

**UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DA REGIÃO DAS HORTÊNSIAS- CAHOR
ÁREA DE CONHECIMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS**

DÉBORA DANIELE RINKER

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DAS PRINCIPAIS
ALTERAÇÕES FRENTE AOS ENTRAVES À DESJUDICIALIZAÇÃO**

**CANELA
2019**

DÉBORA DANIELE RINKER

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DAS PRINCIPAIS
ALTERAÇÕES FRENTE AOS ENTRAVES À DESJUDICIALIZAÇÃO**

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. Me. Luiz Fernando C. Silveira

CANELA

2019

DÉBORA DANIELE RINKER

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DAS PRINCIPAIS
ALTERAÇÕES FRENTE AOS ENTRAVES À DESJUDICIALIZAÇÃO**

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.

Aprovado em: 19 de novembro de 2019.

Banca examinadora

Orientador: Prof. Luiz Fernando C. Silveira
Universidade de Caxias do Sul – UCS

Prof. Guilherme Dettmer Drago
Universidade de Caxias do Sul – UCS

Prof. Moisés João Rech
Universidade de Caxias do Sul – UCS

Dedico este trabalho aos meus pais, Osmar e Lúcia, e ao meu companheiro, Júnior, que não mediram esforços para que eu chegasse até esta etapa da minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família, principalmente aos meus pais e ao Júnior, que não pouparam esforços e deram todo o suporte e apoio, em todos os momentos, para que eu pudesse chegar até aqui. A vitória também é de vocês.

Aos amigos e colegas da Universidade que fizeram parte dessa história, e em especial à Tais, que esteve ao meu lado nestes cinco anos de curso, sempre me incentivando e encorajando a continuar.

Agradeço, também, a todos os meus amigos e familiares que souberam compreender as minhas ausências e renúncias nos momentos dedicados exclusivamente aos estudos.

A todos os professores que compartilharam seus conhecimentos ao longo da graduação. Em especial ao meu orientador, professor Luiz Fernando, pela sua paciência e orientação neste trabalho.

Por fim, mas não menos importante, agradeço a Deus, que me deu força, sabedoria e paciência para concluir mais esta etapa de minha vida.

“A menos que modifiquemos a nossa maneira de pensar, não seremos capazes de resolver os problemas causados pela forma como nos acostumamos a ver o mundo”.

(Albert Einstein)

RESUMO

A implementação da usucapião extrajudicial deu-se com a chegada do Novo Código de Processo Civil, que acrescentou à Lei dos Registros Públicos o artigo 216-A. Ademais, trouxe a oportunidade da usucapião ser realizada nas serventias extrajudiciais, retirando do judiciário as demandas que não necessitam da homologação judiciária, corroborando, dessa forma, com o processo de desjudicialização. Todavia, o instituto recebeu, logo após sua implementação, uma série de críticas devido às deficiências e aplicabilidade. Nesse contexto, sobreveio a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, para solucionar as deficiências que haviam no procedimento da usucapião extrajudicial. Nesse ínterim, o presente trabalho buscou analisar o procedimento da usucapião extrajudicial e as principais alterações trazidas pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e pelo Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça frente aos entraves que impediam que o instituto pudesse ser considerado um avanço para o ordenamento jurídico e pudesse corroborar com o processo de desjudicialização. Para responder essa questão, partiu-se da pesquisa bibliográfica, constituída principalmente de livros, teses, artigos científicos e análise da legislação relacionada ao tema. Para tanto, utilizou-se o método de abordagem hipotético dedutivo, objetivando a criação de hipóteses para responder ao problema proposto. Concluiu-se que as hipóteses levantadas eram verdadeiras, sendo alguns dos principais entraves para a desjudicialização o silêncio interpretado como discordância ao pedido de usucapião extrajudicial e a falta de oportunidade para responder a eventual impugnação antes de o pedido ser encaminhado à via extrajudicial.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Procedimento. Desjudicialização. Entraves. Concordância.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 USUCAPIÃO DE IMÓVEIS	10
2.1 POSSE E PROPRIEDADE E OS MODOS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL.....	10
2.2 ORIGEM DO INSTITUTO E DEFINIÇÃO	21
2.3 REQUISITOS DA USUCAPIÃO DE IMÓVEIS	24
2.4 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO DE IMÓVEIS	29
3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	41
3.1 A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E O INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	45
3.2 REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	48
3.3 PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	57
3.4 PRINCIPAIS ALTERAÇÕES FRENTE AOS ENTRAVES.....	69
4 CONCLUSÃO	77
REFERÊNCIAS	80

1 INTRODUÇÃO

Devido ao elevado número de processos que tramitam no poder judiciário brasileiro, fez-se necessário a implementação de procedimentos extrajudiciais, tais como a usucapião extrajudicial, a fim de retirar do judiciário questões que não envolvem litígio e não carecem de homologação judicial. Assim, foi possível reduzir a sobrecarga, dando mais celeridade aos processos.

A implementação da usucapião extrajudicial deu-se com a chegada do Novo Código de Processo Civil, que acrescentou à Lei dos Registros Públicos o artigo 216-A e trouxe a oportunidade de a usucapião ser realizada nas serventias extrajudiciais, retirando da esfera judicial as demandas que não necessitam da homologação judiciária, corroborando, assim, com o processo de desjudicialização.

Todavia, desde a publicação do Novo Código de Processo Civil, o novo artigo dado à Lei dos Registros Públicos ensejou muitas críticas e dúvidas. Isso acabou causando as alterações trazidas pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, levando o Conselho Nacional de Justiça a publicar o Provimento nº 65 com novas diretrizes para a usucapião extrajudicial.

Nesse ínterim, a principal questão que direcionará a presente pesquisa será o estudo sobre o instituto da usucapião extrajudicial e as principais alterações trazidas ao texto do art. 216-A da Lei de Registros Públicos pelo Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça e pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, frente aos entraves que impediam que o referido instituto pudesse ser considerado um real avanço para o ordenamento jurídico e corroborasse com o processo de desjudicialização.

Para responder essa questão, se utilizará a pesquisa bibliográfica, constituída principalmente de livros, teses, artigos científicos e análise da legislação relacionada ao tema, através do método de abordagem hipotético dedutivo, objetivando a criação de hipóteses para responder ao problema proposto.

As hipóteses levantadas são que alguns dos principais entraves que impediam que o instituto da usucapião extrajudicial pudesse ser considerado um real avanço para o ordenamento jurídico e corroborasse com o processo de desjudicialização eram o silêncio interpretado como discordância ao pedido de usucapião extrajudicial e a falta de oportunidade para responder a eventual impugnação antes de o pedido ser encaminhado à via extrajudicial.

Justifica-se a escolha do tema, considerando a importância do instituto da usucapião extrajudicial para o processo de desjudicialização do poder judiciário e celeridade processual, sendo um instituto benéfico tanto para o Estado quanto para as partes envolvidas.

Nesse ínterim, o presente trabalho tem o intuito de aprofundar o estudo sobre o procedimento da usucapião de bens imóveis pela via extrajudicial e as principais alterações trazidas ao texto do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, pelo Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça e pela Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Para tanto, esta pesquisa se iniciará com o estudo e a conceituação da posse e da propriedade e seus meios de aquisição, tendo em vista que a usucapião é uma forma de adquiri-la. Em seguida, serão abordados, também, o conceito, origem, os requisitos e as espécies de usucapião. Todavia, optar-se-a em restringir o estudo apenas em relação às espécies de usucapião de bens imóveis, não sendo tratadas as formas de aquisição de propriedade móvel.

Ademais, no segundo capítulo, se estudará a usucapião extrajudicial, seus requisitos e procedimento, bem como o processo de desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro, que destina ao Judiciário apenas os casos que envolvem litígio ou que necessitem de homologação judiciária. Por fim, analisar-se-a os principais entraves à desjudicialização quando da implementação do artigo 216-A, à Lei dos Registros Públicos, pelo atual Código de Processo Civil e como a legislação tenta contorná-los.

Em síntese, a principal discussão do presente trabalho girará em torno do atual procedimento da usucapião extrajudicial no direito Brasileiro e das principais alterações estabelecidas pelo Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça e pela lei 13.465/17 ao texto do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, frente aos entraves que impediam que o instituto pudesse ser considerado um real avanço para o ordenamento jurídico e corroborasse com o processo de desjudicialização.

2 USUCAPIÃO DE IMÓVEIS

O presente trabalho se inicia com o estudo da posse e da propriedade, percorrendo sobre seus conceitos e elementos, a fim de introduzir a usucapião, que também receberá um estudo mais aprofundado quanto ao seu conceito e origem, bem como seus requisitos e espécies.

A usucapião está prevista no Livro II do Código Civil, que trata do Direito das Coisas. O Direito das Coisas, segundo Lôbo, compreende a posse, a propriedade e demais direitos reais. Segundo o autor, o Código Civil “denomina de direito das coisas o conjunto normativo das relações de pertencimento pleno ou parcial de coisas, incluindo a posse, a propriedade e os direitos limitados sobre coisas alheias”.¹

Faz-se necessário o estudo da posse e propriedade devido ao conceito de usucapião, qual seja: modo de aquisição de propriedade pelo exercício da posse prolongada no tempo e sem vícios.

2.1 POSSE E PROPRIEDADE E OS MODOS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL

A posse não está inserida no rol dos direitos reais, assim como “sua transferência não observa as regras do Código Civil 1.226 e 1.227, específicas para direitos reais.”²

Nessa assertiva, a posse é o estado de ter algo como se seu fosse. Assim, de acordo com o artigo 119 do Código Civil Brasileiro, “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”³ Ainda, em seu art. 1.204, o referido Código prevê que “adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.”⁴

Paulo Lôbo afirma que

¹LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 15.

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

³BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

⁴Ibidem.

do sistema legal brasileiro surgem não apenas uma, mas duas definições essenciais e complementares da posse de coisas: 1. A posse é exercício de poderes de fato que corresponde ao exercício dos poderes inerentes à propriedade. 2. A posse é legitimação própria de direito de usar e possuir a coisa.⁵

A posse prolongada pode dar origem à usucapião, desde que reúna os requisitos necessários para a aquisição da propriedade nesta modalidade. Segundo Monteiro, “a posse, sublinhada por todos esses requisitos, constitui o que, na técnica jurídica, chama-se posse *ad usucapionem*, que produz o importantíssimo efeito de gerar o direito de propriedade.”⁶ Em se tratando de posse, é indispensável a análise da teoria subjetiva de Friedrich Karl Von Savigny e da teoria objetiva de Rudolf Von Lhering.

Nessa assertiva, na teoria de Savigny, a posse é a detenção de uma coisa pelo possuidor com a intenção de possuí-la, como se dela fosse o verdadeiro dono.⁷ Para esta teoria, é indispensável a existência dos elementos da posse: o *corpus* e o *animus*. O *corpus* é o poder de fato sobre a coisa, e o *animus* é a vontade de ter a coisa como sua, “de exercer o direito de propriedade como se fosse o seu titular”.⁸

Segundo Gonçalves, se de acordo com a teoria de Savigny faltar o *animus*, ou seja, a pessoa não tiver a intenção de ter a coisa como sua, não será considerado posse, mas sim mera detenção.⁹

Já a teoria de Lhering opõe-se à teoria de Savigny. Adotada pelo Código Civil de 2002, a teoria objetiva dispensa o *animus*, bastando o *corpus* para a caracterização da posse. “O *corpus* não é mero poder físico, mas a normal destinação econômica da coisa.”¹⁰

No mesmo sentido, Monteiro e Maluf ressaltam que, “para Lhering, posse é a exterioridade do domínio. Não a tem, portanto, o simples detentor, que se limita a manter a posse em nome de terceiro, ou em cumprimento de suas instruções.”¹¹

⁵LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p.66.

⁶MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, vol. 3: direito das coisas**. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 46.

⁷PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 558.

⁸GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 49.

⁹Ibidem, p. 50.

¹⁰FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. ver. e ampl. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016, p. 43.

¹¹Apud MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, vol. 3: direito das coisas**. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 44.

Segundo Venosa, para Lhering “o conceito de *animus* não é nem a apreensão física, nem a possibilidade material de apreensão. O importante é fixar o destino econômico da coisa. O possuidor comporta-se como faria o proprietário. O *animus* está integrado no conceito de *corpus*.”¹²

Ainda, tem-se a contribuição de Elpídio Donizetti para distinguir a teoria objetiva da subjetiva. Ele afirma que, para Savigny, a posse seria o poder físico sobre a coisa pela qual ele tem vontade de ser dono e defende de agressões. Esse conceito é composto por dois elementos:

Um, de cunho objetivo (material), chamado de *corpus*, que é o poder físico sobre a coisa (caracterizado, ainda, pela defesa contra agressões); o outro, de cunho subjetivo, chamado de *animus*, que é a vontade de ser dono – *animus domini* –, ou, como dizem alguns, vontade de ter a coisa para si – *animus rem sibi habendi*. Tão determinante é o *animus* – elemento subjetivo – na teoria de SAVIGNY que lhe valeu a adjetivação de subjetivista.¹³

Segundo a doutrina do autor, para Lhering, *corpus* consiste na atitude de dono, e o *animus* vem inserido no *corpus*, sendo caracterizado como a vontade de proceder como se fosse dono da coisa.¹⁴ Todavia, importante se faz a distinção entre a posse e a detenção. Nos artigos 1.196 e 1.198, o Código Civil trata de distinguir o possuidor do detentor, respectivamente:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.
Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.¹⁵

Há posse quando é possível a exteriorização dos atos de uso, gozo ou disposição, isolados ou conjuntos, sobre um bem corpóreo ou incorpóreo.¹⁶ E há detenção quando o sujeito conserva a coisa em seu poder, mas a mando do possuidor indireto. Por outro lado, a posse não requer o contato físico, observação ou

¹²VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil interpretado**. Coautora Cláudia Rodrigues. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 1012.

¹³DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2018, p. 655.

¹⁴Ibidem, p. 657.

¹⁵BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

¹⁶OLIVEIRA, Patrícia Pimentel de. A posse e a sua relevância jurídica. **Revista de Direito Privado**, v. 6, p. 173-193, abr./jun. 2001.

fiscalização permanente para com a coisa. Segundo Venosa, “posso ser possuidor de bens sem estar presente no local.”¹⁷

Lôbo afirma que, para fins de usucapião, a posse “é, conseqüentemente, a posse própria, que não se confunde com a posse do proprietário, pois este não precisa usucapir para adquirir a propriedade.”¹⁸ Nesse contexto, o detentor não tem a coisa como sendo sua. Ele cuida da coisa alheia, com vínculo de dependência ou de subordinação com o titular do direito sobre a coisa.”¹⁹

Quanto à 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 processual.²⁰

Conforme Donizetti, “posse nova é aquela que ainda não completou o prazo de ano e dia da data da aquisição, e velha a que já se estendeu para além desse tempo”.²¹ Este autor ainda conceitua a posse direta como a “exercida por quem não é dono da coisa, mas titular de algum direito real ou pessoal que lhe confere uma das faculdades inerentes ao domínio”. Como exemplo, cita o locatário e o usufrutuário que possuem a coisa sem a intenção de tornarem-se donos. Já a posse indireta, segundo ele, “é aquela mantida pelo proprietário quando cede a outro uma das faculdades ligadas ao domínio, como no caso do locador ou do nu-proprietário, que não têm sua posse afastada com a transferência do direito a terceiro”.²²

Por outro lado, Fulgêncio considera possuidor direto quem tem temporariamente a posse em virtude de direito pessoal ou real. O autor traz como exemplo de possuidores diretos

o usufrutuário, o usuário, o titular do direito real de habitação, o credor pignoratício, o promitente comprador, o locatário, o comodatário, o depositário, o empreiteiro, o construtor, o testamenteiro, o inventariante, o ocupante de terreno do domínio do estado que paga taxa de ocupação, o transportador, o tutor, o curador, o titular do direito de retenção, o administrador da sociedade, o pai, o mandatário, se não possui em nome próprio.²³

¹⁷VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: reais. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018. p. 40

¹⁸LÔBO, Paulo. **Direito civil**: coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 141.

¹⁹AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das coisas**: curso de direito civil. São Paulo: Atlas, 2014, p. 21.

²⁰DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2018, p. 675.

²¹Ibidem, p. 675.

²²Ibidem, p. 824.

²³FULGÊNCIO, Tito. **Título da posse e das ações possessórias: teoria legal – prática**. 12. ed. rev., atual. e ampl. por Marco Aurélio S. Viana. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 40.

Como exemplos de possuidores indiretos, cita o proprietário, o locador, o comodante, o depositante, o mandante, o devedor pignoratício, etc.

Todavia, ao dizer-se que o possuidor indireto transfere a posse temporariamente ao possuidor direto, não se exige a fixação de um tempo predeterminado. Apenas é exigido que em determinado momento possa ocorrer a pretensão à restituição.²⁴ “Assim, ao transferir a posse direta, o possuidor indireto goza do direito à restituição.”²⁵

Venosa também exemplifica os possuidores diretos e indiretos em sua doutrina. Segundo ele, são possuidores diretos “os tutores e curadores que administram bens dos pupilos; o comodatário que recebe e usufrui da coisa emprestada pelo comodante; o depositário que tem a obrigação de guardar e conservar a coisa recebida etc. Todos estes detêm posse de bens alheios.”²⁶ E possuidores indiretos são os próprios donos, ou assemelhados, que entregam seu bem a outro.²⁷

Nessa perspectiva, a posse pode ser classificada como justa ou injusta quanto ao seu modo de aquisição. Posse justa é a que não apresenta vícios, ou seja, não pode ser violenta, clandestina e nem precária²⁸. A posse injusta é o oposto.

Nesse ínterim, o artigo 1.208 do Código Civil diz que os atos violentos ou clandestinos não autorizam a aquisição da posse, senão depois de cessar esses vícios.²⁹ Sendo assim, segundo Gonçalves, esses atos “impedem o surgimento da posse, sendo aquele que os pratica considerado mero detentor, sem qualquer relação de dependência com o possuidor.”³⁰

Quando cessados os atos violentos ou clandestinos, “surge a posse injusta, viciada, assim considerada em relação ao precedente possuidor. Todavia, em relação as demais pessoas, o detentor, agora possuidor em virtude da cessação dos vícios iniciais, será havido como possuidor.”³¹

Por outro lado, a violência pode ser física ou moral. Segundo Venosa, a violência é física, com emprego de força ou moral, com ameaça. E a posse *clandestina*

²⁴FULGÊNCIO, Tito. **Título da posse e das ações possessórias**: teoria legal – prática. 12. ed. rev., atual. e ampl. por Marco Aurélio S. Viana. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

²⁵Ibidem, p. 41.

²⁶VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil interpretado**. Coautora Cláudia Rodrigues. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 1012, p. 55.

²⁷Ibidem, p.56

²⁸Art. 1.200. BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

²⁹Art.1208. Ibidem.

³⁰GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5**: direito das coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 66.

³¹Idem.

é a obtida à socapa, às escondidas, com subterfúgios, estratagemas, manhas e ardis.³² A posse clandestina é tomada ocultamente, sem ostensividade. Essa ocultação é em relação ao possuidor atual, não importando que o fato da ocupação chegue ao conhecimento de terceiros.

Por fim, a posse precária “é a posse que, adquirida regularmente por meio de relação jurídica obrigacional ou real, transmuda-se em virtude do abuso de confiança do possuidor que retém a coisa após o escoamento do prazo pactuado.”³³ Essa posse se caracteriza pelo fato de o possuidor se recusar a devolver o bem que possuía com previsão de restituição.

