

FACULDADES INTEGRADAS DE BAURU - FIB
DIREITO

Joyce Beatriz Santos Soares

DO RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

Bauru
2020

Joyce Beatriz Santos Soares

DO RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

**Monografia apresentada às
Faculdades Integradas de Bauru para
obtenção do título de Bacharel em
Direito, sob a orientação da Professora
Dra. Marli Monteiro.**

**Bauru
2020**

Soares, Joyce Beatriz Santos

DO RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO. Joyce
Beatriz Santos Soares. Bauru, FIB, 2020.

60f

Monografia, Bacharel em Direito. Faculdades Integradas
de Bauru - Bauru

Orientador: Prof. Dra. Marli Monteiro

Posse. Propriedade. Usucapião Extrajudicial I. Título II.
Faculdades Integradas de Bauru.

CDD 340

Joyce Beatriz Santos Soares

DO RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

**Monografia apresentada às
Faculdades Integradas de Bauru para
obtenção do título de Bacharel em
Direito, sob a orientação da Professora
Dra. Marli Monteiro**

Bauru, 05 de Janeiro de 2021

Banca Examinadora:

Presidente/ Orientador: Dra. Marli

Monteiro

Professor 1: Prof. Ms. Tales Manoel

Lima Vialogo

Professor 2: Prof. Ms. Marcia Regina Negrisoli Fernandez Polettini

**Bauru
2020**

Dedico este trabalho a todos aqueles a quem esta pesquisa
possa de alguma forma agregar no conhecimento sobre
o tema.

AGRADECIMENTOS

Toda conclusão de um ciclo exige um agradecimento a todos que de alguma forma contribuíram para a finalização dessa etapa, portanto no termino desse trabalho não poderia ser diferente.

Primeiramente, agradeço a Deus que esteve ao meu lado e me deu força, ânimo e crença para não desistir e continuar lutando por este meu sonho e objetivo de vida.

Especialmente agradeço a minha mãe Josiana e ao meu pai Moacir, que são a minha referência de família batalhadora, que sempre me apoio nessa trajetória, que se privaram de seus interesses pessoais para elevar o de seus filhos, os quais são a parte fundamental da minha base e responsáveis por eu chegar onde estou, eu amo vocês.

Agradeço incondicionalmente ao meu namorado Thiago por ter entrado na minha vida e nunca mais saído, por dividir esse amor comigo e me trazer os melhores sorrisos, por ser o meu companheiro, meu parceiro de vida, que esteve ao meu lado durante as noites mal dormidas, que suportou minhas ansiedades, frustrações e angústias e nunca me deixou desistir, muito obrigada, você é minha inspiração de vida. Eu te amo é pouco para expressar tudo o que sinto por você.

Quero agradecer também a minha querida orientadora que desde o primeiro momento da escolha do tema me ajudou e dividiu comigo toda a pesquisa sobre o presente trabalho, muito obrigada por estar ao meu lado ao longo de todo esse trabalho, sem você não teria acontecido. Minha eterna gratidão.

Por fim agradeço a instituição Faculdades Integradas de Bauru que me recebeu desde o inicio de braços aberto. Obrigada!

—O estudo do direito é o primeiro passo para a aplicação da justiça.

- Mércio Franklin

SOARES, Joyce Beatriz Santos Soares. **DO RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO**. 2020. 60f. Monografia apresentada às Faculdades Integradas de Bauru, para obtenção do título de Bacharel em Direito. Bauru, 2020.

RESUMO

O estudo pretende abordar a modalidade de aquisição da propriedade por meio da prescrição aquisitiva, qual seja a usucapião que por disposição legal passou a ser reconhecida extrajudicialmente.

A usucapião extrajudicial é uma forma recente contemplada pela legislação pátria, com objetivo de tirar do âmbito do judiciário questões de menor complexidade. Estão prevista por essa nova forma de regularização da propriedade, todas as modalidades de usucapião anteriormente regulamentadas pelo direito brasileiro, sem, contudo, retirar do Judiciário a atribuição para o mesmo direito, podendo o requerente optar pela modalidade que melhor atenda seus interesses. São apresentadas as duas formas de aquisição da propriedade pelo decurso do tempo, seus requisitos, além de apresentar um breve esboço histórico do instituto, além de apresentar os requisitos da usucapião fora do âmbito judicial. Apresenta-se a posse como elemento fundante para a usucapião. Apresenta-se ainda a propriedade, seu conceito, finalidade de sua proteção e a função social da propriedade. Ao tratar da usucapião, são apresentados os requisitos, as modalidades, para ao final tratar do tema principal do trabalho que é a usucapião extrajudicial, com o embasamento no Provimento 65/2017 que traz novas diretrizes a serem utilizadas pra a facilidade de se apoiar na legislação pela via administrativa. Podendo também ser analisado se realmente há possibilidade de haver um efeito libertador (*usucapio libertatis*) no reconhecimento de domínio pela via extrajudicial.

Conclui-se que a usucapião extrajudicial é uma medida valorosa para a regularização fundiária, em vista do desenvolvimento social que visa proteger, por meio de pesquisa pela metodologia indutiva, com procedimento bibliográfico e técnica documental.

Palavras-chave: Posse. Propriedade. Usucapião. Usucapião extrajudicial.

SOARES, Joyce Beatriz Santos. **DO RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO**. 2020, 60f. Monografia apresentada às Faculdades Integradas de Bauru, para obtenção do título de Bacharel em Direito. Bauru, 2020.

ABSTRACT

The study intends to approach the modality of property acquisition by means of the acquisition prescription, which is the adverse possession that, due to legal disposition, started to be recognized extrajudicially. Extrajudicial usucapion is a recent form contemplated by national legislation, with the objective of removing issues of less complexity from the scope of the judiciary.

This new form of regularization of property provides for all forms of adverse possession previously regulated by Brazilian law, without, however, removing from the Judiciary the attribution for the same right, the applicant being able to choose the modality that best suits his interests. The two forms of property acquisition over time, its requirements are presented, in addition to presenting a brief historical outline of the institute, in addition to presenting the requirements of adverse possession outside the judicial scope. Possession is presented as a fundamental element for adverse possession. Property is also presented, its concept, purpose of its protection and the social function of property. When dealing with adverse possession, the requirements, the modalities are presented, in order to finally address the main theme of the work, which is extrajudicial adverse possession, based on Provimento 65/2017, which brings new guidelines to be used to facilitate the support of legislation through administrative means. It can also be analyzed whether there is really a possibility of a liberating effect (usucapio libertatis) in domain recognition through extrajudicial means.

It is concluded that extrajudicial usucapion is a valuable measure for land tenure regularization, in view of the social development that it aims to protect, through research through inductive methodology, with bibliographic procedure and documentary technique.

Keywords: Possession. Property. Usucapião. Extrajudicial adverse possession.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	14
2 CONCEITO DA USUCAPIÃO	16
2.1 Da posse.....	17
2.2 Posse ad usucapionem.....	20
2.2.1 Prazo prescricional.	21
2.2.2 Boa-fé	22
2.2.3 Justo título.....	23
2.2.4 Accessio possessionis e successio possessionis.....	25
2.3 Da propriedade	25
2.3.1 Efeitos jurídicos da posse e da propriedade	30
3 DA USUCAPIÃO	31
3.1 Especies da Usucapião	34
3.2 Efeitos da Usucapião	38
4 O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO PELA VIA ADMINISTRATIVA	
4.1 Aspectos relevantes.....	38
4.2 Documentos essenciais	41
4.2.1 Requerimento	42
4.2.1.1 Endereçamento.....	43
4.2.1.2 Qualificação das partes.	43
4.2.1.3 Fundamentos e base legal.....	45
4.2.1.4 Valor da propriedade	46
4.2.1.5 Documentos que serão anexados ao requerimento	47

4.2.1.6 Pedido e suas especificações.....	47
4.2.1.7 Identificação do advogado e reconhecimento de firma.....	48
4.2.2 Mecanismos do Mandato.....	49
4.2.3 Ata notarial.....	50
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	54
REFERÊNCIAS.....	57

1 INTRODUÇÃO

A migração do campo para as cidades e a crescente crise que se arrasta desde os anos 80 da década passada, fizeram florescer inúmeros problemas sociais, destacando-se a moradia como um deles e mais visível. Sem políticas públicas eficazes, há um comprometimento do urbanismo, do desenvolvimento regional, e do meio ambiente, com urgente necessidade de intervenção estatal para regularização e acompanhamento da ocupação desordenada que se dá nos grandes centros urbanos.

