que não quiserem a usucapião podem renunciar ou fazer escritura de cessão de direitos a título gratuito ou oneroso¹¹⁸.

4.2 CARACTERÍSTICAS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Uma das características para que seja possível o processamento do pedido na via extrajudicial é a pacificidade entre os envolvidos, seja proprietário, os confrontantes e demais interessados. Desse modo, “o divisor de águas entre uma e outra modalidade processual é o litígio. Onde há litígio, a questão se desloca para a esfera judicial”¹¹⁹.

Outro ponto é quanto ao modo de aquisição da propriedade ou do direito real pela usucapião, pode ser originário ou derivado¹²⁰.

O modo de aquisição originário é caracterizado como a impossibilidade da coexistência do nascer do outro, ou seja, não há nenhum ponto que marca a continuidade entre o velho direito antes de se extinguir e o novo direito, ou como uma forma de sucessão, um nascendo do outro¹²¹.

¹¹⁶BOCZAR *et al.*, 2023, p. 37.

¹¹⁷VENOSA, 2011, p. 1247.

¹¹⁸BOCZAR *et al.*, 2023, p. 37.

¹¹⁹BRASIL, 2002, art. 1.244.

¹²⁰BOCZAR *et al.*, 2023, p. 37.

¹²¹BOCZAR *et al.*, 2023, p. 37.

Segundo Gama, o modo derivado é o correto, pois defende que sob o fundamento de que a coisa já era titularizada por outra pessoa e, por isso, haverá apenas modificação subjetiva na relação jurídica¹²².

Sua principal característica é a celeridade do trâmite, estimando-se aproximadamente entre 90 a 120 dias, além da facilidade do acesso aos procedimentos desempenhados pelo Tabelião de Notas e do Registrador Imobiliário¹²³.

Ainda, quanto às espécies de usucapião, podem variar de acordo com o tempo da posse sobre bens móveis e imóveis¹²⁴. Aqui será tratado somente com relação aos bens imóveis, a qual pode ser reconhecida em procedimento extrajudicial no Registro de Imóveis competente, conforme será abordado.

4.3 PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O início do processamento da usucapião extrajudicial é instaurado mediante requerimento da parte interessada ao Oficial da circunscrição em que está situado o imóvel ou a maior parte dele¹²⁵, devidamente assinado por advogado ou defensor público. A necessidade de requerimento decorre do princípio da instância que estabelece que o ato registral é de iniciativa da parte interessada, nos termos dos arts. 13 e 217 da Lei n°. 6.015/1973.

A tramitação da via administrativa é facultativa, podendo ser, a qualquer tempo, modificada e transferida para via judicial, sem prejuízo às partes, porém, caso haja qualquer litígio, é obrigatório que seja transferido para o Judiciário¹²⁶.

Essa nova via foi admitida através do artigo 1.071 do CPC de 2015¹²⁷, acrescida do artigo 216-A da Lei n°. 6.015/7389, alterado pela Lei n° 13.465, de 2017, e regulamentado pelo Provimento n°. 65, do CNJ, que tornaram o procedimento mais célere e efetivo¹²⁸.

¹²²GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o Novo Código de Processo Civil. **Revista de Processo**, Brasil, v. 259, set. 2016. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.259.15.PDF. Acesso: 24 jun. 2024.

¹²³PAIVA; KÜMPEL; VIANA, 2023, p. 93.

¹²⁴BOCZAR *et al.*, 2023, p. 43.

¹²⁵PAIVA, 2015a.

¹²⁶PAIVA; KÜMPEL; VIANA, 2023, p. 92.

¹²⁷BRASIL, 2015.

¹²⁸BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 73.

5 ASPECTOS NOTARIAIS E REGISTRAIS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Com a possibilidade da usucapião pela via extrajudicial se faz necessário um olhar atencioso para as demandas a serem cumpridas junto do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis, bem como a capacitação dos agentes para cumprimento interno das demandas da análise até o registro.