Costa pondera em seu artigo que:

As posses ditas violenta, clandestina e precária não passam de detenções, eis que a posse pertence ao esbulhado, que a poderá recuperar pelos interditos. Não obstante tais vícios de origem, essas detenções podem se transformar, com o passar do tempo e a omissão dos ofendidos, em autênticas posses ad usucapionem, com o requisito "possuir como seu", que marcou a pretensão do esbulhador desde a prática de seu atentado à posse. Tanto que se reconhece hoje a posse do ladrão como apta à prescrição aquisitiva, ante a omissão da vítima e o decurso do prazo legal. São as mudanças de concepções, decorrentes da socialização do direito e da autonomia da posse como valor ou utilidade social capaz de se transformar em domínio independente de sua origem criminosa.³⁴

A posse pode ser classificada também como posse *ad interdicta* e *ad usucapionem*. A primeira pode ser defendida pelos interditos (como a do locatário e do comodatário) e a segunda pelo possuidor cuja posse não apresente os apontados vícios e que o leve à aquisição da coisa pela usucapião.³⁵ Silvio Venosa diz que “toda posse passível de ser defendida pelas ações possessórias é denominada *ad interdicta*, isto é, possibilita a utilização dos interditos para repelir ameaça, mantê-la ou recuperá-la.”³⁶

A posse pode ser ainda de boa ou de má-fé. Vejamos a conceituação de Azevedo:

A posse de boa-fé baseia-se em um título ou qualquer documento que coloque o possuidor no inarredável entendimento de que é dono da coisa possuída. A posse de boa-fé só perde essa característica quando as circunstâncias façam

³²VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil interpretado**. Coautora Cláudia Rodrigues. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 1022.

³³DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2018, p. 824.

³⁴COSTA, Dilvanir José da. Posse no direito civil. **Revista dos Tribunais**, v. 757, p. 703-714, nov. 1998.

³⁵AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das coisas**: curso de direito civil. São Paulo: Atlas, 2014, p. 23.

³⁶VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil interpretado**. Coautora Cláudia Rodrigues. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 1026.

presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente (art. 1.202 do Código Civil)”³⁷

De acordo com Donizetti, é de boa-fé a posse “em que o possuidor não tem conhecimento do vício que o impede de adquirir a coisa possuída” e de má-fé a posse em que “o sujeito tem ciência do obstáculo.”³⁸ Segundo ele:

É de má-fé a posse de quem mantém a posse mesmo ciente de que é viciada, ou de que há óbice à sua aquisição. A posse se considera de má-fé, nos termos do art. 1.202, “no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente”.³⁹

O Código Civil abrange os efeitos da posse em seus artigos 1.210 a 1.222, considerando efeitos jurídicos da posse, segundo Nader:

- a) a autotutela, mediante atos de legítima defesa e desforço pessoal;
- b) a heterotutela – manutenção, reintegração e interdito proibitório;
- c) direito do possuidor de boa-fé aos frutos percebidos, indenização e retenção por benfeitorias;
- d) obrigação do possuidor de má-fé de indenizar por perda ou deterioração da coisa.”⁴⁰

Entende-se por efeitos da posse as suas consequências jurídicas, sua aquisição, manutenção e perda. Venosa, ainda, aponta que “um dos principais efeitos da posse é a possibilidade de, com ela, alcançar-se a propriedade pelo decurso de certo tempo. A posse hábil para isso denomina-se *ad usucapionem*.”⁴¹ Destacam-se, entre os efeitos da posse, a proteção possessória e a aquisição do domínio por usucapião. Segundo Costa:

A proteção possessória é mais ampla, inerente a todas as posses. Já a aquisição do domínio ou do direito real através da posse exige posse qualificada ou mais restrita. Somente as posses com *animus domini*, ou seja, com pretensão de vir a ser dono da coisa, conduzem à usucapião. Tanto o Código Civil (LGL\2002\400) como as Constituições se referem a esse requisito com a expressão “possuir como seu”.⁴²

³⁷AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das coisas**: curso de direito civil. São Paulo: Atlas, 2014, p. 23.

³⁸DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2018, p. 824.

³⁹Ibidem, p. 677.

⁴⁰NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4**: direito das coisas. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 71.

⁴¹VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil interpretado**. Coautora Cláudia Rodrigues. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 1026.

⁴²COSTA, Dilvanir José da. Posse no direito civil. **Revista dos Tribunais**, v. 757, p. 703-714, nov. 1998.

Para a aquisição e a perda da propriedade, o atual Código Civil traz enunciados gerais, ao contrário do Código antigo, que continha um rol taxativo. Nesse sentido, conforme o artigo 1.204, do Código Civil de 2002, a aquisição da posse se dá desde o momento em que, em nome próprio, torna-se possível o exercício de qualquer dos poderes inerentes à propriedade⁴³. A perda, conforme o artigo 1.224, dá-se quando cessa o poder sobre o bem, mesmo que contra a vontade do possuidor,⁴⁴ e quando, no caso de esbulho, não o presenciou e não tentou a retomada.⁴⁵

Segundo Gonçalves, enquanto o ausente “não tenha notícia do esbulho e se abstenha de retomar a coisa, ou seja, é repellido ao tentar recuperá-la, o ocupante é mero detentor. Assim, o fato de alguém ocupar imóvel de pessoa ausente não faz desaparecer a posse do proprietário”.⁴⁶ A posse, segundo o Código Civil⁴⁷, pode ser adquirida pela pessoa que a pretende ou por seu representante ou, ainda, por terceiro sem mandato, mediante ratificação posterior.

Conceituada a posse, apresenta-se agora um breve estudo da propriedade, incluída no rol dos direitos reais.

No artigo 1.225, do Código Civil⁴⁸, estão enumerados taxativamente os direitos reais. Dentre eles, a propriedade, considerada o mais amplo dos direitos reais. Priscilla de Sá entende ser o próprio proprietário, em nome de quem está registrado o imóvel, titular de direito real, “bem como os titulares de direitos reais sobre a coisa alheia, sejam de gozo ou de garantia, tais como o usufruto, o uso, a habitação, a hipoteca, entre outros.”⁴⁹ Venosa afirma que os direitos reais “regulam as relações jurídicas relativas às coisas apropriáveis pelos sujeitos de direito.”⁵⁰

Quanto à propriedade, o código civil não a conceitua explicitamente. No artigo 1.228⁵¹, faculta ao proprietário o uso, o gozo, a disposição da coisa e o direito de

⁴³BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

⁴⁴Art. 1223. *Ibidem*.

⁴⁵Art. 1224. *Ibidem*.

⁴⁶GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 67.

⁴⁷Art. 1225. BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

⁴⁸Art. 1225. *Ibidem*.

⁴⁹SÁ, Priscilla Zeni de. A (in)viabilidade da usucapião extrajudicial. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, v. 13, p. 335-348, out./dez. 2017.

⁵⁰VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil interpretado**. Coautora Cláudia Rodrigues. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

⁵¹Art. 1228. BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

reavê-la de quem a detenha injustamente. Todavia, deve cumprir sua função social “de tal forma que um bem colocado ou deixado em lugar deserto, ao desamparo, por não realizar a função social, não garante soberanamente a propriedade”.⁵²

Os poderes do proprietário são explanados por Carlos Roberto Gonçalves:

O primeiro elemento constitutivo da propriedade é o direito de usar (*jus utendi*), que consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, podendo excluir terceiros de igual uso. O segundo é o direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*), que compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos. O terceiro é o direito de dispor da coisa (*jus abutendi*), de transferi-la, de aliená-la a outrem a qualquer título. Envolve a faculdade de consumir o bem, de dividi-lo ou de gravá-lo. Não significa, porém, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social. O último (quarto) elemento é o direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*), de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possui ou detenha. Envolve a proteção específica da propriedade, que se perfaz pela ação reivindicatória.⁵³

A Constituição Federal de 1988 garante em seu artigo 5^o⁵⁴ o direito de propriedade aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País. Isso faz com que ela seja garantida como inviolável, assim como o direito à vida, liberdade, igualdade e segurança. No entanto, propriedade não é um direito absoluto, podendo ser o bem, em determinados casos, penhorado, desapropriado ou usucapido. Segundo Rizzardo:

A 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.⁵⁵

Nesse ínterim, a função social “integra como conjunto de deveres que devem ser cumpridos pelo titular sempre que exerça seus poderes de fato e de direito”.⁵⁶ Assim, a função social da propriedade está ligada à boa administração do bem. Assim, o proprietário que não der destinação em consonância com as finalidades econômicas e sociais da propriedade, poderá perdê-la.

⁵²RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev., atual. e amp. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 170.

⁵³GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 100.

⁵⁴BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Emendas Constitucionais de Revisão. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

⁵⁵RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev., atual. e amp. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 169.

⁵⁶LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p.130.

Segundo Alexandre Fernandes, “a propriedade é dita plena quando o proprietário dispõe de todas as prerrogativas como tal, quer dizer, quando lhe assiste todas as faculdades elencadas no art. 1.228, caput, Código Civil - o uso, o gozo e a disposição do bem, de maneira exclusiva e perpétua.”⁵⁷ É limitada quando algum desses poderes estiver gravado como direito real a um terceiro.⁵⁸

No entanto, o código civil prevê, como modos de aquisição da propriedade imóvel a usucapião, o registro do título e a acessão. Isso pode se dar por formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo e por plantações ou construções. Para o presente trabalho, só trataremos da usucapião.

Inicialmente, cabe ressaltar as definições de imóvel. O Código Civil descreve como bens imóveis “o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”.⁵⁹ Por outro lado, Paulo Lôbo sustenta que imóvel “é parte da superfície da terra, chão ou solo, e tudo o que se edifique sobre ela ou se incorpore em caráter permanente, pela mão do homem ou pela natureza.”⁶⁰

O modo de aquisição, segundo Penteado, consiste no elemento determinante para o ingresso do bem no patrimônio do sujeito.⁶¹ O título é modo de aquisição da propriedade, podendo ser originário ou derivado. No que tange aos modos de aquisição de propriedade, temos o modo de aquisição originário e o modo de aquisição derivado. De acordo com Paulo Lôbo:

São modos de aquisição originária da coisa imóvel, no direito civil a usucapião e a acessão (formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo de rio, plantação, construção), e modos de aquisição derivada a sucessão hereditária e o registro público do título de aquisição.⁶²

No modo de aquisição derivada, o direito atual tem vínculo com o anterior. Conforme Lôbo⁶³, a propriedade se transfere igualmente como era e tem como elementos essenciais o negócio jurídico e a transmissão. Já a “aquisição originária é aquela em que surge o direito sem relação com o outro fato aquisitivo e que não

⁵⁷FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. ver. e ampl. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016, p. 91.

⁵⁸Ibidem, p. 92.

⁵⁹Art. 79. BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

⁶⁰LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 139.

⁶¹PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 295.

⁶²LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 140.

⁶³LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 140.

depende de um direito anterior. O fato aquisitivo é o único considerado. O exemplo mais conhecido e aplicado às coisas móveis e imóveis é a usucapião.”⁶⁴

No mesmo sentido, Gonçalves explicita:

Quanto à procedência ou causa de aquisição, esta pode ser: originária, quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião; e derivada, quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo, pois, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade. Se o modo é originário, a propriedade passa ao patrimônio do adquirente escoimada de quaisquer limitações ou vícios que porventura a maculavam. Se é derivado, a transmissão é feita com os mesmos atributos e eventuais limitações que anteriormente recaíam sobre a propriedade, porque ninguém pode transferir mais direitos do que tem. A aquisição derivada exige, também, comprovação da legitimidade do direito do antecessor.⁶⁵

Ainda, quanto ao modo de aquisição originário, Rizzardo afirma que não há qualquer vinculação com o passado:

Não se constata uma relação jurídica entre o adquirente e o antecessor sujeito titular da propriedade. Inexiste a transmissão do bem por uma pessoa a outra. O adquirente torna sua a coisa, passando a exercer o domínio sobre ela sem que de outra pessoa tenha havido transmissão.⁶⁶

Já quanto à aquisição derivada, afirma que ela se dá pela transmissão. Segundo o autor, “a propriedade passa para um novo titular em razão de um contrato, transferindo-se de uma pessoa para a outra pela tradição ou transmissão imobiliária,”⁶⁷ sempre havendo vínculo entre duas pessoas.

A distinção entre as formas de aquisição da propriedade, segundo Tartuce, influenciam também, na prática, na questão tributária. Segundo ele, “se a propriedade é adquirida de forma originária, caso da usucapião, o novo proprietário não é responsável pelos tributos que recaiam sobre o imóvel.” Já se for adquirida de forma derivada, como na compra e venda, o adquirente é responsável por esses tributos.⁶⁸

O autor ainda cita outro exemplo prático referente à hipoteca: “se um imóvel gravado por este direito real de garantia for adquirido por usucapião, ela estará extinta,

⁶⁴LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 140.

⁶⁵GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 111.

⁶⁶RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev., atual. e amp. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 266.

⁶⁷Idem.

⁶⁸TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 185.

pois a aquisição é originária. O mesmo não pode ser dito quanto à compra e venda, forma de aquisição derivada.⁶⁹

A perda da propriedade dá-se, conforme o artigo 1.275 do Código Civil⁷⁰, pela alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa ou por desapropriação. Scavone Júnior refere que, através do abandono, a coisa passa a ser coisa de ninguém, passível de usucapião:

Com o abandono a coisa passa a ser *res derelicta*, ou seja, coisa de ninguém, admitindo, assim, a posse de terceiros, inclusive para usucapir o bem abandonado.

A mesma conclusão pode ser extraída no caso de o imóvel ser objeto de escritura de renúncia. Nesse caso, passa a ser coisa de ninguém, o que permite a posse *ad usucapionem* de terceiros que exclui a possibilidade de o Poder Público arrecadá-lo como bem vago.⁷¹

Assim, abordados as definições de posse e propriedade, passa-se ao estudo da usucapião de imóveis, seus requisitos e espécies.

2.2 ORIGEM DO INSTITUTO E DEFINIÇÃO

A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade, sendo inclusive, o mais comum. Rizzardo afirma que a denominação provém de duas palavras latinas: *usu*, que significa “pelo uso”, e *capere*, verbo traduzido por “tomar”, que forma a expressão “tomar pelo uso”.⁷² Nesse sentido, Nader, ao tratar da etimologia da usucapião, diz que “provém do latim *usucapio*, vocábulo formado pela conjunção de *usu*, que outrora significava *possessio* (posse), e *capere* (adquirir).”⁷³

Quanto à grafia, a usucapião é tratada, em geral, no gênero feminino como masculino. O Código Civil de 1916 utilizava o gênero masculino (o usucapião). Já o atual o Código utiliza o gênero feminino (a usucapião). Tartuce explica, no entanto, que:

⁶⁹TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 185.

⁷⁰BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

⁷¹SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: Teoria e prática**. 13. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 23.

⁷²RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev., atual. e amp. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 269.

⁷³NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 121.

Em verdade, à luz do princípio da operabilidade, no sentido de facilitação do Direito Privado, tanto faz utilizar a expressão de uma ou outra forma. Havendo insistência para a escolha entre as duas opções, é melhor fazer uso do feminino, pois assim consta do atual Código Civil, no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e na Lei da Usucapião Agrária (Lei 6.969/1981).⁷⁴

Neste estudo, optou-se pelo emprego do gênero feminino, uma vez que essa forma também foi adotada pelo código civil vigente.

A origem da usucapião deu-se no Direito Romano. Inicialmente foi regulada pela Lei das XII Tábuas, abrangendo bens móveis, com prazo de um ano, e bens imóveis, com prazo de dois anos. Posteriormente, esses prazos foram alterados para dez anos entre presentes e vinte entre ausentes. Venosa diz presentes os residentes na mesma cidade e ausentes os residentes em cidades diferentes.⁷⁵ Quanto ao prazo inicial de um e de dois anos, Nader explica que

o pouco tempo se justificava, considerando-se que Roma apresentava, à época, pequena extensão geográfica, circunstância que permitia aos proprietários acompanhar o estado em que se encontravam seus bens móveis e imóveis, notadamente quanto à eventual posse de terceiros.⁷⁶

Segundo Venosa, a usucapião, naquele tempo, só era destinada aos cidadãos romanos, sendo modalidade de aquisição do *ius civile*.⁷⁷ Nader, nesse sentido, diz que “os não cidadãos, inicialmente, não se beneficiavam da *usucapio*, impedimento que visava a evitar que o patrimônio romano fosse adquirido por estrangeiros.”⁷⁸ No entanto, com o passar do tempo, passou a ser possível a usucapião também aos estrangeiros:

A chamada *praescriptio*, assim denominada porque vinha no cabeçalho de uma fórmula, era modalidade de exceção, meio de defesa, surgido posteriormente à *usucapio*, no Direito clássico. Quem possuísse um terreno provincial por certo tempo poderia repelir qualquer ameaça a sua propriedade pela *longi temporis praescriptio*. Essa defesa podia ser utilizada tanto pelos cidadãos romanos como pelos estrangeiros. A prescrição era de 10 anos

⁷⁴TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 201.

⁷⁵VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil interpretado**. Coautora Cláudia Rodrigues. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 223.

⁷⁶NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 121.

⁷⁷VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil interpretado**. Coautora Cláudia Rodrigues. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 221.

⁷⁸NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p.121.

contra presentes (residentes na mesma cidade) e 20 anos entre ausentes (residentes em cidades diferentes).⁷⁹

Venosa afirma que, “no Direito pós-clássico, introduziu-se uma forma especial de usucapião, a *longissimi temporis praescriptio*, que os juristas modernos assimilaram como usucapião extraordinária.” Poderia se defender com essa exceção quem possuísse o bem, de boa-fé, mas sem justa causa, por 40 anos.⁸⁰

A *praescriptio* e a *usucapio* surgiram unificadas, sob o nome de usucapião, na codificação de Justiniano. “Daí a razão de, com frequência, utilizar-se da expressão *prescrição aquisitiva* como sinônimo de usucapião. De fato, enquanto a prescrição extintiva, ou prescrição propriamente dita, implica perda de direito, a usucapião permite a aquisição do direito de propriedade.”⁸¹ Conforme Rizzardo, o direito à titularidade da posse por força da prolongada ocupação já advém desde os mais remotos tempos da civilização.⁸²

Todavia, no direito brasileiro, a usucapião é abrangida pelo Livro do Direito das Coisas, do Código Civil de 2002, que traz algumas das espécies de usucapião. Para Nader, apesar de haver várias espécies de usucapião, é possível formular apenas um conceito que abranja todas. Para ele, a usucapião é uma modalidade de aquisição originária da propriedade, abrangendo bens móveis ou imóveis, e de outros direitos reais. Ainda, o autor afirma que a usucapião possui caráter duplo. Ao mesmo tempo em que o bem é adquirido pelo possuidor, o proprietário a perde.⁸³

Adquire-se pela usucapião tanto a propriedade da coisa imóvel quanto a propriedade de coisa móvel. Ambas são reguladas pelo Código Civil⁸⁴. A primeira está referida nos artigos 1.238 a 1.244; e a segunda, entre os artigos 1.260 a 1.262.⁸⁵ Neste trabalho, abordamos somente a aquisição de propriedade imóvel.

⁷⁹VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil interpretado**. Coautora Cláudia Rodrigues. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 221.

⁸⁰Idem.

⁸¹Idem.

⁸²RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev., atual. e amp. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 270.

⁸³NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 123.

⁸⁴BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

⁸⁵NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 121.

Fernandes, assim, conceitua o instituto: “a usucapião é um modo de aquisição originário da propriedade imóvel, pela posse prolongada e incontestada de área de terra, de acordo com as regras ditadas pela lei civil.”⁸⁶ Já Lôbo conceitua a usucapião como

modo de aquisição originária da coisa imóvel, em virtude da posse continua de alguém no tempo estabelecido em lei. São seus elementos: posse, continuidade e consumação do tempo legal. O elemento principal é a posse, para se adquirir originariamente, sem relação com o possuidor anterior.”⁸⁷

Para Penteadado, a “usucapião consiste na aquisição da propriedade pela posse qualificada e prolongada no tempo de um determinado bem.” Ainda, acrescenta o autor, “pela usucapião, a posse, somada ao tempo de posse, confere um direito real.”⁸⁸

Para se valer da aquisição da propriedade por meio da usucapião, o possuidor deve atender a determinados requisitos, elencados a seguir.

2.3 REQUISITOS DA USUCAPIÃO DE IMÓVEIS

Antes de passar para as espécies de usucapião de bens imóveis, cabe tratar dos requisitos observados para se valer do instituto da usucapião de imóveis.