Dessa forma, a regularização de bens imóveis, que só pode acontecer, de acordo com a legislação brasileira, com o registro na Serventia Registral e não apenas com a tradição, é uma questão ambiental e sociais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Dessa forma, dentre as diversas formas de regularizar a propriedade urbana ou rural, surge a usucapião, que antes da vigência do Código de Processo Civil de 2015 apenas poderia ser reconhecida por meio de um processo judicial lento e demorado, passou a permitir a forma extrajudicial, de forma mais célere. Essa é uma das medidas que traz a desjudicialização de muitos atos que antes só podiam ser aceitos com a interferência do Poder Judiciário, na esteira da chamada desburocratização do Brasil.

Tendo em vista que há poucos estudos sobre o assunto, procura-se desenvolver pesquisa, buscando compreender as nuances envolvidas para ao final compreender se as vantagens e desvantagens dessa nova forma de regularização fundiária. Verifica-se que no Brasil, há inúmeras dificuldades para regularizar os imóveis, devido à falta de documentação apropriada, ou a impossibilidade de buscar a cadeia dominial para que se cumpra o registro de acordo com o que exige a legislação. Essa falta de registro imobiliário gera, entre outras consequências, desvalorização dos imóveis, e também impede o acesso aos financiamentos ou a programas estatais de habitação, demonstrando que a regularização fundiária é um fator de acesso à cidadania.

2 Conceito de Usucapião

Preliminarmente, será tratado neste tópico questões conceituais e teóricas, acerca da usucapião em seu modo extrajudicial, introduzida no Código de Processo Civil, com objetivo de tirar do judiciário questões que poderiam ser resolvidas no âmbito notarial, e tal proposta acabou por introduzir o art. 216-A à Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), o fazendo por meio do artigo 1.071.

Procurar-se-á analisar a usucapião administrativa, pelo citado dispositivo processual, que passou a admitir o reconhecimento da propriedade pela usucapião perante os cartórios de registro de imóveis, apresentando também as vantagens que a desjudicialização do instituto trouxe.

Como forma de aquisição da propriedade imobiliária, a usucapião traz, desde há muito, inúmeras implicações na ordem social brasileira. As críticas à forma procedimental (chamada extrajudicial ou administrativa) em um país que sempre procurou dar contornos bastante formais para toda transferência da propriedade, teve desde o início dessa mudança, muitas críticas, embora a forma judicial também sofresse críticas, principalmente em relação à demora na tramitação das ações de usucapião, de forma mais acentuada entre profissionais do Direito que militavam na área imobiliária, (MUKAI, 2018). Com uma demora excessiva em sua tramitação, a declaração de domínio de um imóvel, por meio da usucapião poderia se arrastar também para a questão sucessória, sendo os herdeiros do requerente os beneficiários da regulamentação da propriedade do imóvel objeto da referida ação.

Inúmeras eram as exigências quanto aos documentos, assim como as necessárias manifestações no decorrer do processo, a ação acabava por se tornar um caminho exaustivo para a regularização fundiária, embora trouxesse a segurança jurídica, acabava, não raras vezes desestimulando muitos detentores da posse de ingressassem com o pedido de declaração de seus domínios, permitindo, a consolidação da informalidade fundiária no Brasil, que resultou em décadas de regiões com pouco titularidade dominial.

Recentemente, a Lei 10.257/2001, (Estatuto da Cidade), ressaltou a importância da consolidação da propriedade e posse por meio da usucapião urbana

nas formas individual e coletiva, reforçando o estatuído pelo Código Civil e a própria anteriormente pela Constituição Federal.

A chamada desjudicialização que vem sendo implantada no Brasil consiste basicamente na possibilidade jurídica das partes buscarem resolver suas postulações, sem o envolvimento do Poder Judiciário, que pode se dar através da negociação, da mediação, da arbitragem, da atuação de órgãos administrativos, assim como dos cartórios. Consiste, basicamente na prática de um procedimento administrativo com a legitimação do ente que conduzirá a administração do conflito, permitindo que não apenas o poder judiciário seja apto a comandar a composição de conflitos ou o acesso a direitos, mas que outros entes autorizados o façam, desafogando o Judiciário e tornando-o mais célere.

Dessa forma, o que se percebe, é que a via administrativa objetiva, especialmente, dar agilidade à usucapião da propriedade imobiliária, em boa hora, pois já havia consenso entre os juristas brasileiros no sentido de que o rito processualístico da usucapião acabava por retardar a prestação jurisdicional efetiva àquele que a pleiteava.

2.1 Da posse

A palavra posse deriva do latim *possessio*, que significa estar firme, assentado, como ensina Gonçalves (2012). Indica, segundo o doutrinador, um poder que se prende a uma coisa. Trata-se de uma relação de *facto* (natureza fática) Quando fala-se em tomar posse, não significa ser proprietário de algo, mas sim usufruir daquilo que o titular e ou proprietário dá o direito de usar., ou que por disposição legal pode-se usar

O artigo 1521 do Código Civil (2020) a define como o poder que se manifesta quando alguém atua por forma correspondente ao exercício de direito de propriedade ou de outro direito real, ou na conceituação de Caio Mário da Silva Pereira (2010) é o poder de exigir de todos os outros indivíduos uma atitude de respeito pelo exercício de determinados poderes sobre uma coisa,

O conceito de posse, via de regra chamado de manifestação ou exteriorização da Propriedade ou "externalização de relações jurídicas fáticas".

Não raras vezes, é comum se confundir a posse com a detenção, bem como com a propriedade. O detentor, também chamado de fâmulo da posse, é aquele que se acha em relação de dependência para com outro e conserva a posse em nome deste, em cumprimento de suas ordens. É o caso típico do caseiro, ou do empregado em geral, que detém consigo a coisa do empregador, em nome e cumprindo as ordens deste, (CYRINO, 2017).

Venosa (2002, p.46-47), conceitua dois componentes importantes da posse; são eles, o *corpus* que é a –relação material do homem com a coisa, ou, a exterioridade da propriedade. E o *animus* que é o elemento subjetivo, a intenção de proceder com a coisa como faz normalmente o proprietário.

O *corpus* é caracterizado pela simples retenção de objetos, já o *animus* é a intenção de tê-lo para si. Partindo dessa análise, surge as teorias de Savigny e Ihering, (WALD,2009, p.35) expostas no início do século XIX, onde o primeiro aborda a teoria subjetiva e o Ihering a teoria objetiva. Conforme a teoria subjetiva de Savigny, defendida no seu Tratado da Posse, para que exista a posse efetivamente, é necessário que possua a existência do *corpus* e do *animus*.

Em relação à defesa da teoria subjetiva, Gomez esclareceu que —se não existe a vontade de ter a coisa como própria, haverá simples detenção. É o que se chamava de *naturalis possessio*, que, não sendo verdadeiramente posse pela ausência de *animus*, não produzia efeitos jurídicos.

O Código Civil brasileiro de 2002 (2020) adotou o sistema objetivo, e trouxe o texto em seu artigo 1.196 -Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. Contudo, observando os artigos compostos pelo Código, é caracterizado detentor aquele que exerça algum dos privilégios aderentes a posse da propriedade mesmo que este não seja o possuidor de fato, mas, que exercita os atos em nome de outrem, com relação de subordinação à este.

A classificação da posse quanto a pessoa e coisa, é feita em duas vertentes, sendo a primeira -*Posse direta ou imediata* – aquela que é exercida por quem tem a coisa materialmente, havendo um poder físico imediato. A título de exemplificação, cite-se a posse exercida pelo locatário, por concessão do locador, e a segunda -*Posse indireta ou mediata* – exercida por meio de outra pessoa, havendo mero exercício de direito, geralmente decorrente da propriedade. É o que se verifica em favor do locador, proprietário do bem.

Como estabelece o artigo 1197 do Código Civil:

Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

No Brasil, a essência da função social da posse consta claramente no Enunciado no. 492 aprovado na V Jornada de Direito Civil, de 2011, da seguinte forma:

A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela.

Como já mencionado, o Código Civil de 2002 não adotou expressamente a Teoria Social, manteve-se associada à Teoria Objetiva, não sendo exigido, portanto, para a apresentação da proteção possessória a objetividade social ou econômica, satisfazendo apenas à evidência da posse o exercício objetivo dos poderes típicos de proprietário pelo possuidor.

No início dos anos 1980, como política urbana, o Brasil unificou sua política de formalização fundiária nas favelas, onde a formalização da posse da terra inclui a regulamentação da posse dos moradores e a promoção da urbanização da área sem recorrer à transferência da população para outras localidades.