Conforme a previsão do artigo 216-A da Lei n.º. 6.015/73¹²⁹, antes de comparecer até o Registro de Imóveis, o requerente deve se dirigir até o Tabelionato de Notas da cidade do imóvel a ser usucapido ou a maior parte dele, conforme preceitua o artigo 5º do Provimento 65 do CNJ¹³⁰, para que ocorra a lavratura da ata notarial atestando o tempo da posse e o tipo da usucapião pretendida, após as diligências que serão realizadas pelo próprio Tabelião e descrito na ata de forma imparcial¹³¹.

Além da ata, o interessado deverá apresentar um requerimento assinado por si próprio e pelo seu advogado, nos moldes de uma petição inicial, contendo em anexo a planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e documentos comprobatórios do justo título¹³².

Na via extrajudicial, não há possibilidade de alguma isenção de valores, como na via judicial, que dependendo da situação financeira comprovada da parte, há possibilidade da concessão da Assistência Judiciária Gratuita (AJG). Todos os procedimentos serão suportados pelo requerente, tanto no Tabelionato de Notas quanto no Registro de Imóveis¹³³.

5.1 TABELIONATO DE NOTAS

¹²⁹BRASIL, 1973.

¹³⁰BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n.º 65, de 14 de dezembro de 2017**. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2017a. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em: 28 jun. 2024.

¹³¹BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 81.

¹³²PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião extrajudicial. **Colégio Registral do Rio Grande do Sul**, Porto Alegre, 20 mar. 2015b. Disponível em: <https://colegioregistrals.org.br/artigos/449/usucapiao-extrajudicial-por-joao-pedro-lamana-paiva/>. Acesso em: 30 jun. 2024.

¹³³BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 146.

A ata é o instrumento lavrado pelo notário ou seus substitutos, que contém fé pública. É considerada como a narrativa objetiva de algum fato verificado ou presenciado pelo notário, sem que haja juízo de valor¹³⁴.

Leonardi Brandelli complementa:

De conceito de ata notarial, podemos depreender o seu objeto, qual seja, a mera apreensão de um fato jurídico e a sua transladação, sem alteração, para o livro notarial, ou para outro documento, conforme seja a ata protocolar ou extraprotocolar.

O objeto da ata notarial é, portanto, um fato jurídico captado pelo Notário, por intermédio de seus sentidos, e transcrito no documento apropriado; é mera narração de fato verificado, não podendo haver por parte do Notário qualquer alteração, interpretação ou adaptação do fato, ou juízo de valor.¹³⁵

No CPC encontramos os esclarecimentos acerca das provas passíveis de ata notarial, como consta:

Seção III - Da Ata Notarial

Art. 384. 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 notarial.¹³⁶

Considerando a realidade tecnológica atual, bem como à comunicação, o CPC já autoriza expressamente o uso de meios eletrônicos para teor de ata. Ainda, o Provimento 65 do CNJ¹³⁷ reforçou o artigo supracitado ao dispor em seu artigo 5º, parágrafo 2º que podem constar na ata: imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além de depoimento de testemunhas, pois não é possível basear-se apenas em declaração do requerente.

Como já dito, a ata notarial é o instrumento dotado de fé pública, e tem força de prova pré-constituída, em que o Tabelião, seus Substitutos ou os Escreventes, a pedido da pessoa interessada, constata, fielmente, os fatos, as coisas, pessoas ou situações, com a finalidade de comprovar a sua existência e o seu estado. Na ata o responsável da Serventia não narrará o fato conforme a vontade do requerente, pelo contrário, deverá ser imparcial e fiel a absolutamente tudo que presenciar¹³⁸.

Pondo à risca o artigo 216-A da Lei n.º. 6.015/73¹³⁹, a ata notarial é o primeiro passo para o procedimento da usucapião extrajudicial. O Provimento 65 do CNJ¹⁴⁰

¹³⁴BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 81.

¹³⁵BRANDELLI, 2016, p. 54.

¹³⁶BRASIL, 2015, Seção III.

¹³⁷BRASIL, 2017a.

¹³⁸BOCZAR *et al.*, 2023, p. 81.