Em sua obra, Boczar e Assumpção falam de requisitos pessoais, requisitos reais e requisitos formais. Para eles, os pessoais referem-se a quem pode ser usucapiente ou usucapido; os reais, aos bens e direitos que podem ser objeto da usucapião; e os formais, que são os que a lei exige para cada espécie.⁸⁹ Já Gomes, em sua obra, também classifica os requisitos em pessoais, reais e formais. Segundo ele:

Requisitos pessoais são as exigências em relação à pessoa do possuidor que quer adquirir a coisa por usucapião e do proprietário que, em consequência, vem a perdê-la.
Os requisitos reais concernem as coisas e direitos suscetíveis de serem usucapidos.

⁸⁶FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. ver. e ampl. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016, p. 128.

⁸⁷LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p.141.

⁸⁸PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 317.

⁸⁹BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPCÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias**. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 26.

Os requisitos formais compreendem os elementos característicos do instituto, que lhe dão fisionomia própria. Alguns são condições comuns, como a posse e o lapso de tempo. Outros, especiais, como o justo título e a boa-fé.⁹⁰

Ao tratar dos requisitos pessoais, Nader afirma que podem se valer do instituto tanto pessoas físicas quanto jurídicas, nacionais e estrangeiros. A única restrição concerne aos absolutamente incapazes, que devem ser representados legalmente.⁹¹ Já Gomes acrescenta, ainda, que não é válida a usucapião entre ascendentes e descendentes, entre incapazes e seus representantes, entre o marido e a mulher e ao condômino em relação ao bem comum. Além de afirmar que quem detém a posse injustamente também não poderá se valer do instituto.⁹² Quanto a quem pode perder a propriedade pela usucapião, Gomes afirma que

não há exigência relativamente à capacidade. Basta que seja proprietário da coisa suscetível de ser usucapida. Ainda que não tenha capacidade de fato, pode sofrer os efeitos da posse continuada de outrem, pois compete a quem o representa impedi-la. Certos proprietários não podem, porém, perder a propriedade por usucapião. Neste caso se encontram as pessoas jurídicas de direito público, cujos bens são imprescritíveis.⁹³

Gonçalves leciona no mesmo sentido ao dizer que somente podem ser objeto de usucapião os bens do domínio particular, “não podendo sê-lo os terrenos de marinha e as terras devolutas. Estas não mais podem ser objeto de usucapião *pró-labore*, em face da expressa proibição constante do parágrafo único do artigo 191 da Constituição de 1988”.⁹⁴

Ao se tratar dos requisitos reais, é possível afirmar que os bens que se encontrem fora do comércio ou inalienáveis não são aptos a serem usucapidos. Nesse sentido, Gomes salienta:

Não são todas as coisas nem todos os direitos que se adquirem por usucapião. Certos bens consideram-se imprescritíveis. São, em princípio, os que estão fora do comércio, tais como os bens públicos. Mas, entre as coisas

⁹⁰FACHIN, Luiz Edson. Orlando Gomes: Direitos Reais. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 181.

⁹¹NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4:** direito das coisas. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 125.

⁹²FACHIN, Luiz Edson. **Orlando Gomes:** Direitos Reais. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 182.

⁹³Idem.

⁹⁴GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5:** direito das coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 119.

que estão no comércio, há algumas que não podem ser alienadas, porque pertencem a pessoas contra as quais não corre a prescrição.⁹⁵

Quanto aos conceitos de bens fora do comércio e bens inalienáveis, Gonçalves afirma:

Consideram-se fora do comércio os bens naturalmente indisponíveis (insuscetíveis de apropriação pelo homem, como o ar atmosférico, a água do mar), os legalmente indisponíveis (bens de uso comum, de uso especial e de incapazes, os direitos da personalidade e os órgãos do corpo humano) e os indisponíveis pela vontade humana (deixados em testamento ou doados, com cláusula de inalienabilidade). São, assim, insuscetíveis de apropriação pelo homem os bens que se acham em abundância no universo e escapam de seu poder físico, como a luz, o ar atmosférico, o mar alto etc. Bens legalmente inalienáveis são os que, por lei, não podem ser transferidos a outrem, não se incluindo nesse conceito os que se tornaram inalienáveis pela vontade do testador ou do doador. A inalienabilidade decorrente de ato jurídico não tem força de subtrair o bem gravado da prescrição aquisitiva, não o colocando fora do comércio.⁹⁶

Em relação aos bens públicos, tanto a Constituição Federal⁹⁷, em seus artigos 183, § 3º e 191, § 4º, quanto o Código Civil⁹⁸, em seu artigo 102, vedam a aquisição pela usucapião.

Por fim, quanto aos requisitos formais, Fernandes afirma que são eles os elementos que caracterizam juridicamente o instituto da usucapião. Para ele, são três os requisitos que se apresentam como substanciais para todas as espécies de usucapião. São eles, a posse mansa e pacífica, o tempo e o *animus domini*.⁹⁹

Por outro lado, Boczar e Assumpção referem que, para a usucapião, deve haver, obrigatoriamente, a posse *ad usucapionem* e o tempo. Reforça ainda que a posse *ad usucapionem* é a que reúne os requisitos para a caracterização da usucapião, “exercida com *animus domini*, de forma mansa e pacífica, contínua e publicamente.”¹⁰⁰

⁹⁵FACHIN, Luiz Edson. **Orlando Gomes: Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 182.

⁹⁶GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 118.

⁹⁷BRASIL. **Constituição de 1988**. Constituição da República Federativa de Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

⁹⁸BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

⁹⁹FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. ver. e ampl. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016, p.131.

¹⁰⁰BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias**. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 32.

A posse *ad usucapionem*, posse com intenção de ter a coisa como sua, deve ser, para Nader, sem oposição. Ele explica que para isso a posse deve ser pública:

A posse *ad usucapionem* deve ser mansa e pacífica, em outros termos, sem oposição. Para que esta exigência seja aferida, indispensável que a posse seja *pública*, pois, do contrário, não há como a parte interessada manifestar a sua oposição. Se, durante o tempo em que a coisa permaneceu em poder do possuidor, o proprietário contestou a posse, a usucapião se inviabiliza. Se o possuidor, todavia, se defende na ação e obtém, ao final, ganho de causa, a oposição terá sido inócua, impotente para impedir a usucapião. A citação válida somente interrompe o prazo se a ação é julgada procedente.¹⁰¹

Todavia, para a aquisição da propriedade por meio da usucapião, faz-se necessário que a posse se prolongue no tempo, ininterruptamente, o que faz do tempo um dos requisitos cruciais para o instituto. O tempo exigido para cada espécie de usucapião varia, conforme veremos mais adiante.

Conforme Gonçalves, o simples fato de o possuidor se mudar do local não caracteriza interrupção da posse, o que não pode é possuir a intervalos.

O possuidor não pode possuir a coisa a intervalos. É necessário que a tenha conservado durante todo o tempo e até o ajuizamento da ação de usucapião. O fato de mudar-se para outro local não significa, necessariamente, abandono da posse, se continuou comportando-se como dono em relação à coisa. Para evitar a interrupção da posse, em caso de esbulho, deve o usucapiente procurar recuperá-la imediatamente pela força, se ainda for possível (CC, art. 1.210, § 1º), ou ingressar em juízo com a ação de reintegração de posse.¹⁰²

Quanto à contagem do tempo, Gonçalves refere que “contam-se os anos por dia (*de die ad diem*) e não por horas. O prazo começa a fluir no dia seguinte ao da posse. No entanto, não se conta o primeiro dia (*dies a quo*), porque é necessariamente incompleto, mas conta-se o último (*dies ad quem*).”¹⁰³

Ainda cabe, para efeitos de usucapião de imóveis, a chamada *accessio temporis*, ou seja, a acessão do tempo que, segundo Penteado, é a possibilidade de o possuidor somar a posse de seu antecessor à sua posse, para fins de totalizar o tempo necessário.¹⁰⁴

¹⁰¹NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4:** direito das coisas. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, p. 125.

¹⁰²GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5:** direito das coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 118.

¹⁰³Ibidem, p.119.

¹⁰⁴PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas.** 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 322.

Por fim, cabe ainda ressaltar o conceito de dois requisitos que não são comuns a todas as espécies de usucapião: o justo título e a boa-fé.

O justo título, segundo Penteado, “consiste no documento apto a, em tese, produzir o efeito translativo do domínio. Trata-se da necessidade de negócio jurídico instrumentado, isto é, de título com a formalidade mínima da redação escrita. Não bastando mero acordo verbal.”¹⁰⁵

Já Orlando Gomes entende o justo título como um “ato jurídico cujo fim, abstratamente considerado, é habilitar alguém a adquirir a propriedade de uma coisa. Todo negócio jurídico apto a transferir o domínio considera-se justo título.”¹⁰⁶

Por outro lado, na concepção de Pereira e Monteiro Filho,

diz-se justo o título hábil em tese para a transferência do domínio, mas que não a tenha realizado na hipótese por padecer de algum defeito ou lhe faltar qualidade específica. A regra prática para aferi-lo seria considerar que o título há de ser tal que transferiria o domínio independentemente de outra qualquer providência, se viesse escorreito.¹⁰⁷

Nessa perspectiva, Rocha Filho também refere que “por justo título, haver-se-á de entender o documento hábil e capaz de transferir o domínio, mas que não poderá fazê-lo, concretamente, por conter vícios intrínsecos que o invalidam, impedindo que tal transferência se concretize.”¹⁰⁸

Cabe citar, ainda, o conceito de justo título, segundo Boczar e Assumpção. Esses autores o conceituam como um negócio jurídico em que, não necessariamente, precisa haver um documento ou instrumento.

O justo título corresponde ao negócio jurídico que seria perfeitamente hábil a transmitir a propriedade se não fosse maculado por um vício. Isso quer dizer que para haver justo título não é necessário que haja um documento ou instrumento propriamente dito, mas sim um negócio jurídico. Trata-se de um dado objetivo.¹⁰⁹

¹⁰⁵PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 323.

¹⁰⁶FACHIN, Luiz Edson. **Orlando Gomes: Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 187.

¹⁰⁷PEREIRA, Caio Mário da Silva; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. *Instituições de direito civil: direitos reais*. v. IV. 26. ed., rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 123.

¹⁰⁸ROCHA FILHO, José Virgílio Castelo Branco. **Usucapião especial e constitucional rural**. Curitiba: Juruá, 2002, p. 27.

¹⁰⁹BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias**. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 42.

Todavia, o conceito de boa-fé, segundo Penteado, “consiste no estado de ignorância, análogo ao erro negocial, daquele que desconhece o vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição efetiva de um direito.”¹¹⁰ Já Lôbo afirma que a boa-fé não precisa ser provada, bastando que seja alegada em juízo e, caso interesse a alguém demonstrar a má-fé, cabe a este contraditar.¹¹¹

Tendo enumerado os requisitos pessoais, formais e reais, passasse ao estudo das espécies de usucapião de imóveis.

2.4 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO DE IMÓVEIS

Quanto às espécies de usucapião, a doutrina não é unânime, não há um consenso quanto à quantidade e nomenclatura das modalidades existentes hoje no direito brasileiro. Nesse sentido, Rodrigues Neto afirma que:

A doutrina não é unânime quanto às modalidades de usucapião que existem hoje no direito brasileiro. Não há consenso sobre a quantidade e a nomenclatura de cada uma delas. Não obstante, ainda que oriundas de legislações esparsas, todas elas dependem da comprovação do exercício da posse “*ad usucapionem*” de um direito real imobiliário, por um determinado lapso de tempo, associada a outros requisitos específicos que variam conforme cada caso.¹¹²

Nessa assertiva, as espécies são previstas na Constituição Federal, no Código Civil e em leis esparsas, podendo a posse variar de 2 a 15 anos. Contudo, neste estudo, são tratadas superficialmente apenas a Usucapião Extraordinária, a Usucapião Especial Rural, a Usucapião Especial Urbana, a Usucapião Familiar, a Usucapião Ordinária, a Usucapião Especial Urbana Coletiva e a Usucapião Indígena.

A usucapião extraordinária é a espécie mais comum e conhecida. Além de exigir posse mansa, pacífica, sem interrupção e com ânimo de dono, essa espécie exige, como requisito, a posse prolongada do imóvel por 15 anos. Boczar e Assumpção, nesse sentido, afirmam que a Usucapião Extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil¹¹³, “exige a posse da coisa, com *animus domini*,

¹¹⁰PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 323.

¹¹¹LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 149.

¹¹²RODRIGUES NETO, Assuero. A usucapião Extrajudicial e a concentração dos atos na matrícula do imóvel. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 83, p. 401-421, jul./dez. 2017.

¹¹³BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

prolongada por 15 anos, de forma contínua (sem interrupção), mansa e pacífica (sem oposição), não havendo qualquer exigência de justo título e boa-fé”.¹¹⁴

Nader também refere que:

Imperioso é que o usucapiente, durante o prazo, exerça a posse com *animus domini*, continuamente e sem oposição. Como se depreende, não se cobra *justo título e boa-fé* do possuidor, pois ambos são presumidos, de nada adiantando, ao contestante em juízo, a prova em contrário, uma vez que se trata de *presunção absoluta – juris et de jure*.¹¹⁵

Ainda, de acordo com a segunda parte do artigo 1.238 do Código Civil¹¹⁶, o possuidor poderá requerer ao juiz que declare por sentença seu direito. Nesse sentido, Monteiro afirma que

o autor, com posse contínua e ininterrupta por quinze anos, ou dez anos, consecutivos, requererá ao juiz declare por sentença tal situação. Observe-se, porém, que não é a decisão judicial que lhe confere o domínio. Resulta este da posse sem oposição e do decurso do tempo, isto é, da convergência dos elementos que conduzem à usucapião. A sentença corresponde apenas à solene declaração de um direito preexistente.¹¹⁷

Nessa perspectiva, também Nader refere que:

A usucapião forma-se pela posse ininterrupta da coisa, durante um tempo determinado, que varia de acordo com a sua modalidade. O fato gerador da propriedade não é a sentença judicial, pois esta é apenas declaratória, mas a existência de um conjunto de requisitos. No momento em que o prazo se completa – 2, 5, 10 ou 15 anos –, ocorre a aquisição da propriedade. O procedimento judicial é apenas formalidade necessária à obtenção do registro imobiliário.¹¹⁸

Desse modo, ao se passar o prazo estabelecido como requisito, o direito à propriedade já existe. A sentença serve apenas de título para o registro em cartório. Todavia, a posse pode ser reduzida para 10 anos, conforme o parágrafo único do art. 1238¹¹⁹, desde que o possuidor tenha nele estabelecido sua moradia habitual, ou

¹¹⁴BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 53.

¹¹⁵NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4**: direito das coisas. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 131.

¹¹⁶BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

¹¹⁷MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, vol. 3**: direito das coisas. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 155.

¹¹⁸NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4**: direito das coisas. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 123.

¹¹⁹Art. 1238, ú. BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

tenha nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Quanto a isso, Azevedo salienta que

a fixação da residência do usucapiente é muito importante, e também o fato de tornar o imóvel produtivo, dentro do novo conceito de posse do atual Código Civil, a posse trabalho. Tal situação reforça a tese de Lhering, tornando o imóvel produtivo, com expressão econômica.¹²⁰

Por fim, para essa modalidade de usucapião, o Código Civil não impõe limite quanto à área máxima para o imóvel.

Por outro lado, a Usucapião Especial Rural, também denominada Usucapião *Pro Labore*, está prevista nos artigos 191 da Constituição Federal¹²¹ e 1.239 do Código Civil¹²². Brandelli explica que “trata-se de uma espécie de usucapião aplicável a imóveis rurais cuja área não exceda a 50 hectares, isto é, a 50.000 metros quadrados.”¹²³

Esta modalidade de usucapião exige 5 anos de posse mansa, pacífica e contínua. Além disso, exige que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel, tanto urbano como rural. Segundo Nader, “o preenchimento do requisito se faz mediante a apresentação de certidão negativa do cartório de registro de imóveis.”¹²⁴

Ainda, o possuidor deve, durante o tempo de posse, cultivar a terra e produzir, tornando-a produtiva, com seu trabalho ou de sua família, além de ter nela a sua moradia. Nader refere que, no início da posse, a habitação já pode estar na propriedade ou pode ser edificada:

Como a norma jurídica destaca a *área de terras* como objeto da usucapião e, ao mesmo tempo, exige a moradia no local, subentende-se que a habitação tanto pode preexistir à posse ou ser edificada pelo possuidor. Da exigência de *morada habitual* não se infira, porém, que o prescribente deva encontrar alguma habitação no local, uma vez que esta pode ser construída logo no

¹²⁰AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 72.

¹²¹BRASIL. **Constituição de 1988**. Constituição da República Federativa de Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 jun. 2019.

¹²²BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 20 jun. 2019.

¹²³AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 52.

¹²⁴NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p.133.

início da posse. De qualquer forma, o prazo prescricional inicia-se apenas com a moradia.¹²⁵

Por fim, a usucapião especial rural, ou ainda, a usucapião *pro labore*, dispensa os requisitos de justo título e boa-fé.

Já a usucapião especial urbana, também chamada de usucapião constitucional ou pró-moradia, está prevista no artigo 183 da Constituição Federal¹²⁶, no artigo 1.240 do Código Civil¹²⁷ e no Estatuto da Cidade, artigo 9¹²⁸. Exige, assim como a usucapião rural, a posse sem oposição e ininterrupta por 5 anos no mínimo, não podendo o possuidor ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Mas se difere ao exigir que o imóvel seja de até 250 metros quadrados e em área urbana. Ainda, exige somente que o imóvel seja usado para sua moradia ou de sua família, sem a necessidade de tornar a terra produtiva.

Gonçalves afirma que a usucapião especial urbana “não se aplica à posse de terreno urbano sem construção, uma vez que é requisito a sua utilização para moradia do possuidor ou de sua família.”¹²⁹ Ainda, afirma que “essa espécie de usucapião não reclama justo título nem boa-fé, como também ocorre com a usucapião especial rural.”¹³⁰

Por outro lado, em seu artigo 1.240-A¹³¹, o Código Civil regulamenta a usucapião familiar, também chamada de usucapião por abandono do lar. Gonçalves afirma que essa modalidade de usucapião foi criada pela lei que dispõe sobre o programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Foi criada pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, que, ao dispor sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), introduziu o art. 1.240-A no Código Civil. Embora o propósito do legislador fosse o de considerar os casais de baixa renda e, em especial, a regularização fundiária, a nova espécie possui alcance generalizado e independente do padrão do imóvel,

¹²⁵NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4:** direito das coisas. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p.133.

¹²⁶BRASIL. **Constituição de 1988.** Constituição da República Federativa de Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 jun. 2019.

¹²⁷BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 20 jun. 2019.

¹²⁸BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 20 jun. 2019.

¹²⁹GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5:** direito das coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 115.

¹³⁰Idem.

¹³¹BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 20 jun. 2019.

atingindo inclusive propriedades de elevado valor situadas em áreas nobres das grandes cidades.¹³²

Nesse contexto, a usucapião familiar exige a posse de 2 anos, ininterrupta e sem oposição, além da posse ser, necessariamente, direta, sobre imóvel urbano, de propriedade comum do casal, de até 250 metros quadrados

Segundo Gonçalves, o objeto dessa modalidade de usucapião “é a metade do imóvel pertencente ao ex-cônjuge ou ex-companheiro”¹³³ que abandonou o lar. É necessário, entretanto, “que o casal tenha o domínio do imóvel, seja em razão do regime de bens adotado ou de condomínio. Se o imóvel integra exclusivamente o patrimônio do ex-consorte que abandonou o lar, não poderá ser objeto da prescrição aquisitiva.”¹³⁴

Ademais, Nader afirma que

o possuidor somente pode exercitar este direito uma única vez e a ele cabe o ônus cabal da prova: a posse direta deve ser mansa e pacífica, isto é, sem oposição do ex-consorte, o lapso temporal não inferior a dois anos do abandono, a culpa do ex-consorte, a propriedade conjunta, a dimensão não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados do imóvel.¹³⁵

Contudo, o simples fato de um dos cônjuges deixar o lar não configura abandono. Segundo Monteiro:

Ao simples fato de um dos consortes ou companheiros deixar o lar comum não se pode outorgar os efeitos agora preconizados pelo art. 1.240-A, especialmente quando aquele ato decorre de mútuo consenso ou até mesmo quando vem secundado pela insuportabilidade da vida marital. Também não há de se falar em abandono quando é este regularizado pelo subsequente pedido de separação de corpos ou mesmo pela separação, divórcio ou dissolução consensual de união estável.¹³⁶

Ainda de acordo com Monteiro e Maluf, para ensejar a usucapião familiar, o abandono deve ser efetivado de má-fé, deixando a família em total desamparo. E quanto ao ex-cônjuge “abandonado”, Monteiro e Maluf afirmam que “só pode se referir àquele que não formalizou o divórcio e a subsequente partilha judicial ou

¹³²GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 115.