Desde a década de 1980, os esforços para construir moradias de baixa renda em grande escala nos subúrbios das cidades têm se concentrado na ideia de que a legalização do setor informal, combinada com uma desregulamentação mais pronunciada do mercado imobiliário, pode enfraquecer os preços da habitação. No final das contas, o solo produz casas mais consistentes, que geralmente são construídas por autoconstrução e que geram o direito de posse do indivíduo

Rafael Soares Gonçalves, diz que:

A legalização da moradia garante, de fato, direitos sociopolíticos às populações das favelas que adquirem recursos jurídicos indispensáveis para enfrentar os diferentes conflitos de ordem fundiária/imobiliária, seja entre vizinhos, seja ante os pretensos proprietários dos terrenos ocupados pela favela, ou mesmo ante as autoridades públicas. A regularização fundiária pode, por sua vez, desempenhar um importante papel na planificação urbana, por meio da imposição de regras urbanísticas às construções e ao uso do solo nas favelas. Dependendo da natureza do

título outorgado aos habitantes, ela pode até mesmo contribuir ativamente para a gestão do fundiário, limitando tanto a excessiva valorização do solo quanto o aumento da exclusão espacial no interior das metrópoles, (2004, p.32).

A posse é uma exteriorização da propriedade, e na teoria de Savigny a posse seria um fato e a propriedade um direito (GONÇALVES, 2010). A posse tem um ânimo transitório, enquanto a propriedade tem um ânimo permanente (GONÇALVES, 2010).

No entanto, para a caracterização da posse *ad usucapionem*, adotar-se-á a teoria de Savigny, considerando-se que exigirá o animus domini do usucapiente, como será visto adiante.

2.2 Posse ad usucapionem

Para alcançar o entendimento da usucapião, adiante, é necessário que preliminarmente, estudar o que entende-se por posse *ad usucapionem*.

A posse *ad usucapionem* é aquela que integra os requisitos importantes e necessários para se alcançar a validação da usucapião para aquisição da propriedade, além dos requisitos formais.

Portanto, *ad usucapionem* possui as seguintes características: é justa, mansa e pacífica, contínua e ininterrupta e, com *animus domini* do possuidor.

A posse justa é aquela que não for violenta, clandestina ou precária art. 1.200 do Código Civil. Se tornando injusta no momento em que a posse for violenta, clandestina ou precária. A violência e a clandestinidade podem ser sanadas, tornando-se justa a posse, mas a posse precária nunca convalesce do vício de acordo com o art. 1.208 do referido código.

Mansa e pacífica é aquela posse, que se considera exercida sem contestação do efetivo proprietário do bem, aquele que pode recair usucapião. A pacificidade da posse só cessa no momento em que se há oposição judicial.

O *animus domini* consiste na vontade e intenção de possuir pra si, como se realmente fosse o dono, partindo do momento em que se assenta no bem.

Maria Helena Diniz (2007, p.161) conceitua:

O *animus domini* (ou intenção de dono) é um requisito psíquico, que se integra à posse, para afastar a possibilidade de usucapião dos fâmulos da posse. Excluindo-se, igualmente, toda posse que não se faça acompanhar do intuito de ter a coisa para si, como a posse direta do locatário, do credor pignoratício, do comodatário, do usufrutuário, do promitente comprador, do cessionário de promessa de compra e venda [...] porque sua posse advém de títulos que os obriga a restituir o bem, não podendo, portanto, adquirir essa coisa.

Portanto, quem possuir de maneira precária deverá devolver o bem ao seu devido dono do imóvel, de modo que não se caracterize sua intenção de ser proprietário da coisa.

Destaca-se entretanto que no decorrer deste referido trabalho, quando referir-se à posse *ad usucapionem*, será aquela mansa, pacífica e ininterrupta (contínua), com *animus domini* (ou intenção de dono) do possuidor.

Para o doutrinador CHALHUB, o *animus* é —tão somente a vontade de proceder como procede habitualmente o proprietário – *affectio tenendi* – independentemente de querer ser donoll, (2014, p.37).

2.2.1 Prazo prescricional

O conceito de prescrição, nada mais é do que a perda do direito de ingressar com uma ação em decorrência ao tempo. É importante ressaltar que a prescrição não se confunde com a decadência, que é a perda do direito protestativo, para exercer algum direito.

Está previsto nos artigos 189 a 206 do Código Civil de 2002, tratando-se do transcurso do tempo como fator de mutação de direitos,(2006, p.88).

Deve-se notar que existem dois tipos de prescrições: extintiva e aquisitiva. A primeira hipótese, ela se configura como a extinção de pretensão do individuo pelo passar do tempo, e a segunda hipótese, configura-se como a aquisição de um determinado direito após determinado período, (2006, p.88 e 89).

Conseqüentemente, a prescrição pertinente à usucapião é a prescrição aquisitiva, considerando que após determinado decurso de tempo, adquire o possuidor o direito à requisitar a propriedade imobiliária, pelo instituto da usucapião, se preenchidos todos os demais requisitos legais exigidos.

Para a usucapião extrajudicial, o prazo para a aquisição por usucapião pode ser completado no curso do processo, com exceção nas hipóteses de comprovação de má-fé do autor, (2016, p.39).

Dessa maneira, enquanto não preenchido o prazo prescricional, o possuidor só poderá reivindicar o direito ao uso dos interditos possessórios contra quem venha a turbá-la ou prejudica-la, não sendo possível imputá-los contra o proprietário do imóvel, (2007, p.162).

Portanto, elenca-se que as causas que impede, suspendem ou interrompem a prescrição, estão previstas nos artigos 197 a 204 do CC/2002. Também pode ser aplicadas a prescrição aquisitiva da usucapião prevista no artigo 1.244 do Código Civil, que diz: Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.

2.2.2 Da boa fé

O Código Civil Brasileiro prevê dois tipos de boa-fé, uma para efeito da usucapião e a outra é usado para outras relações possessórias. No entanto, a integridade da pesquisa atual apenas para efeito da usucapião, este requisito é essencial para a obtenção da propriedade do modelo da usucapião ordinária.

A boa-fé é baseada em um justo título, conforme determina o parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil, ao dispor que: O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite tal presunção.

Nessa perspectiva, é o que entende o Superior Tribunal de Justiça, ao tratar sobre o tema no Recurso Especial 941.454/SC:

A própria lei presume a boa-fé, em sendo reconhecido o justo título do possuidor, nos termos do que dispõe o art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil de 2002: -O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite tal presunção.

No entanto, ao ter o título que o posseiro entende por hábil a ser dono da coisa, está revestido da boa-fé usucapiente.

Brandelli pontua a respeito do tema que, (2016, p.42):

Trata-se de boa-fé subjetiva, consistente no estado de ignorância, derivada de um erro escusável, em que se encontra o usucapiente a respeito do vício que lhe impede a aquisição do direito real pretendida.

Sendo assim, a boa-fé para fins da usucapião apoia-se no estado subjetivo de ignorância do possuidor, em acreditar que é o verdadeiro proprietário do bem, sem conhecimento do vício, e, encontra amparo na confiança decorrente de título que aparenta ser legítimo, (2018, p.37).

Deve-se notar que a boa-fé pode ser alcançada sem um título de justiça, mas não será destacado neste estudo, uma vez que é requisito da usucapião ordinária, a presença de ambos.

Também deve ser mencionado que a boa-fé acima mencionada deve sempre existir prazo prescricional, é o que defende a doutrina majoritária destacada no art. 1.202 do atual Código Civil: A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

2.2.3 Justo título

O conceito de justo título para Avvad (2006), o mesmo doutrina, que o justo título é o instrumento que —se acha formalizado e extrinsecamente hábil para transmitir a propriedade, faltando-lhe, entretanto, algum requisito legal que impede sua transcriçãoll.

Sendo assim, pode se considerar o objeto que traz certeza ao usucapiente o direito sobre o imóvel, mas com algum vício sanável. O título deve ser eficaz para a transferência de propriedade, não sendo possível ser um simples contrato de locação, por exemplo mas, que por algum erro formal, não produz seus efeitos jurídicos, (Avvad 2006, p.77).

O doutrinador Farias, destaca que, (2012, p.422):

[...] um instrumento extrinsecamente adequado à aquisição do bem por modo derivado. Importa que contenha aparência de legítimo e válido, com potencialidade de transferir direito real, a ponto de induzir qualquer pessoa normalmente cautelosa a incidir em equívoco sobre a sua real situação jurídica perante a coisa.