¹³⁹BRASIL, 1973b.

¹⁴⁰BRASIL, 2017a.

especificou em seu artigo 5º que o requerente deve procurar o Tabelionato de Notas da cidade em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele¹⁴¹, além disso, conforme o artigo 4º, §7º para esse procedimento poderá ser elaborada mais de uma ata notarial complementar a ser lavrada pelo mesmo ou por Tabelião diverso, ainda que de outro Município.

Considerando a finalidade da ata notarial para fins de usucapião como meio de prova, a ata a ser lavrada deverá conter suas constatações sobre a posse, o tempo e o tipo de usucapião pretendida, além da descrição do imóvel a ser usucapido, exatamente como é, descrevendo as benfeitorias, se houver e, seu estado, e demais itens que encontrar no imóvel, verificados nas diligências a serem realizadas¹⁴².

Para atestar a posse e o tempo da posse, o Tabelião terá que realizar diligências como: ir até o local do imóvel, verificar se há acessões e/ou benfeitorias, o fato do possuidor residir ou não no imóvel ou se nele exercer atividade produtiva, ou seja, se o imóvel é utilizado para finalidade residencial, de lazer ou agrícola, a fim de comprovar sua função social, além da análise de documentos e oitiva de testemunhas¹⁴³.

A partir disso, o Tabelião terá condições de atestar qual é a espécie da usucapião a ser requerida. Ainda, dependendo do caso, ele também deverá atestar a posse dos antecessores do requerente para o cumprimento do prazo exigido para a usucapião pretendida.

Após a identificação do tipo de usucapião, é necessário analisar se a posse é justa, tendo em vista que somente essa posse é apta a concretizar a usucapião. Para isso, o artigo 1.200 do CC descreve que “é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”¹⁴⁴.

Finalmente, após a realização de todas as diligências e identificação da espécie da usucapião, o Tabelião irá lavrar a ata notarial com suas constatações sobre a posse, não cabendo a ele decidir sobre qualquer questão, devendo manter sempre a imparcialidade diante dos fatos, provas e oitiva de testemunhas.

¹⁴¹BRASIL, 2017a.

¹⁴²BOCZAR *et al.*, 2023, p. 81.

¹⁴³BOCZAR *et al.*, 2023, p. 83.

¹⁴⁴BRASIL, 2002.

5.2 REGISTRO DE IMÓVEIS

A Lei n.º. 13.105/2015, que contém o CPC, fez inserir o artigo 216-A na Lei n.º. 6.015/73, Lei de Registros Públicos, exigindo como primeiro requisito para a demanda extrajudicial no RI é a apresentação da ata notarial que atesta do “tempo da posse”¹⁴⁵.

Ao ingressar com o título no RI, a Serventia tem o prazo de prenotação que dura, em regra, de 30 dias, sendo que o Oficial tem até 15 dias para qualificar o título e a parte tem o prazo restante para cumprir eventuais diligências. Neste prazo, incumbe ao Registrador ou sua equipe a qualificação do título apresentado, além de verificar se no título constam todos os requisitos legais. No entanto, na usucapião o prazo da prenotação é prorrogado durante todo o procedimento até a decisão final do Oficial Registrador¹⁴⁶.

Tratando-se de usucapião extrajudicial, é indispensável o requerimento feito pelo advogado, que também será submetido à qualificação registral, conforme estabelece o artigo 9º, *caput*, do Provimento 65 do CNJ, que sempre deverá ser analisado concomitantemente com o art. 216-A da LRP, como segue: “o requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido”¹⁴⁷.

Após o protocolo da documentação na Serventia, o Oficial dará início a qualificação registral, verificando se toda documentação que demonstra a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse foi realmente apresentada. Também, será realizada uma análise formal, para verificar se todas as exigências legais estão presentes na ata e se todos os requisitos da espécie de usucapião pretendida foram observados¹⁴⁸.