¹³³Idem.

¹³⁴Idem.

¹³⁵NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 139

¹³⁶MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, vol. 3: direito das coisas**. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 164.

extrajudicialmente, dividindo o patrimônio comum da forma como melhor lhe aprouver.

137

Nesse sentido, Azevedo afirma que “o imóvel que era dos cônjuges ou companheiro, passa a ser exclusivamente do que foi abandonado sem cuidados e sem recursos, para a continuidade de sua família.”¹³⁸ Por fim, o parágrafo primeiro do artigo 1.240-A, do Código Civil¹³⁹, prevê que o mesmo possuidor não pode se valer da usucapião familiar por mais de uma vez.

Por outro lado, a modalidade ordinária, ao contrário da usucapião extraordinária, exige o prazo de 10 anos e, quando houver, o justo título e a boa-fé. Essa modalidade está prevista no artigo 1.242 do Código Civil¹⁴⁰. No entanto, segundo Brandelli:

Para que se configure a aquisição da propriedade pela usucapião ordinária, deve haver a ocorrência de quatro elementos essenciais: posse mansa, pacífica e ininterrupta, com ânimo de titular do direito real usucapido, pelo prazo legal; justo título; e boa-fé.¹⁴¹

O prazo previsto para essa espécie de usucapião é de 10 anos, contínuos e incontestados. O parágrafo único prevê a redução do prazo para 5 anos no caso de o imóvel ter sido adquirido onerosamente, baseado em registro constante no respectivo Registro de Imóveis que, posteriormente, foi cancelado. Ainda, o possuidor deve ter estabelecido sua moradia neste imóvel ou ter realizado investimentos de interesse social e econômico.¹⁴²

Boczar e Assumpção explicam que essa usucapião, com prazo reduzido, também é chamada de usucapião tabular. Segundo as autoras, isso se dá porque, além de exigir os demais requisitos, exige também a ocorrência de aquisição onerosa do imóvel, levada devidamente a registro e que depois tenha sido cancelada por algum motivo. Nesse caso, o usucapiente foi o titular registral (tabular).¹⁴³

¹³⁷MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, vol. 3: direito das coisas**. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 164.

¹³⁸AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 74.

¹³⁹BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 20 jun. 2019.

¹⁴⁰Idem.

¹⁴¹BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

¹⁴²Art. 1.241, ù. BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

¹⁴³BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 43.

Quanto à usucapião especial urbana coletiva, Nader ressalta que

o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10.07.2001), ao dispor sobre a política urbana, pelo art. 10 criou a modalidade coletiva de usucapião, visando a atender situações especialíssimas, marcadas, de um lado, pela precariedade de habitações disponíveis e, de outro, pela pobreza que atinge ampla camada da população. Com a fórmula adotada, o legislador tenta minimizar a sorte de grupos de pessoas que vivem abaixo da linha de pobreza e a regularizar situações de fato.¹⁴⁴

Para esta espécie, o Estatuto da Cidade¹⁴⁵ prevê, em seu artigo 10, o prazo de, pelo menos, 5 anos sem oposição, “cuja a área total dividida pelo número de possuidor seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor.”¹⁴⁶ Nader, referente a essa modalidade, diz que:

O imóvel usucapiendo deve situar-se em zona urbana e ocupar área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados. A posse deve ser exercida por pessoas de baixa renda e que vivam coletivamente no local, sem divisão interna de espaço, de modo que não se possa identificar o terreno de cada um. Os interessados não podem ser proprietários de qualquer imóvel urbano ou rural. O prazo estabelecido para a posse, ininterrupta e sem oposição, é de cinco anos. Como se observa, não se exige **justo título** e **boa-fé** dos possuidores. A acessão das posses é permitida, desde que contínuas.¹⁴⁷

São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana, segundo o artigo 12 do Estatuto da Cidade¹⁴⁸, o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente; os possuidores, em estado de composses e a associação de moradores da comunidade, com personalidade jurídica, explicitamente autorizada pelos representantes, como substituto processual.¹⁴⁹

Conforme Azevedo, “nasce daí um condomínio especial, devendo o juiz, na sentença, atribuir igual fração do terreno a cada condômino possuidor, se não houver acordo.”¹⁵⁰

¹⁴⁴NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

¹⁴⁵BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 15 out. 2019.

¹⁴⁶Idem

¹⁴⁷NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 137.

¹⁴⁸BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 15 out. 2019.

¹⁴⁹Art.13. BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 15 out. 2019.

¹⁵⁰AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 74.

Ademais, a Constituição Federal, em seu artigo 231¹⁵¹, trata dos índios, confere a eles o direito originário às terras por eles habitadas em caráter permanente e prevê a inalienabilidade e indisponibilidade dessas terras e imprescritíveis os direitos sobre elas. Lôbo diz que são inalienáveis e indisponíveis “porque destinadas para a posse permanente das comunidades indígenas.” Dessa forma, são “nulos e sem efeitos jurídicos os atos que tenham por objeto a ocupação, o domínio e a posse dessas terras.”¹⁵²

Entretanto, o artigo 33 do Estatuto do Índio, Lei n. 6.001/73¹⁵³, prevê que o índio, integrado¹⁵⁴ ou não, poderá adquirir a propriedade de trecho de terra que ocupe como sendo seu, desde que o ocupe por dez anos consecutivos, e que seja trecho de terra inferior a cinquenta hectares. A essa aquisição de propriedade a doutrina nomeou de Usucapião Especial Indígena.

Ainda, Lôbo afirma que essa modalidade de usucapião somente “pode ter por objeto terras que estejam fora das classificadas como terras indígenas.”¹⁵⁵ Ainda, não podem ser objeto dessa usucapião as terras de domínio da União ocupadas por grupos tribais, assim como as terras de propriedade coletiva dos grupos tribais.¹⁵⁶ Segundo Gonçalves, “as terras objeto dessa espécie de usucapião são rurais e particulares, observando-se, na ação, o procedimento comum”¹⁵⁷, sendo a competência para julgar a ação de usucapião da Justiça Federal.¹⁵⁸

¹⁵¹BRASIL. **Constituição de 1988**. Constituição da República Federativa de Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁵²LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 153.

¹⁵³BRASIL. Lei n.º. 6001 de 19 de dezembro de 1973. **Estatuto do Índio**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁵⁴Lei n.º 6.001/73. Art. 4º Os índios são considerados:

I - Isolados - Quando vivem em grupos desconhecidos ou de que se possuem poucos e vagos informes através de contatos eventuais com elementos da comunhão nacional;

II - Em vias de integração - Quando, em contato intermitente ou permanente com grupos estranhos, conservam menor ou maior parte das condições de sua vida nativa, mas aceitam algumas práticas e modos de existência comuns aos demais setores da comunhão nacional, da qual vão necessitando cada vez mais para o próprio sustento;

III - **Integrados** - Quando incorporados à comunhão nacional e reconhecidos no pleno exercício dos direitos civis, ainda que conservem usos, costumes e tradições característicos da sua cultura.

BRASIL. Lei n.º. 6001 de 19 de dezembro de 1973. **Estatuto do Índio**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁵⁵LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 154.

¹⁵⁶Art. 33. BRASIL. Lei n.º. 6001 de 19 de dezembro de 1973. **Estatuto do Índio**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁵⁷GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das coisas**. v. 3, 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 113.

¹⁵⁸BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias**. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 55.

Nesse sentido, a aquisição de propriedade imóvel pela usucapião pode se dar, atualmente, por um procedimento do rito comum, perante a Justiça Estadual. Também, pode ser requerida extrajudicialmente perante o registrador de imóveis, procedimento esse que surgiu prometendo mais celeridade ao poder judiciário.

Quanto à usucapião pela via judicial, deve ser distribuída, a ação de usucapião, no juízo onde se encontra o imóvel objeto da ação. Quando pertencer a duas comarcas diferentes, Boczar e Assumpção referem que poderá ser proposta em qualquer uma das comarcas, sendo então, competente o juízo prevento¹⁵⁹ que, segundo o artigo 59, Código de Processo Civil de 2015¹⁶⁰, é o juízo onde a petição inicial foi distribuída primeiro.

Segundo Boczar e Assumpção, a competência para processar e julgar a ação de usucapião é da Justiça Estadual. No entanto, caso a união tenha interesse na causa e intervenha na ação, a competência será deslocada para a Justiça Federal.¹⁶¹

Todavia, a petição inicial da ação de usucapião deve seguir os requisitos elencados no artigo 319, do Código de Processo Civil de 2015¹⁶², além dos requisitos que antes eram exigidos pelos artigos 941 e 942 do Código de Processo Civil de 1973¹⁶³. Apesar de não haver equivalência desses artigos no Código de Processo Civil de 2015, continuam valendo para ação.¹⁶⁴

Nesse ínterim, segundo Scavone Júnior:

Originalmente se tratava de procedimento comum, rito especial, regulado pelos arts. 941 a 945 do Código de Processo Civil de 1973. Entretanto, com a retirada da audiência preliminar (inciso I da antiga redação do art. 942 do Código de Processo Civil) pela Lei 8.951/1994, o procedimento passou a ser comum e o rito ordinário, com as peculiaridades dos arts. 941 e seguintes do CPC de 1973. ¹⁶⁵

As peculiaridades, ainda segundo Scavone Júnior, são:

¹⁵⁹BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 64.

¹⁶⁰BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁶¹BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 64.

¹⁶² BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁶³BRASIL. **Lei nº 5.869 de 11 de janeiro de 1973. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869impressao.htm> Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁶⁴SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **1966 – Direito imobiliário**: Teoria e prática. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 1111.

¹⁶⁵Idem.

- a) descrição minuciosa do imóvel acompanhada de planta (não simples croqui);
- b) certidão do Registro de Imóveis, comprovando a legitimidade passiva do proprietário;
- c) certidão negativa da existência de ação possessória que tenha por objeto o imóvel usucapiendo, em razão da vedação inserta no art. 557 do Código de Processo Civil;
- d) pedido de intervenção do Ministério Público na usucapião constitucional urbano ou coletivo (Lei 10.257, de 11 de julho de 2001, art. 12, § 1º);
- e) pedido de assistência judiciária gratuita na usucapião constitucional urbano ou coletivo, que deverá ser deferido (Lei 10.257, de 11 de julho de 2001, art. 12, § 2º).

Ao citar Jonas Ricardo Correia, Boczar e Assumpção afirmam que o valor da causa corresponde ao valor venal do imóvel, usado como referência do valor de avaliação do imóvel. Esse valor deve ser extraído do carnê de IPTU do ano em que a ação foi distribuída, sendo necessária a apresentação deste carnê para a comprovação.¹⁶⁶

Este mesmo entendimento consta no atual Código de Processo Civil, em seu artigo 292, IV: “Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: (...) IV – na ação de divisão, de demarcação e de reivindicação, o valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido.”¹⁶⁷

Ademais, o artigo 246, § 3º, do Código de Processo Civil de 2015¹⁶⁸ prevê que os confinantes do imóvel devem ser citados pessoalmente para manifestar interesse, se houver, ou se opor. No entanto, pode haver exceção “quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.”¹⁶⁹

Ainda, o artigo 259, I, do Código de Processo Civil de 2015¹⁷⁰, também prevê a publicação de edital em caso de ação de usucapião de imóvel, isso, segundo Scavone Júnior, dá-se para que ocorra a citação de pessoas incertas ou desconhecidas que tenham interesse na demanda.¹⁷¹

¹⁶⁶BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias**. Leme: ZH Mizuno, 2018, p.65.

¹⁶⁷BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁶⁸BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁶⁹Art. 246, § 3º. BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁷⁰BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁷¹SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **1966 – Direito imobiliário: Teoria e prática**. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 1154.

Apesar de não haver previsão expressa no Código de Processo Civil de 2015, Boczar e Assumpção afirmam que é necessário dar ciência à União, Estado, Distrito Federal e Município, para que assim possam verificar se se trata de área pública e, portanto, insuscetível de usucapião.¹⁷²

Contudo, tendo os réus sido citados e não se manifestarem, caberá a aplicação da pena de revelia, julgando, o juiz, antecipadamente o pedido. Ainda, caso não ocorra o julgamento antecipado do mérito, cabe ao juiz sanear o processo, determinando, caso necessário, a prova pericial e designará audiência de instrução e julgamento.¹⁷³ Por fim, em caso de procedência da ação de usucapião, a sentença será levada a registro no Registro de Imóveis da comarca do imóvel.¹⁷⁴

No entanto, como já visto anteriormente, a sentença é mera declaração do direito de propriedade. Dessa forma, ao passar o prazo estabelecido como requisito, o direito à propriedade já existe. Nesse sentido, afirma Scavone Júnior:

A sentença que acolhe o pedido de usucapião é meramente declaratória e não constitutiva do direito de propriedade, valendo como título de domínio que será submetido a registro. Em outras palavras, a sentença reconhece a aquisição que já se operou com o cumprimento dos requisitos da espécie de usucapião.¹⁷⁵

Boczar e Assumpção afirmam que, após o julgamento, as partes não podem discutir sobre a mesma situação fática e os mesmos direitos em nova ação, pelo fato de o julgamento fazer coisa julgada material.¹⁷⁶ Entretanto, não se podendo descartar a possibilidade de indeferimento da ação de usucapião. Scavone Júnior refere que cabe novo pedido para a aquisição da propriedade por meio da ação de usucapião judicial:

A sentença de improcedência também faz coisa julgada material. Entretanto, não obsta novo pedido com fundamento em nova causa para ensejar o domínio, como, por exemplo, se a sentença for de improcedência por

¹⁷²BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 63.

¹⁷³SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **1966 – Direito imobiliário**: Teoria e prática. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 1156.

¹⁷⁴BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 65.

¹⁷⁵SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **1966 – Direito imobiliário**: Teoria e prática. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 1156.

¹⁷⁶BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 65.

ausência de lapso temporal que, ao depois, é completado, ensejando nova ação.¹⁷⁷

Quanto à possibilidade de aquisição da propriedade por meio da usucapião na via administrativa, segundo Ribeiro, era uma hipótese impossível de acontecer, uma vez que “a ação de usucapião alberga ínsita contenciosidade, mesmo que não seja contestada.”¹⁷⁸ Nesse sentido, a única possibilidade seria a estabelecida no artigo 4º, parágrafo segundo, da Lei nº 6.969/81, que tratava de imóveis rurais compreendidos em terras devolutas.¹⁷⁹

Todavia, em 2009, surgiu a Lei nº 11.977¹⁸⁰ que inicia o marco da possibilidade de requerer a usucapião fora do judiciário, seguida pela edição do Código de Processo Civil. Nesse sentido, segundo Donizetti, dentre “as premissas que motivaram a edição do Código de Processo Civil de 2015, verifica-se a necessidade de desjudicialização dos conflitos, seja pela simplificação dos procedimentos, pelo incentivo à autocomposição ou, ainda, pela retirada de determinadas competências da via exclusivamente judicial.”¹⁸¹

Assim, foi introduzido ao ordenamento jurídico brasileiro o instituto da usucapião extrajudicial, abordado no próximo capítulo, que possibilita a retirada do judiciário de questões que não envolvam litígio.

¹⁷⁷SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **1966 – Direito imobiliário: Teoria e prática**. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 1157.

¹⁷⁸RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. v. 2. 5. ed. ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 1099.

¹⁷⁹Ibidem, p. 1100.

¹⁸⁰BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁸¹DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1489.

3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Diante da necessidade de desjudicialização e simplificação dos procedimentos, a fim de trazer mais celeridade ao poder judiciário, surgiu o procedimento extrajudicial da usucapião.

O procedimento pela via administrativa já era previsto de forma similar na Lei 11.977, de 7 de julho de 2009¹⁸², que dispõe sobre o programa “Minha Casa, Minha Vida”. Era denominado de “usucapião administrativa” e se limitava aos casos de regularização fundiária de interesse social, “permitindo à população de baixa renda a aquisição da propriedade do imóvel onde exerce sua posse de forma irregular.” Entretanto, a usucapião administrativa foi revogada pela Lei nº 13.465/17¹⁸³ que, segundo Boczar e Assumpção, “trouxe, em seus dispositivos, novo tratamento para essa mesma modalidade de usucapião.”¹⁸⁴

A usucapião prevista na Lei nº 11.977/2009¹⁸⁵ tratava, segundo Brandelli, “da situação de regularização fundiária de interesse social na qual o Município conceda título de legitimação de posse aos ocupantes, e na qual tais títulos sejam registrados nas matrículas dos imóveis.”¹⁸⁶

A Lei nº 11.977/2009, em seu artigo 47, IV, conceituava a legitimação de posse como “ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel, objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse”.¹⁸⁷ Esse artigo foi também revogado pela Lei nº 13.465, de 2017.

¹⁸²BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁸³BRASIL. **Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁸⁴BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias.** Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 68.

¹⁸⁵BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁸⁶BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa:** De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 110.

¹⁸⁷BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

O capítulo III, da Lei nº 11.977/2009¹⁸⁸, que tratava da regularização fundiária de assentamentos urbanos foi expressamente revogado pela Lei nº 13.465/17, em seu artigo 109, inciso IV¹⁸⁹, passando a vigorar então, sobre a usucapião administrativa, o disposto nos seus artigos 25 a 27.¹⁹⁰

Ao contrário do que dispunha a Lei nº 11.977/09, o artigo 26, da Lei nº 13.465/17¹⁹¹ passou a prever que a conversão do título de legitimação de posse em propriedade seja de forma automática, não dependendo mais de provocação da parte ou ato registral. Assim, “decorridos os 5 anos do registro do título de legitimação de posse e preenchidos os requisitos do art. 183, da Constituição Federal de 1988, a conversão em título de propriedade será automática, ou seja, não será necessária sequer a averbação da conversão.”¹⁹²

Conforme Brandelli, a abrangência da usucapião administrativa, de 2009, era menor que a da usucapião extrajudicial. Para ele, a usucapião administrativa tratava “de procedimento especial de reconhecimento de aquisição da propriedade imóvel pela usucapião a ser utilizado em processos de regularização fundiária”, de interesse social estabelecidos pela Lei n. 11.977/2009. A usucapião extrajudicial prevê “a possibilidade ampla do reconhecimento da ocorrência da usucapião em qualquer de suas formas, em qualquer situação possessória que conduza a ela.”¹⁹³

Ademais, o autor refere que, na usucapião administrativa, somente poderia ser adquirido o direito de propriedade. Ao contrário do que ocorre na usucapião extrajudicial, “no qual pode haver o reconhecimento da aquisição de qualquer direito real imobiliário que seja passível de ser usucapido.”¹⁹⁴

¹⁸⁸BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁸⁹BRASIL. **Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁹⁰BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias**. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 70.

¹⁹¹BRASIL. **Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁹²BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias**. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 71.

¹⁹³BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 110.

¹⁹⁴Ibidem, p. 111.