Este um exemplo de um caso que envolve um contrato particular de compra e venda assinado pelas partes, mas sem o reconhecimento de firma por autenticidade dos compradores.

Entretanto, é importante ressaltar que para, Chalhub, o mesmo exemplifica a aquisição a *non domino*, como ensinamento de justo título, e esclarecer em seu texto que, (2014, p.84):

É aquela em que o transmitente não é o verdadeiro proprietário do bem objeto da transmissão; nesse caso, o negócio é ineficaz, pois quem não é proprietário não pode transmitir a propriedade do bem. Entretanto, esse título pode servir de causa à aquisição mediante usucapião ordinária, se o adquirente está convicto de que aquele que, no título, figura como transmitente é o verdadeiro proprietário. O que se exige é que, atendidos os demais requisitos, aquela espécie de título seja adequada à transmissão, isto é, se aquela espécie de título seria capaz de produzir todos os seus efeitos se o transmitente fosse o verdadeiro titular do direito de propriedade.

Isso ocorre quando a pessoa que transfere o imóvel para o usuário não é o verdadeiro dono do bem, porém, como o instrumento é perfeito e tem requisitos formais, é possível, confundi-lo com o real proprietário do imóvel.

Em relação aos vícios do justo título, ele não pode ser um erro substancial do negócio jurídico, que modifique o título em questão em nulo de pleno direito, pois, o —ato nulo de pleno direito é contra a lei, (2016, p.77).

O exemplo a se ressaltar é que, não poderia servir como um justo título um contrato de compra e venda sem a assinatura do vendedor, em vista que não restará demonstrada sua vontade em transferir o imóvel, ou, também, um justo título apenas verbal.

Seguindo esse raciocínio, Francisco Amaral doutrina que, (2006, p.511):

Do ponto de vista lógico, para que exista um negócio jurídico são preciso certos elementos: manifestação de vontade, objeto e forma. [...]. Sem qualquer um deles, o ato é inexistente.

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial 652.449, da qual a parte da ementa apresenta o seguinte teor:

Por justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito formal ou intrínseco (como a venda a -non dominoll), não produz tal efeito jurídico. Tal ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse (cum animo domini).

2.2.4 Accessio possessionis e successio possessionis

Com o propósito de cumprir o prazo prescricional da usucapião, pode o possuidor (em algumas espécies), dispor das transmissões da posse realizadas anteriormente, de modo a acrescentar à sua posse, o de seus antecessores, contanto que todas preencham os requisitos da posse ad usucapionem. De acordo com o art. 1.243 do CC/2002: —O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores e o art. 1.207, contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Essas transmissões podem ocorrer tanto sobre *título universal* quanto a *título singular*. É caracterizado como transmissão a *título universal*, a *successio possessionis*, os casos de transmissão mortis causa, quando o herdeiro adquire a posse do espólio, com todos os seus vícios e características, de acordo com o disposto no Código Civil.

De acordo com Venosa, em sua obra ele descreve que o herdeiro é sucessor universal porque sucede em uma universalidade uma quota-parte da herança, uma fração não individualizada, (2002, p.89).

Isso significa que a acessão do herdeiro é obrigatória, como prevê o Código Civil, em seu artigo 1.207: O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.

Com referência à junção de posses, os arts. 496 e 552 do Código Civil tratam da *successio possessionis* e da *accessio possessionis*, respectivamente quando a nova posse tenha sido adquirida a título universal ou a título singular. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor.

Na *successio possessionis*, a posse dos precedentes possuidores se transmitiu, com o falecimento deles, ao autor, único herdeiro, que tem, portanto, legitimidade para o reconhecimento do domínio sobre o bem.

2.3 Da propriedade

O direito de propriedade é tão importante no sistema jurídico que entre os juristas que estudam o direito civil, sua exaltação é quase unânime. Em primeiro momento quando se estuda o direito de propriedade, este era a princípio considerado

um direito natural, ilimitado, individualista e sagrado. Tinha definição no Código Napoleônico como o —direito de gozar e dispor das coisas de maneira mais absolutall

De acordo com Orlando Gomes (2012, p.103) -o direito real de propriedade é o mais amplo dos direitos reais – ***plena in re potesta***’ll.

Pontes de Miranda (2001, p. 37) explica em um sentido mais amplo que: —em sentido amplíssimo, propriedade é o domínio ou qualquer direito patrimonial, é todo direito sobre as coisas corpóreas e a propriedade literária, científica, artística e industrial. Em sentido estritíssimo, é só o domínioll.

O doutrinador Carlos Roberto Gonçalves (2014, p.67) trás também um entendimento de que, —trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas.ll

Sendo possível entender que o direito de propriedade é o mais importante e mais sólido de todos os direitos subjetivos, onde se tornou real e a base em torno do qual transita o direito das coisas.

Conforme Cristiano Chaves de Farias (2015, p. 212) explica em seu estudo, ele relata a necessidade em que o individuo tem de satisfazer suas necessidades através de bens, com o inicio disso tudo na época dos primórdios da humanidade, momento em que o homem deixa de pertencer a terra e a terra passa a pertencer ao homem. A princípio esse processo segue a busca de bens de consumo imediato como alimentos e plantas frutíferas. Logo em seguida com o avanço da modernidade o homem começou a controlar os objetos móveis e imóveis, surgindo assim a noção de propriedade.

Partindo dessa evolução, Melhim Namem Chalhub (2014, p. 55-56) doutrina que:

O desenvolvimento do comércio e o crescimento da classe burguesa reclamava nova conformação do regime jurídico da propriedade, na medida em que o sistema de encargos, privilégios e prestações do senhor da terra, próprio regime feudal, constituía obstáculo ao pleno desenvolvimento do comércio. A Revolução Francesa afasta esses obstáculos, resgatando a concepção unitária do direito romano clássico, por ser essa forma que melhor atende às estruturas econômica e social que passa a predominar; atribui-se à propriedade privada, então, o caráter direito absoluto, inviolável e sagrado. A concepção da propriedade livre e individual então instaurada é mantida como fundamento do sistema capitalista, mas, não obstante, o exercício dos poderes individuais do titular de direito de propriedade passa a ser condicionado por sucessivas restrições e limitações de direito público

Caio Mário da Silva Ferreira (2012, p. 298) afirma ainda que a propriedade parte de um fato fático. E a norma surge após essa manifestação, a fim de disciplinar de acordo com as exigências sociais e a harmonia da coexistência.

Segundo Orlando Gomes (2012, p. 103), simplifica e define o conceito de propriedade, dividindo em três critérios para se analisar, sendo eles: o *sintético*, como sendo a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa; o *analítico*, que seria o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e reavê-lo de quem injustamente o possui; e o descritivo, no sentido de ser um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, considerando novamente a submissão da coisa à vontade de uma pessoa, com as limitações legais.

O significado de propriedade chega a variar de país a país, de acordo com o avanço da humanidade, situação econômica que se encontra o lugar, política e regimento jurídico, no Brasil em nosso ordenamento jurídico temos previsto no art. 5º, da Constituição Federal de 1988, que —é garantido o direito de propriedade e —a propriedade atenderá sua função social.

Da mesma forma, no art. 170 da mesma constituição:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...]

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

Em conformidade desse princípio, esta presente na Lei nº 10.406 de Janeiro de 2002, que institui o Código Civil, o artigo 1228, que determina:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

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

Sob esse novo entendimento, o conceito de propriedade começou a se relativizar, como pré-requisito para a sobrevivência e proteção, aos interesses sociais e econômicos. Em vista disso a propriedade deve cumprir suas funções sociais como princípio regente da ordem econômica, embora individual, para que o uso seja benéfico ao desenvolvimento em sociedade.

A promulgação da Constituição Federal em 1988 coroou o longo processo de democratização do país iniciado, ainda, no final dos anos 1970, a democratização do

país foi uma oportunidade favorável para refletir com mais precisão a integração socioespacial da classe urbana mais desprotegida nos campos jurídico e social. Mediante a pressão dos movimentos sociais urbanos, o capítulo constitucional da política urbana (artigos 182 e 183) reconhece que tanto a propriedade quanto a própria cidade devem cumprir um papel social.

O que é esse papel de função social? A propriedade, como a estamos contemplando, é um direito. Porém, um direito tão importante não pode ser praticado sem que sejam delineados limites internos ao seu exercício. Com isso a transição dos poderes proprietários para deveres-poderes proprietários, que deverão portanto ser exercidos em harmonia com os interesses sociais. Tal questão não escapou ao constituinte.