Além disso, o rol de documentos listados no artigo 4º do Provimento do CNJ deverá ser apresentado, aqui seguem os itens de maior destaque: ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, justo título ou qualquer outro documento que demonstre a origem, a continuidade e o tempo e posse, etc.)¹⁴⁹. Também, será feita

¹⁴⁵BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 158.

¹⁴⁶BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 161.

¹⁴⁷BRASIL, 2017a.

¹⁴⁸BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 162.

¹⁴⁹BRASIL, 2017a.

a análise da competência para o processamento da usucapião, ou seja, perante qual RI deverá ser apresentada a documentação. Destaca-se que a competência será o RI em que estiver localizado o imóvel ou a maior parte dele¹⁵⁰.

Nessa fase, também serão observadas as certidões, se o imóvel possui matrícula ou transcrição — devendo ser apresentada. Caso não tenha, a parte deverá apresentar a certidão negativa para fins de usucapião — que é expedida pelo próprio RI, mediante apresentação do mapa e memorial descritivo assinados pelo responsável técnico¹⁵¹.

Após a apresentação e sendo o caso de qualificação positiva, ou seja, se todos os requisitos legais foram observados no título, este está apto para registro. Por outro lado, se a qualificação for negativa, ou seja, o título não está apto para registro, esse será devolvido ao interessado, mediante nota de impugnação fundamentada, para que ele cumpra as exigências e, posteriormente, retorne com o título. Porém, caso o interessado não concorde com a impugnação ou não consiga cumpri-las, poderá requerer ao Oficial que seja suscitada dúvida ao juízo competente¹⁵².

Portanto, ao contrário da usucapião judicial, a usucapião extrajudicial não poderá ser deferida se houver impugnação, seja por parte do proprietário tabular, de algum confrontante ou, até mesmo, de um terceiro interessado. Caso haja impugnação, tanto a Lei n.º. 6.015/1973, como o Provimento n.º. 65/2017 autorizam que o Registrador Imobiliário efetue a conciliação dos envolvidos. No entanto, se essa conciliação for infrutífera, impede-se o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial, devendo ser ajuizada ação própria para lide.¹⁵³

A outra grande diferença é que a atividade registral é extrajudicial e, por isso, não faz coisa julgada material, podendo ser revista judicialmente a qualquer tempo.

O registrador não pratica atos judiciários. Não é guarnecido das garantias próprias da magistratura, nem de seus deveres específicos. Sua decisão tem natureza de ato administrativo, sendo desprovida das características constitucionalmente assegurada à coisa julgada¹⁵⁴.

¹⁵⁰BRASIL, 2017a, art. 2º, *caput*.

¹⁵¹BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 165.

¹⁵²BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 162.

¹⁵³PAIVA; KÜMPEL; VIANA, 2023, p. 70.

¹⁵⁴NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 70.

A usucapião está ligada no princípio da legalidade, quando seu modo de aquisição é originário de direito real, tendo por consequência a extinção de um negócio anterior sobre a mesma coisa¹⁵⁵.

Se o imóvel a ser usucapido apresentar na matrícula registro de ônus e ações de nada impedirá o registro da transferência de titularidade, conforme determina o artigo 14 do CNJ¹⁵⁶.

Ainda, no que se refere ao registro, a qualificação do titular anterior não interessa para transferência do imóvel, não sendo aplicado o princípio da continuidade. Tendo em vista que, o que realmente importa é a especialização subjetiva do atual titular¹⁵⁷.

No entanto, no procedimento do título ao Registro de Imóveis é necessário que o interessado apresente um requerimento, que deverá seguir o mesmo teor de uma petição inicial, descrito no artigo 319 do CPC¹⁵⁸. Também, exige a descrição do imóvel usucapiendo de forma específica, a espécie de usucapião pretendida e seus requisitos preenchidos¹⁵⁹.