Com a alteração do Código de Processo Civil, em 2015, foi instituído, por meio do artigo 1.071¹⁹⁵, o procedimento da Usucapião Extrajudicial, que acrescentou à Lei dos Registros Públicos o artigo 216-A. Entretanto, a redação inicial do artigo 216-A¹⁹⁶ apresentava alguns vícios que comprometiam o procedimento de usucapião pela via extrajudicial, fazendo-se necessárias algumas alterações no texto, conforme veremos mais adiante. O artigo 216-A, conforme afirmam Boczar e Assumpção, “já foi alterado pela Lei nº 13.465, de 2017, e regulamentado pelo Provimento nº 65, do Conselho Nacional Justiça, que tornaram o procedimento mais efetivo.”¹⁹⁷

Boczar e Assumpção afirmam, ainda, que o Provimento 65, do Conselho Nacional de Justiça, unifica o procedimento da usucapião extrajudicial:

O provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, do CNJ, foi editado para regulamentar o procedimento da usucapião extrajudicial como um todo, abrangendo os serviços notariais e de registros de imóveis. Ele veio para unificar os procedimentos relativos a usucapião extrajudicial em território nacional, assegurando, assim, a estabilidade do direito.¹⁹⁸

No entanto, vale ressaltar que a usucapião não se trata de nova espécie de usucapião, mas sim, de nova possibilidade de reconhecimento, pela via extrajudicial da usucapião.¹⁹⁹

Nesse contexto, o procedimento extrajudicial é processado pelo registro de imóveis onde se localiza o imóvel. De acordo com Gonçalves:

O art. 1.071 do Código de Processo Civil introduziu na Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/73) o art. 216-A, admitindo a usucapião extrajudicial, processada diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que situado o imóvel usucapiendo.²⁰⁰

Nessa assertiva, segundo Brandelli, o procedimento da usucapião extrajudicial “é processado perante o registro de imóveis em cuja circunscrição territorial situe-se

¹⁹⁵BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

¹⁹⁶BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 15 out. 2019.

¹⁹⁷BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias.** Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 73.

¹⁹⁸Ibidem, p. 116.

¹⁹⁹SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo.** 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 759.

²⁰⁰GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das coisas.** 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. v. 3, p. 116.

o imóvel usucapiendo, e será presidido e decidido pelo Oficial de registro de imóveis, por si ou seus prepostos autorizados.”²⁰¹

Ainda, segundo ele, “o processo de usucapião extrajudicial, no seu procedimento comum, pode ser utilizado para qualquer espécie de usucapião imobiliária, na aquisição de qualquer direito real imobiliário passível de ser usucapido.”²⁰²

Nessa perspectiva, Boczar e Assumpção referem que o procedimento da usucapião extrajudicial se aplica também “à usucapião especial urbana coletiva, a despeito de o artigo 10, em seu §2º, da Lei nº 10.257/01 dispor que essa modalidade ‘será declarada pelo juiz’.”²⁰³

Mesmo que não haja litígio, o interessado poderá ainda optar pela via judicial. A via extrajudicial, segundo Gonçalves, é facultativa.²⁰⁴ Já Fernandes contribui, afirmando que “as partes, de modo livre, escolhem a via extrajudicial. Elas poderão optar por deduzir o seu pedido em juízo, se preferirem, mesmo que não haja litígio entre as partes.”²⁰⁵

No procedimento da usucapião extrajudicial, o registrador atuará como um juiz, podendo, caso necessário, realizar ou solicitar diligências para resolver as eventuais dúvidas. Segundo Serra:

O registrador atuará, na prática, como um juiz anão, julgando o pedido que, caso seja deferido, acarretará na aquisição originária da propriedade. Não se limitará mais somente à análise das provas pré-constituídas, pois o § 5º do artigo dispõe que “Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis”.²⁰⁶

Por outro lado, Brandelli afirma que “não há qualquer óbice constitucional em levar para outro órgão, que não o judicial, o reconhecimento da usucapião, desde que,

²⁰¹BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 72.

²⁰²Idem.

²⁰³BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 73.

²⁰⁴GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil**: direito das coisas. v. 3, 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 117.

²⁰⁵FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direito civil**: direitos reais. 2. ed. ver. e ampl. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016, p. 143.

²⁰⁶SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis III**: procedimentos especiais. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 196.

obviamente, não se afronte o insculpido no art. 5º, XXXV, da Constituição Federal,” e permaneça a possibilidade de requerer a usucapião pela via judicial.²⁰⁷

Introduzido o instituto da usucapião pela via extrajudicial, passa-se agora para uma breve contextualização da desjudicialização no ordenamento jurídico, seguida do estudo dos requisitos e do procedimento da usucapião extrajudicial, objetos do presente trabalho. Por fim, apresenta-se a síntese dos principais entraves à desjudicialização.

3.1 A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E O INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A possibilidade da usucapião pela via extrajudicial explica-se diante da eminente necessidade de descongestionamento do poder judiciário, possibilitando a retirada, da esfera judicial, dos casos que não envolvam litígio, reduzindo, assim, sua sobrecarga. Silva e Veronese afirmam que essa sobrecarga se deu devido ao grande aumento na judicialização das relações sociais no Brasil. Isso aconteceu “em consequência da ampliação ao acesso à justiça, principalmente para as classes baixas, devido à implantação de medidas que diminuiriam os custos dos serviços judiciais, além de garantir aos necessitados a gratuidade na assistência jurídica de forma integral, dentre outras mudanças.”²⁰⁸

Afirmam, ainda, que foi a partir do século XX que os direitos políticos e sociais tiveram maior relevância, sendo reclamados pela sociedade da mesma forma que os direitos civis. Assim, a sociedade passou a acionar cada vez mais a justiça, aumentando as demandas no judiciário,

principalmente porque o crescimento não foi acompanhado pelos mecanismos para a solução de conflito de interesses. O número de juízes, servidores e varas judiciais não se mostrou suficiente para garantir o devido processo legal a todas as demandas que a estes chegavam. Tais fatos

²⁰⁷BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 15.

²⁰⁸SILVA, Caique Tomaz Leite da; VERONESE, Yasmim Leandro. Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. **Revista dos Tribunais São Paulo**, São Paulo, v. 4, p. 65-80, jan./fev. 2014. Disponível em: <<http://www.revistadostribunais.com.br>>. Acesso em: 12 set. 2019.

acarretaram uma grave crise no judiciário, que viu ameaçada sua função de dirimir conflitos diante da atual morosidade processual.²⁰⁹

Diante da inserção do artigo 5.º, LXXVIII, na Constituição Federal de 1988, por meio da EC 45/2004²¹⁰, passou a ser assegurada a todos, no âmbito judicial e administrativo, “a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”.²¹¹ Assim, a razoável duração do processo é garantia fundamental, o que faz com que seja cada vez mais importante a desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro, fazendo com que passe pelo judiciário somente as demandas litigiosas que exijam a homologação judicial.

Nesse íterim, Silva e Veronese definem a desjudicialização como alternativa extrajudicial “para a solução de conflitos, destinando ao Judiciário somente aqueles conflitos que não possam ser solucionados através da autocomposição, de modo a evitar o acesso a este de forma desnecessária.”²¹² Como solução para esse processo de desjudicialização, Silva e Veronese citam as instituições de direito notarial e de registro,

pois, uma vez demonstrado que o Judiciário não pode mais atender a todas as questões individuais e sociais que permeiam o acesso à justiça, podem os profissionais em estudo agirem de modo a dirimir conflitos que não possuem real necessidade de serem analisados pelo Poder Judiciário, garantindo às partes a mesma segurança das decisões judiciais, pois estes agentes são, igualmente, dotados de fé pública.²¹³

Monica Couto, ao citar Marcello Antunes e Ceres Linck dos Santos, refere que a desjudicialização não é uma medida supérflua:

Dentro de um sistema em que há praticamente um processo para cada dois habitantes, ou seja, todos os cidadãos estão estatisticamente envolvidos em alguma lide e contando com uma taxa de congestionamento na Justiça

²⁰⁹SILVA, Caique Tomaz Leite da; VERONESE, Yasmim Leandro. Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. **Revista dos Tribunais São Paulo**, São Paulo, v. 4, p. 65-80, jan./fev. 2014. Disponível em: <<http://www.revistadostribunais.com.br>>. Acesso em: 12 set. 2019.

²¹⁰BRASIL. **Emenda Constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

²¹¹BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Emendas Constitucionais de Revisão. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

²¹²SILVA, Caique Tomaz Leite da; VERONESE, Yasmim Leandro. Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. **Revista dos Tribunais São Paulo**, São Paulo, v. 4, p. 65-80, jan./fev. 2014. Disponível em: <<http://www.revistadostribunais.com.br>>. Acesso em: 12 set. 2019.

²¹³Idem.

Estadual, em média de 75%, é fácil constatar que a desjudicialização não se trata de uma medida supérflua ou descabida, mas de necessidade vital do próprio Estado de Direito.²¹⁴

Além da usucapião extrajudicial, ainda há outros institutos que corroboram para a desjudicialização, como a retificação, demarcação e divisão de terras, a separação, o divórcio e o inventário. Todavia, no presente trabalho, aborda-se somente a usucapião.

Nesse contexto, junto com o novo Código de processo civil, em 2015, vieram algumas alternativas para resolução de conflitos na via extrajudicial. O artigo 571, do Código de Processo Civil de 2015²¹⁵ prevê que a demarcação e a divisão de terras podem ser realizadas por escritura pública, desde que as partes estejam de acordo e sejam todos capazes. O inventário e a partilha, pela via extrajudicial, estão previstos no artigo 610, parágrafo primeiro do referido Código²¹⁶, que estabelece que, sendo todos as partes capazes e concordes, poderão ser feitos, por escritura pública, o inventário e a partilha, estando as partes, ainda, acompanhadas por advogado ou defensor público.

Sobre o artigo, Nader refere:

O art. 610 do novo CPC, prevê a partilha por escritura pública, cujo instrumento é meio hábil para o registro imobiliário. Tal espécie, que é extrajudicial, não se aplica havendo testamento ou herdeiros incapazes. A escritura deverá ser lavrada mediante prévio recolhimento do imposto de transmissão *causa mortis*.²¹⁷

Já o artigo 733 dispõe que o divórcio consensual, a separação consensual e a extinção consensual de união estável poderão ser realizados por escritura pública desde que não haja nascituro ou filho incapaz, observando também os requisitos legais.²¹⁸ Nesse contexto, Montenegro Filho cita dois requisitos para a separação, divórcio e extinção da união estável consensuais:

²¹⁴COUTO, Mônica Bonetti. Desjudicialização e novo Código de Processo Civil: análise à luz das técnicas inseridas no sistema processual brasileiro. Doutrinas Essenciais - Novo Processo Civil. **Revista de Processo**, v. 271, p. 405-425, set. 2017. Disponível em: <<http://www.revistadostribunais.com.br>>. Acesso em: 12 set. 2019.

²¹⁵BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

²¹⁶Idem.

²¹⁷NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 558.

²¹⁸PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. A desjudicialização enquanto ferramenta de acesso à justiça no CPC/15: A nova figura da usucapião por escritura pública. **Revista Eletrônica de Direito Processual-REDP**, Rio de Janeiro, v. 17, n. 2, jul./dez. 2016.

Para a formalização da separação, do divórcio e da extinção consensual de união estável por escritura pública, dois requisitos devem ser preenchidos: (a) a ausência de interesse de filho menor ou incapaz a preservar; (b) a constatação de que os interessados estão de acordo quanto às condições da separação, do divórcio ou da extinção da união estável (com destaque para a divisão patrimonial, o uso do nome de solteira ou de solteiro e o pagamento de pensão em favor de um dos interessados, sendo a hipótese).²¹⁹

Em relação à partilha, Nader, sobre os valores das despesas do procedimento, refere que

a partilha notarial pressupõe assistência jurídica de profissional, advogado ou defensor público. A assistência poderá ser por um ou diversos profissionais. Para os que declararem, sob as penas da lei, estado de pobreza, não haverá despesas notariais (v. o art. 733 do CPC de 2015)²²⁰

E por fim, ainda temos como exemplo a retificação de área, prevista no artigo 213 da Lei de Registros Públicos²²¹, que faculta ao interessado escolher entre a via judicial ou extrajudicial para requerer a retificação.

3.2 REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Os requisitos para o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial estão previstos no artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos e seus incisos e são complementados pelo artigo 4º do Provimento nº 65, do Conselho Nacional de Justiça. Entende-se que sejam os mais relevantes: a ata notarial, a planta e o memorial descritivo devidamente assinados e acompanhados da anotação de responsabilidade técnica, as certidões negativas da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente e, por fim, o justo título ou outros documentos que comprovem a posse.

Conforme Donizetti, poderão ser reconhecidas extrajudicialmente qualquer das espécies de usucapião “desde que preenchidos os requisitos legais”. Afirma ainda que “o requerente deverá apresentar os documentos relacionados nos incisos do art. 216-

²¹⁹MONTENEGRO FILHO, Misael. **Novo Código de Processo Civil comentado**. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2018, p. 622. As partes devem estar acompanhadas de advogado.

²²⁰NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 558.

²²¹BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 15 out. 2019.

A, os quais atestarão o preenchimento dos requisitos gerais necessários a qualquer usucapião: posse mansa, pacífica e ininterrupta.”²²²

O primeiro requisito exigido para o procedimento da usucapião extrajudicial é a ata notarial, também prevista no artigo 384 do Código de Processo Civil de 2015²²³. É redigida pelo tabelião que, por sua vez, irá transcrever as declarações do usucapiente referente ao tempo de posse e o modo de aquisição do bem. Donizetti afirma que cabe ao tabelião, na ata notarial:

Atestar o tempo de posse do requerente e seus antecessores (se for o caso). Para tanto, procederá à colheita das declarações do próprio requerente (possuidor) e também de testemunhas (se houver), que poderão certificar se o declarante exerce posse mansa e pacífica sobre a área usucapienda. A competência para lavrar atas notariais é exclusiva dos tabeliães, nos termos do art. 7º, III, da Lei nº 8.935/1994.²²⁴

Segundo Boczar e Assumpção, o tabelião terá de fazer diligências para atestar a posse e tempo de posse. Terá que realizar oitiva de testemunhas; ir até o imóvel e averiguar em que estado se encontra e para que fins é usado; e também analisar os documentos apresentados pelo requerente. A partir dessas diligências “será possível a correta qualificação da situação jurídica, ou seja, qual a espécie de usucapião a ser requerida.”²²⁵

Nesse íterim, Brandelli conceitua a ata notarial como um “instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio.”²²⁶

A ata notarial pode conter ainda, segundo o parágrafo único do artigo 384 do Código Civil, “dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos”.²²⁷ Nesse sentido, o Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça

²²²DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1489.

²²³BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 15 out. 2019.

²²⁴DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1490.

²²⁵BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias**. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 851.

²²⁶BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 74.

²²⁷BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

também reforçou, em seu artigo 5º, § 2º, que “podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.”²²⁸

Segundo Donizetti, “a ata notarial foi inserida como requisito para o reconhecimento da usucapião extrajudicial porque tem por objetivo constatar uma realidade ou fato que o tabelião presencia ou toma conhecimento”²²⁹. Complementa ainda que a ata notarial é dotada de fé-pública, não exige a presença de advogado para ser lavrada e é indispensável para o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Nessa perspectiva, Brandelli refere que o objeto da ata notarial é

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.²³⁰

Declara ainda que não cabe ao notário decidir “a respeito da procedência do pedido de usucapião, a análise do conjunto probatório, o juízo de valor,” cabendo tal deliberação ao oficial de registro. Segundo ele, “é o oficial de registro de imóveis quem fará o juízo de valor a respeito do conjunto probatório erigido, o qual a ata notarial integra juntamente com outros elementos de prova, não sendo, pois, o único elemento.”²³¹

Monica Bonetti resume a ata notarial como

uma prova documental que, por ser lavrada por tabelião, tem fé pública no que tange ao seu conteúdo. Mas é importante lembrar que autenticidade do conteúdo diz respeito ao reflexo da declaração ou fato constatado pelo tabelião, ou seja, garante-se que o que está escrito é o que foi falado, visto, constatado.²³²

²²⁸CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

²²⁹DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1490.

²³⁰BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 74.

²³¹Ibidem, p. 78.

²³²COUTO, Mônica Bonetti. **Desjudicialização e novo Código de Processo Civil: análise à luz das técnicas inseridas no sistema processual brasileiro. Doutrinas Essenciais - Novo Processo Civil. Revista de Processo**, v. 271, p. 405-425, set. 2017. Disponível em: <<http://www.revistadotribunais.com.br>>. Acesso em: 12 set. 2019.

Todavia, segundo Boczar e Assumpção, o tabelião não narra o fato, na ata notarial, conforme

a vontade do requerente; pelo contrário, deverá ele ser absolutamente imparcial na narração, sendo fiel ao que está presenciando, limitando-se a descrever o que captar por meio dos seus sentidos. É essencial que os tabeliões atuem nesse ato de forma totalmente imparcial, porque é exatamente em razão da imparcialidade que a notarial tem a sua força probante reconhecida pela lei.²³³

Para o procedimento da usucapião extrajudicial, nada impede que sejam apresentadas mais de uma ata notarial. Brandelli afirma que podem ser apresentadas tantas quantas forem necessárias. Caso surjam novos elementos, poderá ser lavrada nova ata e posteriormente ser apresentada ao oficial de registro de imóveis. Também não há a exigência de que a ata notarial seja escrita pelo mesmo notário e da mesma circunscrição.²³⁴

O inciso primeiro, do artigo 4º do Provimento nº65, do Conselho Nacional de Justiça, descreve as informações que devem constar na ata notarial:

Art. 4º, I - Ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste: a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo; b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores; c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente; d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional; e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, notadamente com a informação se estão situados em uma ou em mais circunscrições; f) o valor do imóvel; e g) outras informações que o Tabelião de Notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou das partes confrontantes.²³⁵

Para lavrar a ata notarial, o tabelião também deverá, em alguns casos, declarar a posse dos antecessores do interessado a fim de preencher o prazo exigido para a espécie de usucapião pretendida, bem como identificar o tipo de usucapião e analisar,

²³³BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 82.

²³⁴BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 78.

²³⁵CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

através das diligências necessárias, se a posse é justa e apta a concretizar a usucapião.²³⁶

Segundo Paulo Lôbo, “de acordo com o art. 384 do CPC, a ata notarial não é meramente declaratória, pois tem por função atestar a existência e o modo de existir de algum fato. Assim, para lavrar a ata, o notário deverá confirmar a exteriorização fática da posse exercida pelo requerente.”²³⁷

Para atestar a posse, Boczar e Assumpção declaram que “não basta mera declaração feita pelo requerente. Há de ser apresentada prova da posse (contas de IPTU, água, luz, telefone, cartões de crédito, cartas, avisos de corte de árvores, de interrupção de luz, fotografias da pessoa na casa, entre outros), que será analisada pelo tabelião e reproduzida na ata.”²³⁸

Ademais, a ata notarial deve ser averbada no Registro de Imóveis para dar maior segurança jurídica ao possuidor, “mesmo que ainda não estejam presentes todos os requisitos para a usucapião, podendo ser usada como prova em juízo se houver a turbação ou o esbulho da posse.”²³⁹

Para o procedimento da usucapião pela via extrajudicial, é exigido ainda, segundo o artigo 4º, II, do Provimento nº 65, do Conselho Nacional de Justiça,²⁴⁰ e o artigo 216-A²⁴¹, a planta e o memorial descritivo assinado pelo profissional habilitado legalmente, com anotação de responsabilidade técnica. Também, deve estar assinado pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel a ser usucapido ou seus lindeiros. As assinaturas devem conter reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade.²⁴²

Nessa perspectiva, afirma Brandelli:

Além do profissional habilitado, que deverá assinar tanto a planta quanto o memorial por ele elaborados, sob sua responsabilidade, deverão assinar concordando com o trabalho técnico, e com o pedido, o requerente da usucapião e o possuidor ad usucapionem, se diferirem, bem como todos os

²³⁶BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias**. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 85.

²³⁷LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 145.

²³⁸BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias**. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 87.

²³⁹Ibidem, p.97

²⁴⁰CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

²⁴¹Art.216-A, II. BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 15 out. 2019.