A função social da propriedade, não escapou ao constitutivo que definiu a *priori* um conteúdo constitucional para a propriedade, que orienta todo o conjunto de normas inerentes ao referido direito. Trata-se da função social (art. 5º, XXIII, CRFB). Função, pois a propriedade passa, a partir deste momento, a não ser mais um direito vazio, mas uma situação patrimonial apenas apto de proteção na medida em que exercer um dado papel no ordenamento. Este papel é levando em conta não individualmente, mas socialmente, daí a menção ao termo social. Dessa forma a propriedade de cada um está em termos de titularidade associada a cada um não por conta da utilidade que cada um obtém da coisa, mas tendo em vista a utilidade que a sociedade alcança de benefício a cada titularidade associada.

Nas palavras de Marco Aurélio Bezerra de Melo (2010, p.103):

A função social da propriedade tornou-se uma exigência da vida em sociedade, pois da mesma forma que é importante a defesa dos direitos individuais dos titulares da propriedade, é fundamental que se exija do proprietário a observância das potencialidades econômicas e sociais dos bens que deverão ser revertidos em benefício da sociedade.

Por consequência, o interesse do proprietário será protegido desde que sua propriedade exerça seu papel, atendendo, de certa forma, aos requisitos e interesses sociais daqueles não-proprietários. Seguindo essa linha de raciocínio a Constituição de 1988, traz em seu artigo 186, os quesitos para que a propriedade rural atenda a sua função social: i) aproveitamento racional e adequado; ii) utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; iii)

observância das disposições que regulam as relações de trabalho; e iv) exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Com os avanços dos direitos de propriedade, surge também o direito de proteção a moradia, ampliando assim a proteção possessória e se relacionando, sem dúvidas, com as, necessidades de moradia. Atribuição ao direito social no art. 6º da Constituição Federal, dessa forma não se pode imaginar a possibilidade de vida digna sem que haja acesso à moradia. Entretanto, outros interesses sociais podem e serão colocados em confronto com a necessidade de prover moradia, como se pode ver das decisões a seguir:

Agravo de Instrumento. — *Ação de Despejo por Falta de Pagamento*. — Recurso de Apelação recebido em duplo efeito. — Decisão contrária ao disposto no art. 58, V da Lei 8.245/91. — Embora seja notório o grave problema de moradia existente em nosso país, não cabe ao Judiciário, em interpretação contrária à lei, suprir a deficiência do Poder Público, fazendo cortesia com o patrimônio do particular, que já é por demais onerado por tributos que, infelizmente não são destinados aos seus fins. RECURSO PROVIDO. (TJRJ. Agravo de Instrumento n. 2006.002.17927. Rel. Des. Jose de Samuel Marques. J. 08/11/2006)

O direito à moradia não pode assegurar que se more em um imóvel e que possa trazer prejuízos ao seu proprietário

No direito processual civil:

Agravo de instrumento de decisão que, nos autos de ação de despejo cumulada com cobrança, deferiu a antecipação dos efeitos da tutela com fulcro no art. 273 do CPC, pelo que determinou a desocupação do imóvel em 15 dias, sob pena de expedição de mandado de despejo. 1. Não há falar em violação aos princípios constitucionais da segurança jurídica, do contraditório e da ampla defesa se a decisão que determinou o desalijo foi proferida após a contestação e depois de instadas as partes a se manifestarem em provas. 2. É admissível a concessão da antecipação dos efeitos da tutela com fulcro no art. 273 do CPC nas hipóteses abrangidas pela Lei 8.245/91, pelo que as decisões proferidas com base naquele dispositivo legal independem de caução. 3. Embora o direito à moradia seja de índole constitucional, não se pode pretender que seja ele protegido ao ponto de se garantir que se more em prejuízo do dono da morada alugada. 4. -Somente se reforma a decisão concessiva ou não da antecipação de tutela, se teratológica, contrária à Lei ou à evidente prova dos autos. Súmula 59 do TJERJ. 5. Recurso ao qual se nega seguimento, na forma do art. 557, caput, do CPC. Como resultado, o direito à moradia será ponderado com outros direitos, de modo a que se determine qual o interesse prevalente. (TJRJ. Agravo de Instrumento n. 0020743- 80.2010.8.19.0000. Rel. Des. Fernando Foch Lemos. Terceira Câmara Cível. J. 30/09/2010)

No entanto, considerando que exista eficácia do princípio da função social da propriedade, o Supremo Tribunal Federal tem recusado sindicabilidade ao direito à moradia.

Portanto, como já apresentados brevemente os conceitos de posse e propriedade, baseados na doutrina e legislação vigente. Passa a ser estudado a legislação sobre a usucapião de bem imóvel e seus requisitos.

2.3.1 Efeitos Jurídicos da Posse e da Propriedade

A posse, está elencada no art.1210 do Código Civil, que institui:

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. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

Adquire-se a posse quando se inicia o exercício sobre a coisa, em nome próprio, os poderes inerentes à propriedade, art. 1.204 do Código Civil . Mas não se adquire a posse se os atos forem de mera permissão ou tolerância ou se forem violentos ou clandestinos, de acordo com o art. 1.208 do mesmo Código . Esse exercício de algum dos poderes inerentes à propriedade, que assinala a aquisição da posse, pode ser pelo próprio possuidor, por seu representante, ou por terceiro sem mandato, mas neste último caso dependendo de ratificação, art. 1.205 do Código Civil.

Já os efeitos jurídicos da propriedade podem ser vistos nos artigos do Código Civil, que diz:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

O artigo 5º da constituição também estabelece que:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.

Caso seja violado alguns dos direitos de propriedade, pode ser considerado como ato ilícito:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Propriedade é o direito real sobre a coisa com os poderes de usar, gozar e dispor, além do direito de perseguir a coisa em poder de alguém que a detenha indevidamente. Todavia, a possibilidade de buscar o bem do poder de quem quer que injustamente o detenha, tem a finalidade de dar efetividade à eficácia contra todos (erga omnes) do direito.

3 DA USUCAPIÃO

Usucapião é uma forma de aquisição da propriedade originária ou de qualquer outro direito real que se adquire pela posse prolongada da coisa, conforme os requisitos legais, sendo também denominada de prescrição aquisitiva.

São direitos reais, art. 1.225

I - a propriedade (= art. 1228, CC - direito real de usar, gozar e dispor da coisa);

II - a superfície (= art. 1369, CC – O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis);

III - as servidões (= art. 1378, CC - A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis);

IV - o usufruto (= art. 1390, CC - O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades.

Art. 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis);

V - o uso (Trata-se de direito real que autoriza uma pessoa a retirar, temporariamente, de coisa alheia, todas as utilidades para atender às suas próprias necessidades e às de sua família) = art. 1.412, CC - O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família);

VI - a habitação (= art. 1.414, CC - Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família.

Art. 1.415. Se o direito real de habitação for conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que sozinha habite a casa não terá de pagar aluguel à outra, ou às outras, mas não as pode inibir de exercerem, querendo, o direito, que também lhes compete, de habitá-la);

VII - o direito do promitente comprador do imóvel - art. 1.417, CC – Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel);

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

É importante ressaltar que, o penhor, a hipoteca e a anticrese são considerados direitos reais de segurança ou garantia, pois atribui ao seu titular o direito de utilizar como pagamento de uma dívida o valor do bem aplicado.

São requisitos para a consumação da usucapião: a coisa hábil ou suscetível de usucapião, a posse, o decurso do tempo, o justo título e a boa-fé, sendo certo que os três primeiros itens são requisitos necessários para todas as espécies, enquanto o justo título e a boa-fé são requisitos somente da usucapião ordinário.

De acordo com Wald (2009, p. 192-193):

A usucapião surgiu no direito romano a fim de proteger a posse do adquirente imperfeito, que recebera a coisa sem as solenidades necessárias, de acordo com a legislação então vigente.

Trata-se, na realidade, de uma derrogação à perpetuidade do domínio, em virtude da qual o possuidor, decorrido certo prazo, torna-se proprietário.

Nesse sentido, o objetivo da usucapião é alterar o status legal das pessoas que tem em posse aquele imóvel e que se enquadre nos requisitos citados. Tornando-se justo o reconhecimento da propriedade e o direito de uso e gozo do imóvel ao titular presente que tornou-o sua habitacional, cuidou, e produziu ao decorrer do tempo, sem interrupção.

Como diz o art. 1.238 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, que institui o Código Civil brasileiro:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

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

Deste modo, é possível concluir que a posse do bem imóvel esta associada ao espaço de tempo, sendo assim o proprietário do bem será privado do seu direito sobre o patrimônio, em favor daquele que possui o imóvel, uma vez que se tenha preenchido todos os requisitos presentes na legislação vigente sobre a usucapião.