As exigências que devem ser atendidas no requerimento são especificadas também no artigo 3º do Provimento nº 65, do CNJ. Ainda, paralelo a isso, Brandelli também conceitua o requerimento:

O requerimento feito por quem tenha legitimidade ativa para tanto, representado por advogado, acompanhado da procuração com firma reconhecida, ou da prova de advogado em caso de atuação em causa própria, bem como dos documentos previstos nos incisos I a IV do art. 216-A da LRP, acima analisados (ata notarial, planta e memorial, certidões dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, e justo título e demais documentos comprobatórios dos requisitos da espécie de usucapião invocada), deverá ser protocolado no registro imobiliário, recebendo um número de prenotação¹⁶⁰.

Mediante a prenotação, o Oficial ou seus designados farão a análise do título e, caso reste dúvidas ou incertezas, poderão realizar diligências ou se necessário, requerer.

No entanto, não é permitido que o pedido de reconhecimento de prescrição aquisitiva seja "indeferido liminarmente" pelo Registrador com base na avaliação de

¹⁵⁵PAIVA; KÜMPEL; VIANA, 2023, p. 74.

¹⁵⁶BRASIL, 2017a.

¹⁵⁷PAIVA; KÜMPEL; VIANA, 2023, p. 75.

¹⁵⁸BRASIL, 2015.

¹⁵⁹BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 141.

¹⁶⁰BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 87.

que os requisitos para a usucapião não foram cumpridos, o que implicaria um julgamento do mérito do pedido. Isso ocorre porque o art. 17, §2º, do Provimento nº. 65/2017 do CNJ estabelece que, somente ao término das diligências "o Oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido, apresentando uma nota de devolução devidamente fundamentada"¹⁶¹.

Ainda na análise, compete também ao Registrador verificar se houve a assinatura do proprietário, de qualquer dos titulares de direitos reais do imóvel usucapiendo, bem como dos imóveis confrontantes e, caso ausentes, deve providenciar a notificação, a fim de que os interessados manifestem o seu consentimento no prazo de 15 dias. O silêncio do notificado é interpretado como concordância¹⁶². Na redação original da lei, o silêncio era interpretado como discordância, o que comprometia, seriamente, a aplicabilidade do instituto. A Lei nº. 13.465/2017 alterou e a regra atualmente é a aplicação da máxima "quem cala consente".

Assim, concluída a análise, com o pedido protocolado e com todos os documentos necessários, sendo apresentada a concordância do proprietário tabular, ou sua dispensa, se for o caso, bem como a anuência dos demais titulares de direitos reais do imóvel a ser usucapido e dos imóveis confrontantes (ou efetuada as respectivas notificações), incumbe ao Registrador proceder à notificação da União, Estado, Distrito Federal e Município, para que se manifestem, em 15, conforme prevê o art. 216-A, §3º da Lei nº. 6.015/1973 e art. 15, do Provimento nº. 65/2017 do CNJ.

Após as notificações, serão publicados os editais para conhecimento de terceiros, que terão o prazo de 15 dias para manifestação ou eventualmente das pessoas não localizadas para a notificação pessoal, conforme determina o art. 216-A, §4º, da Lei nº. 6.015/1973.

Não havendo impugnação, o Registrador vai avaliar o mérito do pedido de usucapião, examinando os fundamentos fáticos e jurídicos que sustentem a decisão de aprovar ou não o reconhecimento do pedido¹⁶³.

Com o registro da usucapião, com fundamento no art. 216-A, § 6º da Lei nº 6.015/1973, é conferido um título formal de propriedade à pessoa que já exerce a

¹⁶¹BRASIL, 2017a.

¹⁶²BOCZAR *et al.*, 2023, p. 174.

¹⁶³BOCZAR *et al.*, 2023, p. 175.

posse efetiva sobre o imóvel, por meio de um procedimento ágil e realizado integralmente fora do Poder Judiciário.

5.3 ANÁLISE DOS EFEITOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO

O aumento quantitativo, com números insustentáveis de processos judiciais, a complexidade das relações sociais surgidas na contemporaneidade, a própria falta de contingente humano e de recursos necessários para absorver essa crescente demanda, somado com o alto custo e a burocratização da justiça são apenas alguns dos fatores que conduzem ao retardamento da solução da lide e acarretam a crise funcional do órgão jurisdicional¹⁶⁴.