²⁴²Art.4, parágrafo 6º. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

titulares de direitos, reais ou não, registrados ou averbados nas matrículas ou transcrições do imóvel usucapiendo e de seus confrontantes.²⁴³

No que tange às assinaturas dos titulares de direitos averbados ou registrados na matrícula, Scavone Júnior opina ser de absoluta importância a exigência:

Seria mesmo absurdo pensar no reconhecimento de usucapião extrajudicial sem que os titulares do domínio e de outros direitos reais estejam de acordo, sob pena de ferimento do princípio segundo o qual ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal (CF, art. 5º, LIV).²⁴⁴

Apesar da usucapião extrajudicial ser um meio de aquisição originário de propriedade, é exigida, para o procedimento, a identificação dos titulares de direitos reais, bem como dos confrontantes. Além disso, é necessária a localização da matrícula ou transcrição do imóvel a ser usucapido.²⁴⁵

No processo judicial de usucapião, a não localização da matrícula ou transcrição do imóvel a ser usucapido não impede o registro do mandado de usucapião, justamente por se tratar de modo originário. Contudo, na usucapião pela via extrajudicial, a não localização inviabiliza o procedimento porque, segundo Brandelli:

A planta e o memorial descritivo deverão indicar o imóvel usucapiendo e seus confrontantes mediante seus números de matrícula ou transcrição, indicando ainda os titulares de direitos sobre tais imóveis, com seu nome e qualificação mínima que permita sua identificação, tal como número de CPF ou carteira de identidade, a fim de que possa o Registrador identificar em tais documentos os imóveis e os titulares de direito envolvidos no processo.²⁴⁶

Donizetti diz que a exigência da assinatura dos titulares de direitos constantes na matrícula do imóvel, dá-se pelo fato da assinatura indicar que não há oposição por parte desses titulares. Afirma ainda que tal exigência preenche o

requisito “posse mansa e pacífica”. Isso porque, a ciência das pessoas ali descritas indica que não há oposição quanto ao pedido formalizado pelo requerente. Na falta de qualquer das assinaturas, os titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel e dos imóveis confinantes serão notificados pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio

²⁴³BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 79.

²⁴⁴SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário**: Teoria e prática. 13. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 1190.

²⁴⁵BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 80.

²⁴⁶Idem.

com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 dias.²⁴⁷

Outro requisito exigido para o processamento da usucapião extrajudicial são as certidões negativas que, segundo Donizetti, “têm por objetivo comprovar a inexistência de ação judicial em relação ao imóvel.”²⁴⁸

De acordo com Scavone Júnior, esse requisito faz-se necessário para comprovar a posse mansa e pacífica, uma vez que os titulares anteriores não tenham questionado a posse durante todo o lapso temporal transcorrido. Scavone Júnior acrescenta, ainda, que “nesse sentido, o possuidor não sofre oposição pelo titular atual do direito real, que deve assinar a planta e pelos anteriores, em relação ao exercício de sua posse, o que se prova pelas certidões.”²⁴⁹

Nesse contexto, o artigo 216-A, III, da Lei de Registros Públicos exige “certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente”²⁵⁰. No entanto, segundo Brandelli, essa exigência somente recai sobre ocorrências que afetem um dos requisitos obrigatórios ao reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial:

Apesar de o texto legal asseverar que as certidões devem ser negativas, somente nos casos em que a positividade da certidão representar um empecilho ao reconhecimento da usucapião, porque afeta algum de seus requisitos obrigatórios, como, por exemplo, a posse mansa, pacífica e duradoura, é que terá ela que ser negativa. Caso seja positiva, mas as ocorrências não tiverem nenhuma relação com o reconhecimento da usucapião, a positividade da certidão em nada afetará. A possibilidade de reconhecimento extrajudicial do pedido, apesar de o teor do comentado inciso fazer parecer o contrário.²⁵¹

Nesse sentido, Serra argumenta que a exigência de certidões negativas é muito aberta e ampla:

Se interpretada de forma literal, acarretará na necessidade de se apresentar a certidão negativa de todos os distribuidores: civil e criminal estadual e federal, bem como a do distribuidor trabalhista, todas do local do imóvel e do local do domicílio do requerente; sendo apenas uma positiva, não haveria

²⁴⁷DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1490.

²⁴⁸Idem.

²⁴⁹SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: Teoria e prática**. 13. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p.1192.

²⁵⁰BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 15 out. 2019.

²⁵¹BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 81.

como proceder pela via extrajudicial, não importando o motivo, a natureza ou o valor da ação.²⁵²

Quanto às certidões exigidas, Brandelli acredita que seja necessário buscá-las na justiça estadual comum, civil e criminal, na justiça federal comum, civil e criminal, e na justiça do trabalho, onde se encontram costumeiras certidões buscadas quando se pretende explicitar a situação judicial de certa pessoa. Todavia, afirma que a positividade das certidões somente caracteriza empecilho à usucapião extrajudicial quando afeta algum de seus requisitos obrigatórios.²⁵³

O quarto requisito, elencado no artigo 216-A da Lei dos Registro Públicos, bem como no artigo 4º, III, do Provimento 65 do Código Nacional de Justiça²⁵⁴, é o justo título ou qualquer outro documento que comprove a posse. O justo título é requisito exigido também para a usucapião ordinária judicial, conforme visto anteriormente. Esse requisito, segundo Donizetti, visa “demonstrar a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, a fim de que o registrador verifique se, para a modalidade de usucapião pleiteada, estão preenchidos os requisitos exigidos por lei.”²⁵⁵

Todavia, somente será necessária a apresentação do justo título se a espécie de usucapião invocada o exigir²⁵⁶, sendo, por exemplo, essencial nos casos de usucapião ordinária, mas não se aplicando para as modalidades constitucionais, por exemplo.²⁵⁷

Nesse sentido, Brandelli afirma que a apresentação do justo título somente será necessária caso a espécie de usucapião invocada exija o requisito, sendo dispensado, por exemplo, em caso de ser usucapião extraordinária. Para o autor, “o procedimento extrajudicial de usucapião serve para reconhecer a aquisição material de um direito

²⁵²SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis III: procedimentos especiais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 200.

²⁵³BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 80.

²⁵⁴CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

²⁵⁵DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1490.

²⁵⁶BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 82.

²⁵⁷TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 247.

real pela usucapião; mas o justo título somente será necessário quando a espécie de usucapião invocada reclamá-lo.”²⁵⁸

Nessa assertiva, o Provimento n° 65, do Conselho Nacional de Justiça, cita alguns exemplos de títulos ou instrumentos válidos para o procedimento. Dentre eles, estão o compromisso ou recibo de compra e venda, o pré-contrato, a proposta de compra e os documentos judiciais de partilha.²⁵⁹ Quanto aos documentos que comprovem a posse, o inciso quarto do artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos fala em taxas que incidem sobre o imóvel e pagamentos de impostos.²⁶⁰

O inciso quinto do artigo 4.º do Provimento n° 65, do Conselho Nacional de Justiça, refere-se a “descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores.”²⁶¹

Nesse íterim, Paiva conceitua o georreferenciamento como um “levantamento físico da área que se faz através de GPS ou outro meio, com o fim de verificar se há ou não sobreposição de área referente ao imóvel que está sendo objeto do georreferenciamento.” Acrescenta ainda que a Lei n° 10.267/2001 pretende a incorporação de bases gráficas georreferenciadas de imóveis rurais no Registro de Imóveis.²⁶² O site Cadastro Nacional, do Governo do Estado do Rio Grande do Sul, explica o que é georreferenciar:

Georreferenciar é situar o imóvel rural no globo terrestre, é estabelecer um “endereço” para este imóvel na Terra, definindo a sua forma, dimensão e localização, por meio de métodos de levantamento topográfico, descrevendo os limites, características e confrontações do mesmo, por meio de memorial descritivo que deve conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.²⁶³

²⁵⁸BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 82.

²⁵⁹Art. 13, parágrafo 1º, Provimento n° 65. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

²⁶⁰BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 15 out. 2019.

²⁶¹CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

²⁶²BRASIL. **Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001**. Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10267.htm>. Acesso em: 15 set. 2019.

²⁶³BRASIL. **O que é georreferenciamento de imóvel rural?** Disponível em: <<http://www.cadastrorural.gov.br/perguntas-frequentes/propriedade-rural/41-o-que-e-georreferenciamento-de-imovel-rural>>. Acesso em: 03 nov. 2019.

O provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça exige que o requerimento seja acompanhado de instrumento de mandato com poderes especiais outorgados ao advogado, bem como “declaração que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião.”²⁶⁴ Por fim, o Provimento exige “certidão dos órgãos municipais ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa do INCRA 82/2015 e da Nota Técnica do INCRA/DF/DFC 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.”²⁶⁵

Donizetti afirma, ainda, que a usucapião pela via extrajudicial é, sem dúvidas, consensual. Para ele, neste procedimento o oficial verificará

se houve aceitação da posse continuada do requerente, de modo a justificar a consequentemente aceitação de seu direito à propriedade. É o caso, por exemplo, do caseiro que cuidava durante anos de pequena propriedade rural, sendo a ele concedida a propriedade do imóvel pelos herdeiros do proprietário.²⁶⁶

Por fim, vale ressaltar que, segundo Boczar e Assumpção, “o provimento nº 65, do CNJ, trouxe para a usucapião extrajudicial a exigência de comprovação da existência de óbice para a transferência da propriedade por escritura pública.”²⁶⁷ É, também, o que o artigo 13, parágrafo segundo²⁶⁸, do referido provimento dispõe.

Compreendidos os requisitos exigidos para a usucapião extrajudicial, passa-se ao estudo do procedimento, previsto no artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos e também no Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça.

3.3 PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Para dar início ao procedimento de usucapião, o interessado deve requerer o reconhecimento extrajudicial da usucapião no registro de imóveis da comarca em que

²⁶⁴Art. 4º, VI e VII, provimento 65. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

²⁶⁵Art. 4º, VIII, provimento 65. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

²⁶⁶DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1490.

²⁶⁷BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 117.

²⁶⁸CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

estiver situado o imóvel. Mas antes disso, “deverá se dirigir até o tabelionato de notas, para que o tabelião lavre a ata notarial, atestando o tempo de posse.”²⁶⁹ Contudo, o interessado deve estar representado, necessariamente, por advogado.

Nessa assertiva, segundo Lôbo, a aquisição de propriedade imóvel pela via extrajudicial dar-se-á:

Mediante pedido de seu reconhecimento dirigido ao cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, e feito pelo interessado e representado por advogado, de acordo com o art. 1071 do CPC, que introduziu o art. 216-A na Lei de Registros Públicos, e com a Lei nº 13.465/ 2017 que o alterou.²⁷⁰

Antes de tratarmos do procedimento da usucapião extrajudicial, faz-se importante esclarecer de quem são os legitimados ativos do procedimento e quem são os legitimados passivos. Segundo Brandelli, legitimado ativo poderá ser qualquer pessoa que tenha interesse jurídico devidamente demonstrado na usucapião. Caso seja o possuidor o próprio requerente, não é exigido que ele tenha a posse quando da propositura do procedimento. Basta que a tenha tido tempo suficiente, conforme o exigido pela legislação.²⁷¹

Por outro lado, legitimado passivo é quem deve participar necessariamente do procedimento, voluntariamente ou através de notificação do oficial de registros, dando seu assentimento ou mesmo impugnando o pedido. Devido ao fato de “terem direito potencial ou efetivamente afetados pelo pedido do requerente, não podem perder senão por sua vontade ou por disposição legal.”²⁷²

Ainda, são considerados legitimados passivos os cônjuges e companheiros. Eles devem, necessariamente, participar do procedimento de usucapião, exceto no caso de regime de separação absoluta dos bens.²⁷³

No entanto, Brandelli distingue os legitimados passivos em certos e incertos:

Certos são os titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes, o possuidor *ad usucapionem* – se não for ele o requerente –, bem como a União, o Estado ou Distrito Federal, e o Município.

²⁶⁹BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 83.

²⁷⁰LÔBO, Paulo. **Direito civil**: coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 145.

²⁷¹BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 84.

²⁷²Ibidem, p. 85.

²⁷³Ibidem, p. 86.

Incertos são os terceiros eventualmente interessados a que se refere o § 4º do art. 216-A da LRP, os quais serão cientificados mediante edital. É qualquer pessoa que não o usucapiente e os titulares de direitos inscritos sobre o imóvel usucapiendo ou sobre os imóveis a ele confrontantes, nem tampouco os entes federados, e que possam ter algum interesse jurídico afetado pelo pedido de usucapião.²⁷⁴

A usucapião extrajudicial se trata de procedimento comum, se aplicando a todas as espécies de usucapião²⁷⁵. Brandelli afirma que “trata-se de processo administrativo, que versa sobre direitos patrimoniais disponíveis e que dispensa, assim, a intervenção judicial, bem como a do Ministério Público, não sendo exigidas pela norma jurídica que estabelece o procedimento.”²⁷⁶ Contudo, não se pode confundir o processamento da usucapião pela via extrajudicial aos processos judiciais,

nem no que diz respeito ao procedimento, nem aos efeitos. No que toca aos efeitos, o procedimento judicial produz litispendência e coisa julgada, ao passo que o extrajudicial registral, por conta de sua natureza administrativa, não, embora ambos reconheçam uma aquisição originária de algum direito real imobiliário.²⁷⁷

Apesar de dispensar a intervenção judicial e do Ministério Público, a usucapião extrajudicial exige a presença de advogado. Justifica tal exigência o fato de a presença do advogado trazer mais efetividade ao procedimento.²⁷⁸

O requerimento da usucapião extrajudicial será dirigido ao oficial de registro de imóveis da circunscrição da situação do bem. Ele, por sua vez, “será competente para conduzir o procedimento administrativo que levará ao registro da usucapião, se forem provados os requisitos legais, e fundamentalmente, se não houver litígio.”²⁷⁹

Nesse ínterim, conforme Brandelli, “é do oficial de registro a atribuição de presidir e decidir o processo administrativo comum de usucapião, não havendo necessidade de homologação judicial.”²⁸⁰ Complementa ainda que o registrador, neste caso, será o juiz extrajudicial, que formará sua convicção a partir do conjunto

²⁷⁴BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 86.

²⁷⁵BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 73.

²⁷⁶BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 71.

²⁷⁷Ibidem, p. 71.

²⁷⁸BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 79.

²⁷⁹FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direito Civil: direitos reais**. 2. ed. ver. e ampl. Caxias do Sul: Educs, 2016, p.143.

²⁸⁰BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 71.

probatório, “com independência nos termos do art. 28 da Lei n. 8.935/94, de modo que, salvo em caso de dolo ou culpa grave, não poderá ser o registrador responsabilizado por sua decisão.”²⁸¹

No entanto, caso se forme algum litígio durante o processamento da usucapião extrajudicial, o registrador deverá enviá-lo ao juízo competente para que seja julgado, “de modo que não há razão para que a impugnação seja feita mediante representação de advogado. A batalha técnica, se houver, correrá em Juízo.”²⁸²

O requerimento da usucapião extrajudicial deverá conter os requisitos previstos no artigo 319 do Código de Processo Civil²⁸³, que trata da petição inicial, que exige a descrição do imóvel usucapiendo de forma específica, a espécie de usucapião pretendida e seus requisitos preenchidos.²⁸⁴ As exigências que devem estar atendidas no requerimento são especificadas também no artigo 3º do Provimento nº 65, Conselho Nacional de Justiça²⁸⁵.

O requerimento deve ser protocolado pelo interessado no registro de imóveis, onde receberá o número da prenotação. Conforme Brandelli:

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 prenotação.²⁸⁶

Nesse íterim, o artigo 188 da Lei de Registros Públicos²⁸⁷ prevê um prazo de 30 dias para a prenotação. Todavia, segundo Brandelli,

no caso do processo de usucapião, como o procedimento tende a demorar mais do que os 30 dias de validade ordinária da prenotação, por conta da

²⁸¹BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 90.

²⁸²Ibidem, p. 97.

²⁸³BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

²⁸⁴BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 141.

²⁸⁵CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

²⁸⁶BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 87.

²⁸⁷BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 17 out. 2019.

necessidade de complexa análise probatória, notificações e editais, institui o § 1o do art. 216-A da LRP que o prazo da prenotação ficará prorrogado até que haja, por parte do Oficial, a análise do pedido, acolhendo-o ou rejeitando-o; até que haja a qualificação jurídica do pedido, registrando-se a usucapião, em caso de qualificação positiva, devolvendo-se a documentação com nota de exigência fundamentada, em caso de qualificação negativa, ou encaminhando-se o processo ao juízo competente, em caso de impugnação do pedido.²⁸⁸

Por outro lado, Gonçalves refere que “o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.”²⁸⁹ Ademais, devem instruir o requerimento os documentos já citados no título anterior, que estão listados no artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73²⁹⁰ e no artigo 4º do Provimento nº 65, do Conselho Nacional de Justiça²⁹¹.

Quando do protocolo do requerimento de usucapião, acompanhado dos documentos exigidos, o registrador fará a autuação do processo, tornando-o uma única peça, tendo termo de abertura, numeração e rubrica nas folhas. A partir de então, segundo Brandelli, qualquer alteração será certificada no processo. Nesse sentido, “eventual notificação, publicação de editais, alguma diligência feita pelo oficial, alguma juntada de documento, eventual impugnação, enfim, todas as ocorrências deverão ser certificadas no processo, até final decisão.”²⁹²

Quanto à autuação, Boczar e Assumpção referem “que, assim como no processo judicial, consiste na organização das petições e documentos em “pasta” separada, na qual deverá constar todos os documentos e atos praticados no procedimento até a decisão final da usucapião.”²⁹³ Assim, estando autuado, o oficial de registro procederá a primeira análise jurídica, em que verificará o cumprimento dos requisitos exigidos. Nesse sentido, conforme Brandelli:

Verificará se estão preenchidos os requisitos de admissibilidade da usucapião extrajudicial, se há legitimidade ativa de quem requer, se o requerimento está acompanhado dos documentos obrigatórios, se estão provados os requisitos

²⁸⁸BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 87.

²⁸⁹GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil**: direito das coisas. v. 3, 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 117.

²⁹⁰BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 17 out. 2019.

²⁹¹CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 17 out. 2019.

²⁹²BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 89.

²⁹³BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 143.

da espécie de prescrição aquisitiva invocada, se os requisitos formais registrais gerais estão preenchidos etc.²⁹⁴

O oficial analisará também o conjunto de provas apresentado na documentação no intuito de confirmar a presença dos requisitos necessários à espécie de usucapião pretendida. Analisará, ainda, se existe a posse *ad usucapionem*, se o prazo exigido foi cumprido e se existe justo título e boa-fé, caso a espécie de usucapião exija.²⁹⁵

Ademais, o requerimento da usucapião extrajudicial deverá detalhar qual a espécie de usucapião o interessado entende caber ao caso, embora não haja previsão expressa na lei, bem como detalhar os requisitos que comprovem a posse do imóvel.²⁹⁶ No requerimento, deve estar juntada a procuração que concede os poderes, para a finalidade de usucapião, ao advogado do interessado, podendo ser, segundo Brandelli,

por instrumento público ou particular, e deverá ter poderes especiais e expressos, uma vez que implica em ato que extrapola a mera administração (art. 661 do Código Civil). Sendo por instrumento particular, haverá necessidade de que a firma esteja reconhecida por tabelião, nos termos do art. 221, II, da LRP.²⁹⁷

Estando prenotado e autuado o pedido, o registrador passará a analisar a documentação. Não estando convencido, ou tendo alguma dúvida, o oficial poderá realizar ou requerer diligências. Neste mesmo sentido, Tartuce afirma que o oficial de registros de imóveis ou o escrevente habilitado poderá solicitar ou realizar diligências a fim de sanar qualquer dúvida, imprecisão ou incerteza.²⁹⁸

Quanto às diligências, Brandelli afirma que sua realização ou solicitação

terá cabimento quando o registrador imobiliário não tem provas conclusivas a respeito da ocorrência material da aquisição pela usucapião, não podendo, portanto, excluir nem afirmar a sua ocorrência sem mais provas, caso em que poderá realizar diligências com o intuito de promover tais provas, ou poderá solicitar que o requerente as promova.²⁹⁹

²⁹⁴BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 90.

²⁹⁵Idem.

²⁹⁶Ibidem, p. 73.

²⁹⁷Idem.

²⁹⁸TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 252.