O artigo 102 do Código Civil, trás uma observação referente a determinados bens que não poderão sofrer usucapião, registrando em seu texto que, *-Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”*.

A usucapião pode reincidir tanto sobre bens móveis quanto sobre imóveis, quando se tratar da usucapião sobre bens imóveis ficará distinguido em três espécies: extraordinário, ordinário e especial (rural e urbana).

Da aquisição sobre propriedade móvel, esta regulamentada nos artigos seguintes do Código Civil, são eles:

Art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.

Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

E quando se tratar de bem imóvel, será tratado pelos artigos do referido código, são eles:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. **(Incluído pela Lei no 12.424, de 2011).**

3.1 Espécies da Usucapião

Quando se trata da Usucapião, podemos nos deparar com uma variedade de espécies possíveis de ser utilizadas, por esse motivo é necessário que o cartório sempre que for fazer um registro nesse sentido, verifique qual espécie esta relacionado.

Iniciando pelo Código Civil, temos as espécies:

Usucapião ordinário/comum, que esta previsto no art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Usucapião ordinário habitacional ou pro labore, previsto também no art. 1.242, paragrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico, (2002, p. 198).

Usucapião Extraordinária, tem fundamento legal no art. 1.238 do Código Civil, possui um prazo de 15 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com animus domini (intenção de obter o domínio da coisa). O tipo de posse é determinada como -posse justall, aquela que não decorre de violência, clandestinidade ou precariedade;

usucapião extraordinário habitacional ou pro labore, previsto no art. 1.238, paragrafo único, o prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (2002, p.198).

Na Constituição de 1988, temos definido duas espécies, são elas:

Usucapião constitucional habitacional pro morare ou pro misero, estabelecido pelos arts. 183 da CF/88 - Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (1988, p.53). Combinado com os arts. 1.240 do CC – Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (2002, p.198), e o 1.240-A, aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).

Usucapião constitucional pro labore, estabelecido nos arts. 191 da CF/88 – As ações e serviços públicos de saúde integram uma rede regionalizada e hierarquizada e constituem um sistema único, organizado de acordo com as seguintes diretrizes: I - descentralização, com direção única em cada esfera de governo; II - atendimento integral, com prioridade para as atividades preventivas, sem prejuízo dos serviços assistenciais; III - participação da comunidade, (1988 p.53). Associado com o artigo 1.239 do CC – -Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem

oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade, (2002, p.198).

A Lei nº 6969/1981, traz em seu texto mais uma espécie que é a Usucapião por interesse social;

A Lei 10257/2001, criada para defender os direitos de cidade, chamada como Estatuto da Cidade, trouxe algumas espécies da Usucapião, estabelecendo algumas limitações, sendo elas:

Usucapião Extraordinária, Como já foi citado, previsto no artigo 1.238 do Código Civil brasileiro;

Usucapião Extraordinária Moradia ou Produção, possui como base legal, no art. 1.238, § único do Código Civil, decorre do prazo de 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com animus domini, mediante a posse justa. Tem como exigência a comprovação de moradia habitual ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel, não tendo necessidade de ser o único bem do interessado e nem limites sobre às dimensões do imóvel;

Usucapião Ordinária, descrito no art. 1.242 do Código Civil, tem o prazo de 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição. O tipo de posse se caracteriza como a posse de boa-fé e é necessário a apresentação de justo título (o justo título presume a boa-fé);

Usucapião Ordinária decorrente de Registro cancelado, embasamento legal no art. 1.242, § único do Código Civil, detém o prazo de 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição. O tipo de posse é a de boa-fé, tem como exigência a necessidade de apresentar justo título e a prova de cancelamento de registro;

Usucapião Especial Urbano, sua base legal esta descrita no art. 183 da CF, art. 9º, da Lei 10.257/0124 e art. 1.240 do Código Civil, possui o prazo essencial de 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com animus domini, com posse de boa-fé, tem por exigência que a área urbana seja inferior a 250 m²; meio de comprovação de moradia ou da família; precisa de prova que confirme que o possuidor não é proprietário de outro imóvel e de que o possuidor não se valeu, anteriormente, de igual benefício que esta tentando no atual momento;

Usucapião Ordinária Rural, esta regulamentado nos art. 191 da CF e art. 1.239 do Código Civil, o prazo é de 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com animus domini, com posse de boa-fé. Havendo a exigência de ser área rural não superior a 50 hectares, é necessário que se tenha prova de moradia e tenha tornado produtiva a propriedade por meio do trabalho do proprietário ou de sua família e prova de que o autor não é o dono de outra propriedade;

Usucapião Especial Rural, o fundamento legal esta no art. 1o da Lei 6.969/81, possui o prazo de 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, por posse justa. Exigindo-se que a área rural não seja superior a 25 hectares, tornando o imóvel produtivo por trabalho do possuidor ou de sua família e prova de que o autor não é proprietário de outro bem;

Usucapião Familiar, esta previsto no art. 1.240-A do Código Civil. Com o prazo de 2 anos de posse ininterrupta e sem oposição, direta com exclusividade, por posse justa. É exigido que a área urbana não superior a 250 m², comprovação de que o cônjuge ou companheiro abandonou o lar e prova consistente de que o autor não é proprietário de outro imóvel;

Usucapião Indígena, esta descrito no art. 33 da Lei 6.001/73. O prazo estipulado é de 10 anos de posse ininterrupta, exercida com animus domini, por posse justa, é exigido que o espaço de terra não seja superior a 50 hectares e o individuo precisa ser índio.

Encontra-se descrito no artigo 33 do Estatuto do Índio e determina que:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Usucapião Coletiva, previsto no art. 10 da Lei 10.257/01. O prazo estipulado é de 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, por posse de boa-fé, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor. Sendo exigido que área urbana tenha mais de 250 m², é necessário que seja comprovado que se trata de moradores de baixa renda, e que o autor ou autores não são proprietários de

outros bens imóveis, é obrigatório nesses casos que o MP faça uma intervenção. Esta modalidade será utilizada, somente em situações de extrema necessidade onde não seja possível as outras modalidades da Usucapião em defesa na ação reivindicatória (Art. 1.228, § 4º do Código Civil). Pois não é possível o reconhecimento na esfera extrajudicial.

3.2 Efeitos da Usucapião

Pode-se dizer que o principal efeito é a regularização da propriedade e os demais direitos reais usucapíveis, ao possuidor.

Quando é cumprido o registro da sentença, nos casos de processos judiciais no Registro de Imóvel conveniente, ou, do reconhecimento e registro feito pelo oficial Registrador, para a usucapião ocorrida na esfera extrajudicial, o indivíduo a quem antes só detinha a posse, passará a ter a propriedade do bem reconhecida.

Ressalta-se que apesar da titularidade do imóvel constar na matrícula do imóvel, algumas pessoas argumentam que a aquisição de uma propriedade terá um efeito *ex tunc*, (2008, p.196).

No entanto em relação aos efeitos concernentes aos direitos sobre o imóvel anteriores à usucapião, será tratado como objeto de estudo no capítulo 4 deste trabalho, de forma a tratar do efeito libertador da usucapião ou a *-usucapio libertatis*".

4 O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO PELA VIA ADMINISTRATIVA

4.1 Aspectos relevantes

O primeiro contato com a usucapião de bem imóvel fora da via judicial foi disciplinada pela Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), e sobre a regularização fundiária de assentamentos em áreas urbanas. Trata-se, do processo de desjudicialização restrita a modalidade de Usucapião Especial Urbana, que teve grande valia para os

habitantes de assentamentos urbanos consolidados que não foram constituídos de forma regular.

Com a promulgação da nova lei n. 13.105 de 2015, instituída no novo Código de Processo Civil, a usucapião que antes só era possível pela via jurisdicional, passou a ser admitida extrajudicialmente também.

Em momento anterior o reconhecimento da usucapião era disciplinado no Código de Processo Civil de 1973, em seus artigos 941 a 945, e a análise era feita somente pelo juízo competente, onde o mesmo analisava se estava de acordo com os requisitos formais exigidos, para então, a sentença ser transcrita em mandado e expedida ao Registro de Imóveis competente para seu devido registro.

Porém, como forma de legalização, vem sendo enfatizado desde a emenda constitucional nº 45/004, o artigo 1.071 do novo CPC/2015, acrescentou o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73), que traz, no caput:

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: [...]