Em razão da morosidade dos procedimentos judiciais e da burocracia dos trâmites processuais, uma das formas empregadas pelo legislador, a fim de garantir o acesso à justiça, foi a criação de meios extrajudiciais para solução das questões advindas das relações sociais e econômicas. Sobre a importância da via extrajudicial:

A trajetória do crescente – e, a nosso ver, inexorável – processo de desjudicialização demonstra a confluência de diversas soluções, voltadas à resolução célere e eficiente de conflitos, alterando-se o movimento centrípeto que levava ao Poder Judiciário, como centro e todo o sistema posto à disposição dos cidadãos. A sociedade mudou e com ela a qualidade e a quantidade de demandas. O olhar para resolver o cenário transformado não pode ser o mesmo, sob pena de se insistir em soluções que já não atendem à realidade¹⁶⁵.

Sobre o conceito de desjudicialização:

Nesse diapasão, a desjudicialização passa a ser reivindicação do jurisdicionado, já que é uma tendência de se buscar vias alternativas extrajudiciais de resolução de litígios, relegando ao Poder Judiciário exclusivamente aqueles casos onde a solução da lide não possa se dar pela autocomposição, ou seja, apenas aqueles casos diretamente relacionados à sua função precípua de declarar o direito em caráter definitivo. Trata-se, portanto, de uma forma de evitar o acesso generalizado, desnecessário e injustificado à justiça estatal. A desjudicialização, portanto, ao restringir a intervenção do Estado na vida privada das pessoas, subtrai do Poder Judiciário considerável número de procedimentos de jurisdição contenciosa

¹⁶⁴SAID FILHO, Fernando Fortes. A crise do Poder Judiciário: os mecanismos alternativos de solução de conflitos como condição de possibilidade para a garantia do acesso à justiça. **Revista da AJURIS**, Porto Alegre, v. 44, n. 142, p. 175-200, jun. 2017. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-AJURIS_142.07.pdf. Acesso em: 4 nov. 2024.

¹⁶⁵COUTO, Mônica Bonetti; DEZEM, Renata Mota Maciel. Desjudicialização, Judiciário e acesso à Justiça: dilemas, crise e perspectivas atuais. **Revista Brasileira de Direito Processual**, Belo Horizonte, ano 25, n. 99, jul./set. 2017. p. 11.

ou voluntária que ali possam tramitar para conferir-lhes mais celeridade, efetividade e menos onerosidade¹⁶⁶.

Em suma, a desjudicialização da usucapião tem a finalidade de aliviar o judiciário, pois não havendo divergências de ordem material e litígio entre as partes envolvidas, o procedimento pode ser finalizado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição da propriedade.

Quanto ao procedimento do registro, mesmo que ocorra a impugnação, a via extrajudicial segue sendo a mais ágil e fácil de resolver pendências para efetivação do registro da propriedade. Essa opção trazida pela alteração do CPC trouxe alívio ao sistema judiciário, com isso, aumentando as demandas a serem resolvidas pelo Tabelionato de Notas e pelo Registro de Imóveis.

Com isso, cabe a cada Serventia aperfeiçoar a equipe para que as demandas sejam rápidas e eficazes para os requerentes, tendo em vista que não cabe ao requerente pagar com extensão de prazo pelo congestionamento dos registros dos Cartórios.

A possibilidade da usucapião extrajudicial acabou se tornando fonte de renda para o Estado também, visto que, pela esfera Judicial, dependendo das condições do requerente, o processo era transcorrido com a AJG, e pela via extrajudicial, o requerente pagará pelos respectivos emolumentos diretamente no Tabelionato de Notas e no RI. E como de praxe, ao final do mês a Serventia fará o repasse para o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Portanto, a desjudicialização da usucapião trouxe mais praticidade para o legislador, tendo em vista que a demanda pode ser resolvida pelo registrador de imóveis, diminuindo com o volume de processos no Poder Judiciário¹⁶⁷.