²⁹⁹BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 92.

O artigo 17, parágrafo primeiro, do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, prevê a possibilidade de comprovar a posse e demais dados, requeridos pelo oficial, através de procedimento de justificação administrativa.

A justificação administrativa da posse deve ser feita em procedimento a ser realizado em tabelionato de notas, mediante escritura pública. A escritura de justificação notarial, como é chamada, é utilizada para suprir a falta do justo título ou qualquer outro documento que comprove a posse. Devendo o tabelião “seguir, no que couber, o procedimento previsto nos arts. 381, §5º, 382 e 383 do CPC e, ao término do procedimento, lavrar escritura de justificação de posse”.³⁰⁰

Ainda, a possibilidade da lavratura da escritura de justificação de posse não se limita aos casos em que não se tenha o justo título ou outro documento que comprove a posse. Ela poderá ser solicitada ao tabelião também quando o interessado entender que será uma prova mais robusta, facilitando o trâmite da usucapião, mesmo que tenha justo título ou documento que comprove a posse.³⁰¹

Segundo Brandelli, o pedido será indeferido pelo oficial registrador caso seja necessária a produção de alguma prova e o requerente não a produza no prazo fixado pelo oficial. Assim, não é a lei que define prazo para a realização das diligências, quem define o prazo é o oficial registrador. Caso seja necessário, o requerente poderá solicitar mais prazo, justificadamente.³⁰²

O requerente, não concordando com as eventuais exigências, “poderá suscitar a dúvida na forma do art. 198, LRP. Nesse caso, a decisão será proferida por um juiz, mas continuará a ter natureza administrativa, não impedindo, portanto, o uso do processo contencioso competente (art. 204 da Lei de Registros Públicos).³⁰³

Ademais, o oficial de registros poderá solicitar, caso entenda necessário, qualquer meio de prova admitido em direito, desde a oitiva de testemunha até a apresentação de trabalhos técnicos, vistorias ou simples documento.³⁰⁴ No entanto,

³⁰⁰ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. **A usucapião extrajudicial após a Lei 13465/2017 e a escritura de justificação notarial.** 2017. Disponível em: <Http://Www.Cnbsp.Org.Br/?Pg=X19leglizv9ub3rpy2lhcw==&In=Mtuymjq=&Msg_Identify_Code> Acesso em: 03 nov. 2019

³⁰¹Idem.

³⁰²BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa:** De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 94.

³⁰³DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil.** 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p.1491.

³⁰⁴BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa:** De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 93.

no que tange ao depoimento de testemunha, ele não pode obrigar a pessoa a depor. Essa obrigação somente cabe a um juiz de direito.³⁰⁵

Por outro lado, Donizetti afirma que “a diligência poderá consistir na complementação da documentação exigida, por solicitação do oficial ou de qualquer interessado. Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.”³⁰⁶

Tartuce também leciona nesse sentido:

Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada. A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente. Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade. A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de Registro de Imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral.³⁰⁷

Tendo sido produzidas as provas que o oficial registrador solicitou e ele tenha decidido negativamente, o pedido será recusado motivadamente. Caso tenha decidido positivamente, o procedimento seguirá seu curso.³⁰⁸

Ainda, caso a planta não contenha a assinatura de todos os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou então da matrícula dos imóveis confrontantes “e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa”³⁰⁹, o oficial registrador os notificará, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para que manifestem consentimento expresso, no prazo de 15 dias, sendo o silêncio interpretado como concordância.³¹⁰

Scavone Júnior entende que, no caso de a notificação ser entregue pelo correio, a notificação deveria ser entregue “em mão própria”:

³⁰⁵BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 94.

³⁰⁶DONIZETTI, Elpidio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1491.

³⁰⁷TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 252.

³⁰⁸BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 94.

³⁰⁹Art. 10, Provimento nº 65. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14/12/2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

³¹⁰Art. 216-A, parágrafo 2º LRP e Art. 10, Provimento 65, CNJ. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14/12/2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

Não conseguindo ou não sendo possível colher a assinatura de qualquer dos titulares de direitos sobre o imóvel e sobre imóveis confinantes, que podem ser atingidos pela aquisição originária representada pela usucapião, o registrador deverá providenciar a notificação pessoal, podendo delegar para oficial de títulos e documentos, ou pelo correio e, neste caso, no meu entendimento, em mão própria, para manifestação em 15 dias, sob pena de o silêncio significar concordância, fugindo da tradição do nosso direito.³¹¹

Brandelli afirma que, para o deferimento da usucapião extrajudicial, devem concordar com o pedido de usucapião os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confrontantes, sendo o ônus de solicitar a notificação para o aceite, bem como informar o endereço do notificado do requerente.³¹²

A notificação poderá ser, segundo Donizetti, determinada pelo registrador de ofício, caso a localização dos titulares esteja nos documentos apresentados. Todavia, “não sendo possível, caberá ao requerente indicar os respectivos endereços, sob pena de, não o fazendo, ser rejeitado o pedido”.³¹³

Além disso, devem acompanhar a notificação pelo menos a cópia do requerimento inicial, a planta, o memorial descritivo e os demais documentos que foram protocolados junto ao requerimento inicial. Ainda, segundo Brandelli, os documentos que devem acompanhar a notificação se fazem necessários para que a pessoa notificada conheça o pedido e possa analisar seu objeto: “isto é, deve saber o que se pede e sob qual alegação, bem como verificar o trabalho técnico que descreve o imóvel e o direito objetado pelo pedido de usucapião”.³¹⁴

Caso o notificado não seja encontrado, ou esteja em local incerto ou não sabido, a notificação será por edital, publicado em jornal de grande circulação ou por meio eletrônico regulamentado pelo órgão competente. Seu silêncio, no entanto, será interpretado, igualmente, como concordância.³¹⁵ Scavone Júnior afirma, ainda, que a assinatura dos titulares mencionados acima será exigida, mesmo que seja alegado que não há mais titular de direito real:

³¹¹SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: Teoria e prática**. 13. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 1190.

³¹²BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 95.

³¹³DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1490.

³¹⁴BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 96.

³¹⁵SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: Teoria e prática**. 13. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 1190.

Mesmo que se pudesse redarguir, afirmando que não há mais titular de direito real tendo em vista a aquisição originária do possuidor, além de os direitos reais, notadamente a propriedade, constarem da matrícula, a questão constitucional exigirá a assinatura na planta ou a notificação daquele que ostenta, no álbum imobiliário, a condição de titular do domínio, sem o que, embora haja possibilidade de reconhecimento da usucapião, o pedido deve ser judicial.³¹⁶

A notificação por edital está prevista também no artigo 11, do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça³¹⁷, que prevê a notificação por edital por duas vezes, pelo prazo de 15 dias cada. Quanto à notificação em caso de edifício edilício, bastará que o síndico seja notificado.³¹⁸ Nesse sentido, segundo Pereira e Monteiro Filho:

Ressalte-se, por fim, que a Lei nº 13.465/2017 inseriu os §§ 11 a 14 no referido art. 216-A, admitindo a usucapião extrajudicial de unidade autônoma de condomínio edilício. Nessa hipótese, dispensa-se o consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, sendo suficiente a notificação do síndico.³¹⁹

Brandelli afirma que, em se tratando de legitimados passivos certos, não existe possibilidade de notificação por edital,

assim, estando o notificando em local incerto e não sabido, por exemplo, ou ocultando-se para não receber a notificação, não poderá a notificação ser feita por edital, devendo ser, em tais hipóteses, denegado o pedido de usucapião extrajudicial, o qual somente poderá ser atingido na via judicial.³²⁰

A manifestação do notificado poderá ser feita por escrito ou verbalmente no registro imobiliário, independentemente de ser favorável ou contrária ao pedido do requerente, não havendo necessidade da presença de advogado. Caso seja feita verbalmente, “será tomada a termo no próprio processo”.³²¹

Enquanto o oficial registrador não decide pela procedência ou não do pedido, serão aceitas impugnações ou assentimentos, tanto por parte dos entes públicos,

³¹⁶SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: Teoria e prática**. 13. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 1191.

³¹⁷CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

³¹⁸SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: Teoria e prática**. 13. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p.1191

³¹⁹PEREIRA, Caio Mário da Silva; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. **Instituições de direito civil: direitos reais**. v. IV. 26. ed., rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 132.

³²⁰BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 96.

³²¹Ibidem, p. 97.

titulares de direitos ou terceiros interessados.³²² Estando os requisitos preenchidos, o oficial de registro passará a dar ciência aos eventuais terceiros interessados e também aos legitimados passivos:

O oficial do registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem, em quinze dias, sobre o pedido, bem como promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que podem manifestar-se em quinze dias.³²³

A ciência dos entes públicos é necessária devido ao fato de os bens públicos não serem usucapíveis. Assim, os entes federados devem participar do processo de usucapião, a fim de verificarem se o objeto da usucapião não é bem público, o que ensejaria impugnação do pedido. Passando o prazo de 15 dias sem a manifestação do ente público, será interpretado como desinteresse no processo e, conseqüentemente, a concordância.³²⁴

Transcorrido o prazo para as manifestações, não havendo impugnações e a documentação estando em ordem, o oficial do registro de imóveis procederá o registro da aquisição do imóvel com as descrições apresentadas.³²⁵

Segundo Donizetti:

Se a documentação estiver completa e estiverem preenchidos os demais requisitos legais, o oficial registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso (§ 6º). Nessa última hipótese – imóvel não matriculado – o oficial efetuará a abertura da matrícula e o registro, que será seu primeiro ato.³²⁶

Caso ocorra a impugnação do pedido, por parte de algum dos titulares de direitos reais e outros direitos averbados e registrados nas matrículas, ou por parte de algum dos entes públicos ou terceiro interessado, os autos serão remetidos, pelo

³²²BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 99.

³²³GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil**: direito das coisas. v. 3, 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 117.

³²⁴BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 99.

³²⁵GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil**: direito das coisas. v. 3, 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 117.

³²⁶DONIZETTI, Elpidio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1491.

oficial de registro, ao juízo competente, devendo o requerente emendar a petição inicial a fim de adequá-la ao procedimento comum.³²⁷

Donizetti pressupõe que a impugnação implica em pretensão resistida, tendo que ser levada à via judicial:

Pressupõe-se que com a impugnação o procedimento se torna litigioso, razão pela qual todas as decisões terão que ser tomadas, a partir de então, na esfera judicial. Em outras palavras, a resistência de qualquer um desses sujeitos ao reconhecimento do direito do requerente implica existência de uma pretensão resistida, que deverá ser composta pela via judicial.³²⁸

Entretanto, segundo Donizetti, para que ocorra a judicialização da usucapião, o requerente deverá demonstrar o interesse de recorrer à jurisdição estatal, não sendo um procedimento automático.³²⁹

Ainda, no caso de impugnação por parte de algum titular de direitos reais ou outros direitos registrados nas matrículas do imóvel ou dos imóveis confrontantes, ou por parte de algum ente público ou terceiro interessado, “o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas”.³³⁰

Nessa perspectiva o oficial registrador deverá notificar o advogado, o requerente e a pessoa que não se manifestou para que compareçam ao registro de imóveis para a audiência de conciliação que será designada.³³¹

Scavone Júnior conceitua a conciliação e a mediação da seguinte forma:

O conciliador tenta demover as partes a solucionar o conflito acatando suas ponderações e alternativas para a resolução do conflito que, entretanto, depende da anuência das partes. A mediação, sempre voluntária, é definida nos termos da justificativa do projeto que resultou na Lei 13.140/2015, como “o processo por meio do qual os litigantes buscam o auxílio de um terceiro imparcial que irá contribuir na busca pela solução do conflito”. Esse terceiro

³²⁷Art. 216-A, parágrafo 10. BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 17 out. 2019.

³²⁸DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil.** 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1491.

³²⁹Ibidem, p. 1491.

³³⁰Art. 18, provimento 65. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14/12/2017.** Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

³³¹PAIVA, João Pedro Lamana. **A desjudicialização, o registro de imóveis e a usucapião extrajudicial.** Registro de Imóveis 1ª Zona de Porto Alegre. Porto Alegre. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=2034>>. Acesso em: 02 nov. 2019.

não tem a missão de decidir, mas apenas auxiliar as partes na obtenção da solução consensual.³³²

Não sendo frutífera a conciliação ou mediação, o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial será rejeitado.³³³ Por fim, se ao final das diligências, ainda houverem dúvidas ou insuficiência de documentos que comprovem a posse, o oficial de registro rejeitará o pedido de usucapião extrajudicial, mediante nota de devolução fundamentada,³³⁴ o que não impedirá que seja ajuizada ação de usucapião judicial.

Todavia, caso seja acolhido o pedido de usucapião,

o oficial fará o seu registro, promovendo a abertura de nova matrícula. O Provimento nº 65, do CNJ, em seu artigo 20, determina a abertura de nova matrícula em razão do registro da usucapião, salvo se o imóvel usucapiendo se equivaler à totalidade de imóvel já registrado, caso em que ocorrerá a averbação da usucapião.³³⁵

O Provimento nº 65, em seu artigo 24³³⁶, determina que o oficial do registro de imóveis não exigirá o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, para o registro da usucapião, já que se trata de aquisição originária de domínio, onde inexistente verdadeira transmissão imobiliária.

3.4 PRINCIPAIS ALTERAÇÕES FRENTE AOS ENTRAVES

Desde sua implementação, a partir do Novo Código de Processo Civil, a usucapião extrajudicial vinha sendo alvo de críticas por apresentar entraves que impediam que ela pudesse ser considerada um real avanço para o ordenamento jurídico e pudesse corroborar com o processo de desjudicialização.

Boczar e Assumpção dizem que era extremamente tímido o procedimento de usucapião extrajudicial trazido pelo Novo Código de Processo Civil, na redação

³³²SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Arbitragem**: mediação, conciliação e negociação. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 281.

³³³Art. 14, Provimento 65. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

³³⁴Art. 17, parágrafo segundo, provimento 65. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

³³⁵BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 149.

³³⁶BRASIL. **Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 19 jun. 2019.

original do artigo 216-A, da Lei dos Registros Públicos.³³⁷ Todavia, já em 2017, era possível observar grandes avanços, através da publicação do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, pelo Conselho Nacional de Justiça³³⁸. O Provimento regulamentou o procedimento da usucapião extrajudicial perante os serviços notariais e registrais, e o uniformizou em território nacional.”³³⁹

De acordo com a doutrina, a principal mudança deu-se na interpretação do silêncio como concordância. Ribeiro, Souza e Dias, nesse sentido, afirmam:

A principal mudança se refere à interpretação do silêncio de qualquer dos possíveis prejudicados como concordância. Os possíveis prejudicados seriam o proprietário e outros “titulares de direito registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo” e “na matrícula dos imóveis confinantes”, conforme dispõe o § 2º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos.³⁴⁰

Rosa afirma que o artigo 216-A, inserido na Lei de Registros Públicos, antes da alteração, “ensejou muitas críticas, especialmente em relação à necessidade de concordância expressa do titular do domínio do imóvel, usucapiendo com o pedido de aquisição originária do interessado.”³⁴¹

Boczar e Assumpção afirmam ter a redação original do artigo 216-A contido como “disposição que causava perplexidade”, de modo que “a falta de manifestação do proprietário do imóvel usucapiendo ou do imóvel confrontante gerava presunção de discordância, gerando a mesma presunção a falta de manifestação do titular de direitos reais sobre os referidos imóveis.”³⁴²

Segundo Assumpção, são poucos os casos em que “o proprietário registral concordaria em perder a propriedade, mesmo ciente de que outra pessoa exercia a posse e tinha direito à usucapião. Em razão disso, a usucapião extrajudicial raramente concretizava-se.”³⁴³

³³⁷BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 75.

³³⁸Ibidem, p. 76.

³³⁹Ibidem, p. 139.

³⁴⁰RIBEIRO, Bruno Gonçalves Souza; SOUZA, Joana Teodoro de; DIAS, Rodrigo Dantas; DIAS, Sérgio Victor Costa. **A efetividade da usucapião extrajudicial diante da análise da Lei Nº 13.465/2017**. 2019. Disponível em:

<<http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTgxMDM=&filtro=1>>.

Acesso em: 03 nov. 2019.

³⁴¹Idem.

³⁴²BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 136.

³⁴³ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **A usucapião extrajudicial após a Lei 13465/2017 e a escritura de justificação notarial**. 2017. Disponível em:

Sendo algum dos legitimados passivos notificados para que se manifestasse no procedimento de usucapião e permanecesse em silêncio até transcorrido o prazo, era presumido que haveria, de fato, impugnação. Nesse caso, “a presunção que deve haver é a aquela que não tem ele interesse em impugnar. Se tivesse, o faria no prazo.”³⁴⁴

É óbvio que, “se alguém receber a notificação e verificar que há afronta a seu direito, não se calará; impugnará o pedido feito. Ao contrário, alguém que, notificado, perceba que em nada lhe afeta o pedido, não terá o menor incentivo para manifestar-se positivamente no processo administrativo, salvo se por questões de amizade ou similares”.³⁴⁵

Desse modo, já dizia Brandelli, que a “a presunção deveria ser a oposta: o silêncio deveria fazer presumir a concordância, e não a impugnação.” Havendo assim a necessidade de alteração da lei neste ponto.³⁴⁶

Quanto à interpretação do silêncio, antes da nova redação do §2º do artigo 214-A, da Lei de Registros Públicos, Donizzeti refere que:

O silêncio dos titulares, ou seja, a ausência de resposta quanto à notificação, é interpretado como discordância. Aqui, o tratamento é diferenciado daquele previsto no art. 213, § 4º, da Lei de Registros Públicos. Na hipótese de retificação administrativa de registro ou de averbação, presume-se a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação feita pelo registrador. Na usucapião administrativa ou extrajudicial, a inércia dos confrontantes ou dos titulares de direito real ou de outro direito averbado ou registrado na matrícula é entendida como discordância, ocasionando o indeferimento do pedido.³⁴⁷

Nessa assertiva, os requisitos exigidos pelo procedimento extrajudicial, antes da nova redação do artigo 216-A, faziam dele um procedimento de escassa utilidade. Havendo impugnação por parte de algum “titular do direito de propriedade do imóvel, ou de outros direitos registrados (por exemplo, hipoteca), ou algum dos confinantes recusar o consentimento expresso, o oficial deverá rejeitar o pedido.”³⁴⁸

<Http://Www.Cnbsp.Org.Br/?Pg=X19leglizv9ub3rpy2lhcw==&In=Mtuymjq=&Msg_Identify_Code>
Acesso em: 03 nov. 2019.

³⁴⁴BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 135.

³⁴⁵Idem.

³⁴⁶Idem.

³⁴⁷DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018, p. 1490.

³⁴⁸LÔBO, Paulo. **Direito civil**: coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 146.

Após ter recebido a notificação, o notificado tinha 15 dias para se manifestar, concordando com o pedido feito pelo requerente, impugnando o pedido ou simplesmente silenciando.

Se concordasse, o procedimento da usucapião extrajudicial seguiria; se impugnado, o procedimento seria adequado ao processo e encaminhado para a via judicial e se silenciado, entender-se-ia que havia impugnado o pedido, e assim, conseqüentemente, o pedido de usucapião extrajudicial poderia também ser rejeitado e então, caso o requerente quisesse, seria encaminhado à via judicial.

Segundo Brandelli, o silêncio “deveria jogar a favor do requerente”, sendo “mais adequado e mais concorde com os parâmetros do ordenamento jurídico, em que a boa-fé objetiva e a confiança são, ou ao menos devem ser, pilares centrais de um Estado Democrático de Direito.”³⁴⁹ Ele acredita que seria mais adequado se o silêncio fosse interpretado como concordância, uma vez que “se a pessoa não teve interesse em impugnar, não parece ser o melhor caminho presumir, justamente, que ela quisesse impugnar. Não parece ser esta a vontade manifestada através do silêncio, na presente espécie.”³⁵⁰

Boczar e Assumpção referem que “a lei que trouxe solução para esse e diversos outros problemas, já identificados na usucapião extrajudicial, é a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que altera os parágrafos do art. 216-A.”³⁵¹

Nesse sentido, Rosa refere que pouco mais de um ano depois da vigência do Novo Código de Processo Civil

foi publicada a Lei 13.465, que, dentre outros, alterou o artigo 216-A da Lei 6.015/73. Um dos destaques foi a nova redação dada ao parágrafo segundo, que determina que se interprete o silêncio do proprietário notificado como **concordância** com o pedido. Grande e necessário avanço, já que é próprio da usucapião que a aquisição seja contra o proprietário e não do proprietário, sob pena de se caracterizar como modo derivado de aquisição e não originário.³⁵² (Grifo meu)

³⁴⁹BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 97.