Alcança-se então, a conclusão que, a via extrajudicial passou a ser uma opção ao usucapiente, que, pôde escolher entre o procedimento judicial ou o extrajudicial, sem prejuízo de ambos. Com tudo, em seus incisos e parágrafos seguintes, o referido disciplinou os documentos necessários e as hipóteses de cabimento para que fosse possível usufruir dessa nova modalidade.

Acontece que, mesmo com a legislação pertinente, ainda existem algumas lacunas e incertezas a respeito do procedimento em sua prática registral e notarial, as quais foram elucidadas somente em dezembro de 2017, através do provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, que regulou as diretrizes a respeito do procedimento pela via administrativa.

Em qualquer caso, o proprietário pode escolher a via judicial sem ter de entrar na jurisdição com base em requisitos extrajudiciais e para depois ver reconhecida sua propriedade judicialmente.

Como, disciplina o *caput* do art. 216-A da Lei n. 6.015/73, o Art. 2º do Provimento n. 65 do Conselho Nacional de Justiça e, pontualmente, o §2º deste mesmo artigo, *in verbis*: Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

No entanto, deve ressaltar que nem toda usucapião pode ser tratada por meios administrativos.

A via administrativa é cabível somente no casos em que não houver lide. Isto é, no contexto em que não houver impugnação por parte do titular registral ou de direito real sobre o imóvel, confinantes, entes públicos ou terceiros interessados. Havendo impugnação por qualquer uma das partes, o procedimento será remetido para a via judicial, consoante §10º do art. 216-A:

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

Entretanto, o artigo 18 do Provimento 65 do CNJ (Conselho Nacional de Justiça) deu ao Oficial Registrador a possibilidade de mediação e/ou conciliação nos casos de impugnação, antes de remessa ao órgão jurisdicional:

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.

Assim como retrata o parágrafo único do art. 14: A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo

registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Inicialmente, caberá ao Oficial Registrar o papel de buscar e mediar uma solução para o litígio apontado pelo impugnante, e, caso não se chegue a um consenso final, só então submeterá o procedimento pela via judicial ao tribunal após relatar o ocorrido. Portanto fica sob a competência do juiz a circunscrição do imóvel decidir sobre a lide.

Nas palavras de Mello (2017, p.107-153):

[...] cumpre considerar que a ideia que se extrai da mens legislatoris é a de que, nesse caso, haveria um litígio. Por se tratar de litígio, ele deverá ser dirimido pelo juiz.

Dispõe o artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ, que para o procedimento ocorrer extrajudicialmente, não poderá o imóvel ser considerado bem público: -§4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

Em regra, por nenhuma das vias, judicial ou extrajudicial, será permitido a usucapião de bens públicos.

Portanto, todas as espécies de usucapião poderão ser requeridas extrajudicialmente, com exceção da modalidade de usucapião administrativa, disciplinada e modificada recentemente pela Lei n. 13.465/2107 , uma vez que é procedimento que decorre de ato da Administração Pública, que tem início perante o Poder Público responsável pela regularização fundiária, e possui rito próprio estabelecido na legislação supra legal.

Portanto, nos tópicos a seguir, este trabalho analisará os termos citados, com o foco nos documentos necessários para serem alcançados por meios extrajudiciais.

4.2 Documentos essenciais

Levando em conta essas considerações, utilizaremos o amparo jurídico como base para análise dos documentos necessários ao efetivo registro da usucapião por via extrajudicial, baseando-se como suporte normativo o art. 216-A da Lei n. 6.015/73 e, o Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

No entanto, deve ser enfatizado que eventuais legislações estaduais específica (Código do regulamento para cada estado), podem exigir outros documentos, além dos que serão citados a seguir.

4.2.1 Requerimento

Em primeiro lugar, o artigo A da Lei nº 216. 6.015 / 73 não prevê muitos requisitos para a exigência de usucapião extrajudicial, apenas restringindo-se à exigência de que o requerente seja representado por advogado.

Porém, o provimento 65/2017 do CNJ, lista uma série de requisitos de forma complementar, são eles:

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

[...]

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo; IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Então, dada a exposição disciplinar do caput do art. 3º, como citado acima, deve ser analisado junto ao art. 319 da "Lei de Processo Civil", sobre os requisitos da petição inicial, são:

Art. 319. A petição inicial indicará:

I - o juízo a que é dirigida;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

- III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;
- IV - o pedido com as suas especificações;
- V - o valor da causa;
- VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;
- VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

Por conseguinte, o mais importante no início é saber que o usucapiente poderá ser representado por advogado ou defensor público, e não, diretamente pelo registrador.

Após expor a lei que orientará o pedido, seguimos para a análise dos itens necessários.

4.2.1.1 Endereçamento

A primeira exigência em lei é constar no pedido, o juízo a quem é dirigido, no presente caso, terá que ser direcionado ao registrador de imóveis com atribuição para registrar o imóvel, ou seja, o Oficial de Registro da comarca em que está situado o imóvel usucapiendo, ou, tratando-se de imóvel localizado em áreas circunvizinhas, será feito na comarca em que está localizada a maior parcela do imóvel.

Havendo mais de um Registro de Imóveis dentro de um mesmo Município/Comarca, é essencial que se deverá se verifique a competência territorial fixada para o registro, nos termos da legislação.

4.2.1.2 Qualificação das partes

Conforme visto nos princípios profissionais subjetivos, é necessário incluir a qualificação das partes no título de ingresso na carteira imobiliária para registro.

Com a usucapião, não poderia ser diferente. Por isso, o inciso II do art. 319 acima, dispôs igualmente a necessidade da qualificação de —autor e réu, que no processo de usucapião poderá ser lido como usucapiente, proprietário do imóvel e eventuais titulares de direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel. O referido inciso, ainda, acrescenta a notoriedade de constar o endereço eletrônico das partes e a declaração de união estável, nos casos de pessoa física.

Todavia, a necessidade de qualificação das partes estender-se-á aos possuidores anteriores cujo tempo de posse foi usado para somar ao do requerente (inciso III, art. 3º do provimento).

Em relação a uma união estável, a declaração acima é extremamente importante, pois irá comprovar a legitimidade e hereditariedade do requerente por meio do reconhecimento e registro da usucapião. Da mesma forma, isso se aplica ao casamento.

Conseqüentemente, se o usucapiente for casado, (com exceção do regime da separação de bens), será necessária a assinatura e consentimento do(a) cônjuge, bem como deverá constar de forma expressa a comunicabilidade do bem entre os cônjuges e/ou companheiros.

Destaca-se, sobre o assunto a lição de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, (2018, p.141):

[...] esses dados repercutem na legitimidade ativa do requerente, bem como nos efeitos patrimoniais que o reconhecimento do pedido de usucapião irá produzir. O Código Civil e o CPC estabelecem que é necessário o consentimento do cônjuge para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo nos casos da separação convencional (absoluta) de bens, devendo essa norma ser aplicada nos casos de união estável.

É necessário verificar a questão da comunicabilidade do bem para saber em que momento ocorreu a prescribibilidade do lapso temporal e o preenchimento dos requisitos necessários para a usucapião, tendo em vista que se a causa for anterior ao casamento, e, dependendo do regime de bens acordado entre os cônjuges, o bem não comunicará, (COUTO, 2018).

Sendo a usucapião pleiteada por pessoa(s) física(s), deverá conter: nome completo, nacionalidade, profissão, estado civil (e declaração de união de estável – positiva ou negativa), regime de bens (se casado for) com indicação se antes ou após a vigência da Lei n. 6.515/77 e do número do registro do pacto antenupcial no Registro de Imóveis (quando existir), RG (na ausência de RG, deve-se constar a filiação), CPF, e domicílio; com a observação de que a qualificação é de ambos os cônjuges/companheiros.

Se pleiteado por pessoa jurídica, sua qualificação torna-se um pouco mais descomplicada, bastando somente a: denominação de sua razão social, endereço completo da sede e número de inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídica

(CNPJ) da empresa, endereço eletrônico da empresa, bem como a indicação e qualificação do representante legal da mesma.

Ainda, que o interessado for representado por terceiros no procedimento, que não o advogado constituído, deverão ser informados os dados da procuração no requerimento também, (COUTO, 2018).

4.2.1.3 Fundamentos e base legal

É fundamental que conste como parte principal do requerimento, os fatos e fundamentos jurídicos do pedido, como obrigação da petição inicial, em conformidade com os incisos I e II do art. 3º do Provimento 65/2017 do CNJ, uma vez que estes estabelecem que o requerimento deve conter a modalidade da usucapião requerida, sua base legal, bem como a descrição da origem e características da posse e a existência de edificação e/ou benfeitoria, com indicação da data de ocorrência.