Sobretudo, essa medida promove agilidade na resolução de demandas, e, no caso da usucapião, atenua a carência de registros de imóveis, reconhecendo a posse como aquisição originária e resguardando tanto o direito de propriedade quanto a dignidade humana. Isso traz benefícios para o indivíduo, que conta com uma alternativa rápida para sua questão; para notários e registradores, que ganham um novo campo de atuação; e para o Poder Judiciário, que vê uma redução no volume de processos, ajudando a aliviar sua sobrecarga.

¹⁶⁶MIRANDA, Marcone Alves. A importância da atividade notarial e de registro no processo de desjudicialização das relações sociais. *Ciência Jurídica*, Brasil, v. 24, n. 151, p. 131-162, jan./fev. 2010. p. 159.

¹⁶⁷PAIVA, 2015a.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho destacou a mudança introduzida pelo Código de Processo Civil (Lei n.º. 13.105/2015), que acrescentou o art. 216-A à Lei n.º. 6.015/1973 (LRP), proporcionando a desjudicialização ao procedimento de usucapião de imóveis, em conjunto com o Provimento n.º. 65/2017 do CNJ, que descreveu as novas regras para a usucapião extrajudicial.

Pela necessidade de desafogar o Judiciário, foi introduzido o procedimento da usucapião extrajudicial, apenas para demandas que transcorrem sem litígio e que não precisasse de homologação judicial.

Com isso, houve o aumento de demandas, tanto notariais quanto registrais. Também, ocorreu a necessidade de capacitação e qualificação dos colaboradores das Serventias para que o procedimento fosse de fato ágil e eficaz, em virtude de seu procedimento no tocante a análise documental, as notificações, as publicações de editais e eventuais diligências que pudessem ser realizadas para que o registro fosse feito, tudo desempenhado de forma clara e objetiva.

No primeiro capítulo foi explicado sucintamente sobre os Direitos Reais, que abrangeu a propriedade, a posse e os seus efeitos. Após isso, no seguinte capítulo, foram abordadas as noções preliminares e o conceito da usucapião, além de conceituar a posse obedecendo a função social da propriedade para ser possível a usucapião, além das suas espécies, sem abordar outros meios de aquisição de propriedade, e sem que houvesse aprofundamento no procedimento judicial para usucapião.

Em seguida, cada espécie de usucapião extrajudicial foi devidamente descrita e caracterizada, com seus requisitos e procedimentos, delimitando o tempo de posse necessário para cada espécie.

No fim, foram descritos os aspectos notariais e registrais para que a usucapião fosse registrada, foi descrito os atos tanto do Tabelionato de Notas quanto do Registro de Imóveis, com uma análise sucinta sobre os efeitos da desjudicialização da usucapião.

Em síntese, a principal questão foi acerca do procedimento do ingresso da usucapião extrajudicial, para que o Registro de Imóveis não ficasse sobrecarregado com a nova possibilidade de registro, proporcionando eficácia da análise da documentação e do posterior registro, contendo segurança jurídica, promovendo a

dignidade social com a regularização das propriedades no setor imobiliário.

Conclui-se então que, com a alteração da letra do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, através da Lei n°. 13.465 de 2017 e com a publicação do Provimento n°. 65, de 14 de dezembro de 2017, pelo Conselho Nacional de Justiça, as Serventias extrajudiciais tiveram aumento de demandas, além de mais renda para o Tribunal de Justiça, em face do pagamento dos emolumentos para os atos de: notificação, publicação de edital, e registro da usucapião e emissão da matrícula atualizada.

Através disso, a usucapião extrajudicial passou a exercer seu papel de tirar do judiciário questões que não envolvam litígio. Promovendo-se, assim, a desjudicialização, contribuindo com a razoável duração do procedimento e celeridade, que foi estimada entre 30 a 120 dias.