³⁵⁰Ibidem, p. 96.

³⁵¹BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme: ZH Mizuno, 2018, p. 136.

³⁵²ROSA, Karin Rick. **Usucapião extrajudicial: do CPC/15 ao Provimento 65/17 do CNJ**. 2018. Disponível em: <<http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTYwMzQ=&filtro=1>>. Acesso em: 03 nov. 2019.

Como a usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade, não há nenhum vínculo do possuidor com o antigo proprietário. Nesse sentido, afirma Pereira, que o indivíduo “torna-se dono de uma coisa que jamais esteve sob o senhorio de alguém. É uma propriedade que se adquire sem que ocorra a sua transmissão por outrem, seja voluntária ou involuntária, seja direta ou indireta.”³⁵³

Ainda, segundo Azevedo, “a aquisição ocorre independentemente de qualquer relação com o titular anterior.”³⁵⁴ Assim, “o bem usucapido pode ter pertencido a outrem, mas o usucapiente dele não recebe a coisa. Seu direito de aquisição não decorre do antigo proprietário.”³⁵⁵

Por fim, um dos requisitos exigidos pela lei para que se adquira a propriedade por meio da usucapião é a posse prolongada no tempo. Assim, há de se presumir que, não havendo qualquer litígio que envolva o imóvel, entende-se não haver necessidade de ser exigida a anuência de qualquer pessoa, uma vez que o suposto interessado teve um longo lapso de tempo para pleitear seus direitos, caso tivesse interesse.

Além da interpretação do silêncio como concordância, outros instrumentos ganharam força e se fizeram importantes para que o instituto da usucapião extrajudicial atingisse seu objetivo de corroborar com a desjudicialização. São eles: a conciliação, a mediação e a justificação administrativa.

O texto trazido pelo artigo 18 do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça é de suma importância, à medida que confere ao oficial de registro de imóveis a possibilidade de promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas antes de remeter os autos ao juízo competente, em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião:

Art. 18: Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.³⁵⁶

³⁵³PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Revista, atualizada e ampliada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 95.

³⁵⁴AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. v. 5, p. 60.

³⁵⁵VENOSA, Silvío de Salvo. **1945 – Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade**, artigos 1.196 a 1.368, volume XII. Coordenador Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Atlas, 2003, p. 234.

³⁵⁶CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 22 out. 2019.

Nesse íterim, Paiva afirma que “a atuação do registrador de imóveis também será de conciliador entre os interessados, quando da existência de divergências ou falta de compreensão dos interesses envolvidos”. Nessa perspectiva, a audiência de conciliação será apresentada como alternativa “quando ocorrer o silêncio por parte de um dos notificados, o que provavelmente acontecerá como uma reação da inesperada notificação, sem muitas explicações sobre o procedimento e o desconhecimento da lei.”³⁵⁷

Nesse contexto, o conciliador tentará solucionar as diferenças entre as partes “acatando suas ponderações e alternativas para a resolução do conflito que, entretanto, depende da anuência das partes.” Já a mediação, segundo Scavone Júnior, pode ser definida como “o processo por meio do qual os litigantes buscam o auxílio de um terceiro imparcial que contribuirá na busca pela solução do conflito”.³⁵⁸

Paiva afirma que poderá o registrador, em caso de impugnação, divergência ou falta de compreensão atuar como conciliador entre as partes interessadas. Para isso, irá notificar o requerente, seu advogado “e a pessoa que não se manifestou para comparecimento ao registro de imóveis para serem esclarecidos, em audiência de conciliação, acerca do requerimento de usucapião protocolado no ofício.”³⁵⁹

Antes do referido artigo, caso alguém impugnasse o pedido de usucapião extrajudicial, o mesmo era adequado à via e encaminhado ao judiciário, caso o requerente quisesse. Assim, acabava levando, ainda, ao judiciário questões que poderiam ser resolvidas em uma conversa entre as partes no Registro de Imóveis.

No que tange ao procedimento de justificação administrativa, a inclusão do §15 ao artigo 216-A da Lei de Registros Públicos³⁶⁰, que prevê a possibilidade de comprovação da origem, continuidade, natureza e o tempo da posse por meio de procedimento de justificação administrativa, contribuiu com a efetividade do procedimento da usucapião pela via extrajudicial, garantindo a oportunidade de se usar a justificativa para comprovação do justo título ou qualquer outra documentação

³⁵⁷PAIVA, João Pedro. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 03 nov. 2019, p. 09.

³⁵⁸SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Arbitragem: mediação, conciliação e negociação**. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 281.

³⁵⁹PAIVA, João Pedro. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 03 nov. 2019, p. 09.

³⁶⁰BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 17 out. 2019.

exigida no artigo 216-A, IV, da Lei de Registros Públicos³⁶¹, para que o pedido não seja impugnado e tenha de ser levado à via judicial.

O artigo 17, parágrafo primeiro, do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça³⁶², também prevê a possibilidade de comprovar a posse e demais dados, requeridos pelo oficial, através de procedimento de justificação administrativa.

A justificação administrativa da posse deve ser feita em procedimento a ser realizado em tabelionato de notas, mediante escritura pública. A escritura de justificação notarial, como é chamada, é utilizada para suprir a falta do justo título ou qualquer outro documento que comprove a posse. Devendo o tabelião “seguir, no que couber, o procedimento previsto nos arts. 381, §5º, 382 e 383 do CPC e, ao término do procedimento, lavrar escritura de justificação de posse”.³⁶³

Ainda, a possibilidade da lavratura da escritura de justificação de posse não se limita aos casos em que não se tenha o justo título ou outro documento que comprove a posse. Ela poderá ser solicitada ao tabelião também quando o interessado entender que será uma prova mais robusta, facilitando o trâmite da usucapião, mesmo que tenha justo título ou documento que comprove a posse.³⁶⁴

Nessa perspectiva, a justificativa administrativa destina-se “a *documentar* adequadamente a prova da posse *ad usucapionem*”³⁶⁵ quando houver ausência de justo título ou qualquer outro documento que comprove a posse sobre o imóvel. De acordo com Alvares:

O *pressuposto* para o desenvolvimento da justificação administrativa (ou extrajudicial) de posse está na *ausência ou insuficiência dos documentos* de que trata o inciso IV do *caput* do art. 216-A da LRP. Ou seja, ausência ou insuficiência em relação ao *justo título* ou a quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse. Logo,

³⁶¹BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 17 out. 2019.

³⁶²CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14 de dezembro de 2017.** Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 22 out. 2019.

³⁶³ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. A usucapião extrajudicial após a Lei 13465/2017 e a escritura de justificação notarial. 2017. Disponível em: <Http://www.Cnbsp.Org.Br/?Pg=X19leglizv9ub3rpy2lhcw==&In=Mtuymjq=&Msg_Identify_Code> Acesso em: 03 nov. 2019.

³⁶⁴Idem.

³⁶⁵ALVARES, Pércio Brasil. **Novidades a usucapião extrajudicial depois da Lei 13.465/2017.** A justificação administrativa – parte 2. Disponível em: <<https://www.portaldori.com.br/2017/09/29/artigo-novidades-sobre-a-usucapiao-extrajudicial-depois-da-lei-13-4652017-a-justificacao-administrativa-parte-2-por-percio-brasil-alvares/>>. Acesso em: 06 nov. 2019.

esse procedimento de justificação destina-se a *suprir* essa falta ou carência probatória em relação à demonstração da posse.³⁶⁶

Assim, conclui-se que as alterações tratadas acima: o silêncio interpretado como concordância, a possibilidade de haver uma tentativa de conciliação e a possibilidade da justificativa administrativa antes do oficial registrador encaminhar os autos para a esfera judicial, passaram a possibilitar ainda mais a redução do número de ações levadas ao judiciário. Promovendo, nesse contexto, a desjudicialização, corroborando com a razoável duração do processo e a celeridade na tramitação.

³⁶⁶ALVARES, Pécio Brasil. **Novidades a usucapião extrajudicial depois da Lei 13.465/2017.** A justificação administrativa – parte 2. Disponível em: <<https://www.portaldori.com.br/2017/09/29/artigo-novidades-sobre-a-usucapiao-extrajudicial-depois-da-lei-13-4652017-a-justificacao-administrativa-parte-2-por-percio-brasil-alvares/>>. Acesso em: 06 nov. 2019.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A usucapião de imóveis é um modo de aquisição de propriedade pelo exercício da posse prolongada no tempo e sem vícios, prevista no Livro II do Código Civil, que trata sobre o Direito das Coisas. Assim, o objetivo do primeiro capítulo era descrever os aspectos conceituais de posse e propriedade e identificar os meios de aquisição de propriedade. Além de traçar os requisitos para a usucapião de imóveis, a origem, conceito e espécies de usucapião de bens imóveis.

Conforme apurado no trabalho, a posse é definida como o estado de ter algo como se seu fosse. Assim, pode ensejar na aquisição da propriedade imóvel pela usucapião, desde que seja *ad usucapione*, ou seja, deve ser a posse prolongada no tempo, ser pacífica e com intenção de dono.

Nessa perspectiva, a aquisição da posse dá-se desde o momento em que se torna possível qualquer um dos poderes inerentes à propriedade, previstos no artigo 1.228 do Código Civil: usar, gozar, dispor e reaver a coisa. Contudo, a sua perda dá-se quando cessa o poder sobre a coisa.

Por propriedade, entende-se o poder de uso, gozo, disposição da coisa e direito de reaver a coisa de quem a detém injustamente. A propriedade, todavia, não é direito absoluto. A perda pode se dar caso não se cumpra sua função social, ou seja, caso não seja dada destinação com finalidades econômicas e sociais.

Ademais, a propriedade pode ser adquirida de modo originário ou derivado, sendo o primeiro, a usucapião e a acessão; e o segundo, a sucessão hereditária e o registro público do título. No entanto, o modo originário não depende de relação jurídica entre o adquirente e o antigo proprietário; já o modo originário exige a transmissão.

Para a aquisição da propriedade por meio da usucapião, exige-se a posse mansa e pacífica, prolongada no tempo e com *animus domini*, que é a intenção de ter como dono. Quanto aos tipos de usucapião, destacam-se a extraordinária, a especial rural, a especial urbana, a familiar, a ordinária, a especial urbana coletiva e a indígena. Diferem-se pelos requisitos exigidos, como o lapso de tempo, o tamanho do imóvel, sua destinação, exigência ou não de justo título e boa-fé.

Inicialmente, a aquisição da propriedade por meio da usucapião dava-se somente pela via judicial. Isso mudou através da Lei nº 11.977, de 2009, que iniciou o marco da possibilidade de requerer a usucapião fora do judiciário, seguida pela

edição do Código de Processo Civil, que introduziu ao ordenamento jurídico brasileiro o instituto da usucapião extrajudicial, que foi objeto do segundo capítulo do presente trabalho.

Assim, o objetivo do segundo capítulo era discorrer sobre a desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro, descrever e conceituar a usucapião extrajudicial de imóveis, seus requisitos e procedimento, bem como analisar as principais alterações estabelecidas pelo Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça e pela Lei nº 13.465/17 ao texto do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, frente aos entraves à desjudicialização.

O Novo Código de Processo Civil instituiu, por meio do art. 1.071, o procedimento da Usucapião Extrajudicial, que acrescentou à Lei dos Registros Públicos o artigo 216-A. Todavia, a redação inicial do artigo 216-A apresentava alguns vícios que comprometiam o procedimento da usucapião pela via extrajudicial em relação ao seu propósito de desjudicialização. Fez-se, então, algumas alterações necessárias no texto, que ocorreram por força da Lei nº 13.465, de 2017. Em seguida, o texto foi regulamentado pelo Provimento nº 65, do Conselho Nacional de Justiça, tornando o procedimento mais efetivo.

Ressalta-se, assim, que a usucapião extrajudicial surgiu diante da necessidade de desjudicialização e simplificação dos procedimentos. Era preciso trazer mais celeridade ao poder judiciário que passava por uma crise na época. A usucapião extrajudicial possibilitou, assim, a retirada de casos da esfera judicial que não necessitam de homologação judicial.

Nessa perspectiva, podem ser reconhecidas extrajudicialmente todas as espécies de usucapião, desde que os requisitos exigidos por elas sejam preenchidos. O procedimento da usucapião também exige alguns requisitos para ser realizado perante o registro de imóveis. Os requisitos mais relevantes são a ata notarial, a planta e o memorial descritivo devidamente assinados e acompanhados da anotação de responsabilidade técnica; além das certidões negativas da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente e, por fim, o justo título ou outros documentos que comprovem a posse.

Contudo, na primeira redação do art. 216-A, se a planta não estivesse assinada pelos titulares de direito previstos no inciso segundo do mencionado artigo, bem como não apresentasse a certidão de anuência, o silêncio era interpretado como discordância. Isso levava à impugnação do pedido de usucapião extrajudicial,

impedindo, assim, que ela pudesse ser considerada um real avanço para o ordenamento jurídico e pudesse corroborar com o processo de desjudicialização.

Em síntese, a principal discussão do presente trabalho girou em torno do atual procedimento da usucapião extrajudicial no direito Brasileiro e das principais alterações estabelecidas pelo Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça e pela lei 13.465/17 ao texto do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, frente aos entraves que impediam que o instituto pudesse ser considerado um real avanço para o ordenamento jurídico e corroborasse com o processo de desjudicialização.

Conclui-se então que, com a alteração da letra do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, através da Lei nº 13.465 de 2017 e com a publicação do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, pelo Conselho Nacional de Justiça, o silêncio passou a ser interpretado como concordância. Foi possibilitada, também, a tentativa de conciliação antes do oficial registrador encaminhar os autos para a esfera judicial, assim como, foi acrescentada a possibilidade da justificativa administrativa para sanar a falta do justo título ou qualquer outro documento que comprovasse a posse.

Através dessas alterações, a usucapião extrajudicial passou a exercer seu papel de tirar do judiciário questões que não envolvam litígio. Promovendo-se, assim, a desjudicialização, corroborando com a razoável duração do processo e celeridade processual.

Assim, as hipóteses levantadas eram verdadeiras, sendo alguns dos principais entraves para a desjudicialização o silêncio interpretado como discordância ao pedido de usucapião extrajudicial e a falta de oportunidade para responder a eventual impugnação antes de o pedido ser encaminhado à via extrajudicial.

REFERÊNCIAS

ALVARES, Pércio Brasil. **Novidades a usucapião extrajudicial depois da Lei 13.465/2017**. A justificação administrativa – parte 2. Disponível em: <<https://www.portaldori.com.br/2017/09/29/artigo-novidades-sobre-a-usucapiao-extrajudicial-depois-da-lei-13-4652017-a-justificacao-administrativa-parte-2-por-percio-brasil-alvares/>>. Acesso em: 06 nov. 2019.

ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **A usucapião extrajudicial após a Lei 13465/2017 e a escritura de justificação notarial**. 2017. Disponível em: <Http://Www.Cnbsp.Org.Br/?Pg=X19leglizv9ub3rpy2lhcw==&In=Mtuymjq=&Msg_Ide ntify_Code> Acesso em: 03 nov. 2019.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

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

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

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

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Emendas Constitucionais de Revisão. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

BRASIL. **Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001**. Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10267.htm>. Acesso em: 15 set. 2019.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 15 out. 2019.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n. 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 10 set. 2019.

BRASIL. **Lei nº. 6001 de 19 de dezembro de 1973. Estatuto do Índio.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 15 out. 2019.

BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 jun. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

BRASIL. **O que é georreferenciamento de imóvel rural?** Disponível em: <<http://www.cadastrorural.gov.br/perguntas-frequentes/propriedade-rural/41-o-que-e-georreferenciamento-de-imovel-rural>>. Acesso em: 03 nov. 2019.

BRASIL. **Provimento nº 65 de 14/12/2017.** Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 19 jun. 2019.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14/12/2017.** Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 15 set. 2019.

COSTA, Dilvanir José da. Posse no direito civil. **Revista dos Tribunais**, v. 757, p. 703-714, nov. 1998.

COUTO, Mônica Bonetti. Desjudicialização e novo Código de Processo Civil: análise à luz das técnicas inseridas no sistema processual brasileiro. *Doutrinas Essenciais - Novo Processo Civil. Revista de Processo*, v. 271, p. 405-425, set. 2017. Disponível em: <<http://www.revistadotribunais.com.br>>. Acesso em: 12 set. 2019.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018.

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

FACHIN, Luiz Edson. **Orlando Gomes: Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. ver. e ampl. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016.

FULGÊNCIO, Tito. **Título da posse e das ações possessórias: teoria legal – prática**. 12. ed. rev., atual. e ampl. por Marco Aurélio S. Viana. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

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

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das coisas**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

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

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, vol. 3: direito das coisas**. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

MONTENEGRO FILHO, Misael. **Novo Código de Processo Civil comentado**. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2018.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

OLIVEIRA, Patrícia Pimentel de. A posse e a sua relevância jurídica. **Revista de Direito Privado**, v. 6, p. 173-193, abr./jun. 2001.

PAIVA, João Pedro Lamana. **A desjudicialização, o registro de imóveis e a usucapião extrajudicial**. Registro de Imóveis 1ª Zona de Porto Alegre. Porto Alegre. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=2034>>. Acesso em: 02 nov. 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. **A Usucapião Extrajudicial e Outros Temas Importantes no Novo CPC**. 2016. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=1642>>. Acesso em: 18 out. 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp->

content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>. Acesso em: 03 nov. 2019.

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

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Revista, atualizada e ampliada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. **Instituições de direito civil: direitos reais**. v. IV. 26. ed., rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. A desjudicialização enquanto ferramenta de acesso à justiça no CPC/15: A nova figura da usucapião por escritura pública. **Revista Eletrônica de Direito Processual-REDP**, Rio de Janeiro, v. 17, n. 2, jul./dez. 2016.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. v. 25. ed. ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 1099.

RIBEIRO, Bruno Gonçalves Souza; SOUZA, Joana Teodoro de; DIAS, Rodrigo Dantas; DIAS, Sérgio Victor Costa. **A efetividade da usucapião extrajudicial diante da análise da Lei Nº 13.465/2017**. 2019. Disponível em: <<http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTgxMDM=&filtro=1>>. Acesso em: 03 nov. 2019.

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

ROCHA FILHO, José Virgílio Castelo Branco. **Usucapião especial e constitucional rural**. Curitiba: Juruá, 2002.

RODRIGUES NETO, Assuero. A usucapião Extrajudicial e a concentração dos atos na matrícula do imóvel. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 83, p. 401-421, jul./dez. 2017.

ROSA, Karin Rick. **Usucapião extrajudicial: do CPC/15 ao Provimento 65/17 do CNJ**. 2018. Disponível em: <<http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTYwMzQ=&filtro=1>>. Acesso em: 03 nov. 2019.

SÁ, Priscilla Zeni de. A (in)viabilidade da usucapião extrajudicial. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, v. 13, p. 335-348, out./dez. 2017.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **1966 – Direito imobiliário: Teoria e prática**. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Arbitragem: mediação, conciliação e negociação**. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: Teoria e prática**. 13. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis III: procedimentos especiais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

SILVA, Caique Tomaz Leite da; VERONESE, Yasmim Leandro. Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. **Revista dos Tribunais São Paulo**, São Paulo, v. 4, p. 65-80, jan./fev. 2014. Disponível em: <<http://www.revistadostribunais.com.br>>. Acesso em: 12 set. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **1945 – Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368, volume XII**. Coordenador Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Atlas, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil interpretado**. Coautora Cláudia Rodrigues. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: reais**. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018.