Assim, confirmou-se as hipóteses levantadas, visto que para não desafogar o judiciário e sobrecarregar o Registro de Imóveis, é indispensável que a Serventia disponha de uma boa distribuição das demandas internas, qualificação da equipe para executar os procedimentos com aptidão e agilidade dentro do prazo estabelecido em Lei. Além de ter colaboradores que desempenhem uma comunicação clara e assertiva com o requerente acerca de suas demandas, além de uma gestão de pessoas dentro do Cartório, para que o requerente não pague pela falta de qualificação e experiência da equipe, gerando assim, a sobrecarga do sistema e dos registros.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das coisas**: curso de Direito Civil. São Paulo: Atlas, 2014.

BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. 3. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2003. v. 1.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes *et al.* **Usucapião extrajudicial**: questões notariais, registrais e tributárias. 4. ed. Leme, SP: Mizuno, 2023.

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

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2017a. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em: 28 jun. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasil: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 25 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 26 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 22 ago. 2024.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. Acesso em: 22 ago. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 27 ago. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF: Presidência da República, 2017b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 26 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973**. Estatuto do Índio. Brasília, DF: Presidência da República, 1973a. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm. Acesso em: 26 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Registros Públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 27 ago. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial nº 1.874.632 - AL (2020/0096892-6)**. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=2122763&num_registro=202000968926&data=20211129&formato=PDF. Acesso em: 22 ago. 2024.

COUTO, Mônica Bonetti; DEZEM, Renata Mota Maciel. Desjudicialização, Judiciário e acesso à Justiça: dilemas, crise e perspectivas atuais. **Revista Brasileira de Direito Processual**, Belo Horizonte, ano 25, n. 99, jul./set. 2017.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2018.

DONIZETTI, Elpídio *et al.* **Curso de Direito Civil**. 11. ed. Brasil: Grupo GEN, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559774654/epubcfi/6/86%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dpt04ch02%5D!4/260%5Bsec4-2%5D/3:26%5Bjus%2Cta%5D>. Acesso em: 15 set. 2024.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direitos Reais**. 2. ed. Caxias do Sul: Educs, 2016.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o Novo Código de Processo Civil. **Revista de Processo**, Brasil, v. 259, set. 2016. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.259.15.PDF. Acesso: 24 jun. 2024.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 5: Direito das Coisas**. 15. ed. São Paulo. Saraiva, 2020.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel de Castro. **Posse e propriedade**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: reais. 23. ed. Barueri: Atlas, 2023. v. 4.

GIACOMELLI, Cinthia L. F. *et al.* **Direito Civil VI**: direitos reais. Porto Alegre: SAGAH, 2021. E-book. ISBN 9786556901497. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556901497/>. Acesso em: 8 nov. 2024.

GAGLIANO, Pablo S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**: direitos reais. 5. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023. v. 5. E-book. ISBN 9786553625952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553625952/>. Acesso em: 8 nov. 2024.

PAIVA, João Pedro Lamana; KÜMPEL, Vitor Frederico; VIANA, Giselle de Menezes. **Usucapião extrajudicial**: aspectos civis, notariais e registrais. 3. ed. São Paulo: YK Editora, 2023.

PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no País. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, Porto Alegre, mar. 2015a. Disponível em: http://irib.org.br/be/app/webroot/files/editor/files/Artigo_Lamana_Paiva_Uusucapião.pdf. Acesso em: 22 out. 2024.

PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião extrajudicial. **Colégio Registral do Rio Grande do Sul**, Porto Alegre, 20 mar. 2015b. Disponível em: <https://colegioregistrals.org.br/artigos/449/usucapiao-extrajudicial-por-joao-pedro-lamana-paiva/>. Acesso em: 30 jun. 2024.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

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

SAID FILHO, Fernando Fortes. A crise do Poder Judiciário: os mecanismos alternativos de solução de conflitos como condição de possibilidade para a garantia do acesso à justiça. **Revista da AJURIS**, Porto Alegre, v. 44, n. 142, p. 175-200, jun. 2017. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-AJURIS_142.07.pdf. Acesso em: 4 nov. 2024.

SUNDFELD, Carlos Ari. **Função social da propriedade**: temas de direito urbanístico. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/1894661/mod_resource/content/0/05%20SUNDFELD.%20Funcao%20social%20da%20propriedade.pdf. Acesso em: 14 set. 2024.