Neste sentido, nada mais é do que uma lista efetiva das espécies esperadas de usucapião, descrevendo como a posse era realizada antes disso, e os motivos pelos quais o usucapiente atendia ao método solicitado. Consiste no detalhar minucioso pelo advogado, do preenchimento dos pressupostos necessários para a concessão da usucapião.

Conforme Mello (2016. p. 328), pontua na:

[...] teoria da substanciação, por meio da qual devem os fatos ser exposto de maneira minudente no processo civil, o que, em matéria de usucapião, pressupõe narrativa a contemplar a origem da posse, o modo de seu exercício, incluindo a descrição dos atos possessórios praticados, a atualidade da posse, o histórico de eventuais antecessores na posse, bem como os elementos que qualifiquem a posse *ad usucapionem*.

O papel do advogado ou defensor público ao redigir o requerimento é fundamental, tendo em vista que é o documento pelo qual eles convencerão o Oficial de Registro, juntamente com os comprovativos do arguido, da sua posse *ad usucapionem* e de como ela efetivou-se, autorizando-o ao deferimento do pedido, (BRANDELLI, 2016).

Existentes, o *accessio possessionis* e *sucessio possessionis* deverão constar também no título, com referência às suas datas de ocorrência e a qualificação dos antigos possuidores, para melhor compreensão e elucidação dos fatos.

A menção de qualquer benfeitoria, construção ou os requisitos para o direito de uso de propriedade de usucapião são todos relevantes, portanto, dependendo do tipo de usucapião esperada, pode-se demonstrar satisfação com a moradia usual, assim como no caso de abuso de constituições municipais individuais .

É importante ressaltar, que é demasiadamente imprescindível a correlação entre o apontado no requerimento e o que será descrito na ata notarial que o acompanhará, uma vez que ela servirá como prova para ir ao encontro do que o possuidor alega.

Ressalta-se ainda que as atribuições para os tipos de usucapião é feita pelo advogado, e não pelo Oficial de Registro.

Além disso, de acordo com o princípio profissional objetivo, o requerimento deve incluir a descrição dos atributos do usucapião, incluindo exatidão, características, contra-medidas, medidas e áreas, devendo ainda estar em conformidade com o registo notarizado e os trabalhos técnicos apresentados, (MELLO, 2016).

Contudo, o inciso IV do art. 3º do Provimento 65/2017 do CNJ enfatiza também que deverá constar o número em que encontra-se registrada ou transcrita a referida área no Registro de Imóveis, ou, caso não possua matrícula/transcrição pré- existente, que não se encontra matriculada ou transcrita.

Em outras palavras, deve conter as características detalhadas do atributo para que sua identificação e localização sejam precisas.

4.2.1.4 Valor da propriedade

Tal como acontece com a petição inicial que indica o valor do processo original, a petição inicial deve incluir o valor atribuído ao imóvel usucapiendo que é objeto do pedido.

Em acordo com esta disposição, o §8º do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ145 estabelece que o critério para designação do valor do bem será o correspondente ao valor venal relativo ao último lançamento do IPTU ou ITR, ou, quando não especificado, o valor de mercado aproximado do imóvel.

De acordo com a lei, o referido valor servirá de base para o cálculo da remuneração pelo registro de usucapião em cartório, na lavratura da ata de reunião de notariação e no registro de imóveis, em concordância com o artigo 26º do referido Provimento.

Portanto, o valor deverá ser igual com o constante na ata notarial, conforme será visto a posteriori.

4.2.1.5 Documentos que serão anexados ao requerimento

O art. 319, inciso VI do CPC/2015, visa que, deverá constar na petição inicial —as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados—.

Da mesma forma, deve ser processado de acordo com a solicitação inicial do usucapião, devendo o advogado do usucapiente anexar os documentos que o seguirão, os quais servirão como prova para comprovar os fatos e fundamentos jurídicos.

4.2.1.6 Pedido e suas especificações

No final do requerimento, deverá conter o pedido de reconhecimento da usucapião, indicando por qual modalidade, e todos os demais pedidos incluídos para que resulte no deferimento do pedido, como autuação dos documentos, notificação dos interessados certos e das Fazendas Públicas.

Por ser documento elaborado por advogado, a —técnica jurídica— deverá ser seguida, e, elenca como pedidos, (COUTO,2016. p.162).

- a) processamento do pedido;
- b) notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver);
- c) notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;
- d) publicação de edital para a ciência de terceiros interessados;
- e) deferimento do pedido, com o conseqüente reconhecimento da usucapião;
- f) registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ela ainda não existir.

Os referidos pedidos não são taxativos, apenas exemplificativos, de forma que poderão existir quantos forem necessários para aprovação do pedido. Além disso, as demais, invocações acima citadas, que tem previsão legal para sua prática, não poderão deixar de serem praticadas mesmo que não constem de forma expressa na inicial, uma vez que decorrem de determinação da própria lei, e, o Registrador está adstrito ao Princípio da Legalidade.

No entanto, é importante destacar que sem o consentimento correto das partes interessadas, é vital que o requerimento inclua a identificação dessas informações e seus dados para futuras notificações.

Assim como na petição inicial, poderá existir cumulação de pedidos e também pedidos subsidiários e alternativos, consoante dispositivo do §11º do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ, e art. 326 do Código de Processo Civil.

Art. 4º [...] § 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas;

Art. 326. É lícito formular mais de um pedido em ordem subsidiária, a fim de que o juiz conheça do posterior, quando não acolher o anterior. Parágrafo único. É lícito formular mais de um pedido, alternativamente, para que o juiz acolha um deles.

Porém, para que haja a cumulação de pedidos, deverá ter como objeto várias áreas contíguas, ainda que de titularidades diferentes.

4.2.1.7 Identificação do advogado e reconhecimento de firma

Finalmente, o pedido deve ser assinado por um advogado ou defensor público oficialmente nomeado, conforme dispõe o art. 4º, caput, do Provimento 65/2017 do CNJ, identificando-o com nome, número de inscrição na OAB competente, telefone para contato e endereço eletrônico, em decorrência do art. 287 do CPC/2015.

Os dados servirão para a notificação de eventuais exigências e/ou intimações por parte do registrador, as quais serão encaminhadas para o e-mail do procurador.

Por fim, a lei não prevê o reconhecimento de firma no requerimento. De forma contrária, prevê somente no instrumento de mandato, como será visto a seguir.

4.2.2 Mecanismos do Mandato

O art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ, que o requerimento será instruído com o instrumento de mandato que outorgou poderes ao advogado ou defensor público para pleitear a usucapião pelo(s) possuidor(es).

Por mandato, entende-se que é a procuração pública ou privada, que contém autorização expressa e especial atribuída a outrem para representar o mandante nos atos ali contido.

Deverá ser outorgada por todos os usucapientes, e com reconhecimento de firma (por semelhança ou autenticidade) dos mandantes, conforme artigo supracitado: —VI - instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro. Em relação à identificação das partes e quesitos da procuração, resolve o art. 654 do Código Civil de 2002, que deverá o instrumento indicar o lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

Portanto, a procuração deve incluir o nome do advogado, o número do registro na OAB e o endereço completo, e o titular deve conter a qualificação completa com base em princípios profissionais subjetivos.

Conforme o exposto, a não apresentação da procuração invalida o ato e o torna ineficaz, nos termos do §2º do art. 104 do Código de Processo Civil:

Art. 104. O advogado não será admitido a postular em juízo sem procuração, salvo para evitar preclusão, decadência ou prescrição, ou para praticar ato considerado urgente.

[...]

§ 2º O ato não ratificado será considerado ineficaz relativamente àquele em cujo nome foi praticado, respondendo o advogado pelas despesas e por perdas e danos.

Chegando ao ponto de finalização e arquivamento do procedimento de usucapião extrajudicial pleiteado.

Na hipótese de representação por defensor público, igualmente, deverá ser juntada a —declaração do(s) requerente(s), que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião

4.2.3 Ata notarial

Percorrendo, os dispositivos do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça e do art. 216-A da Lei n. 6.015/73, o requerimento deverá instruído com ata notarial lavrada por tabelião, nos seguinte termos:

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

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: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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

A ata notarial é o documento pelo qual o notário certifica e testemunha determinado fato, diante da fé pública lhe outorgada, através do que capta por seus sentidos: visão, audição, tato, paladar e olfato. Está disciplinado no art. 384 do CPC/2015, como: —A existência e o modo de existir de algum fato podem ser

atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Além disso, em relação aos itens obrigatórios na ata notarial de reconhecimento de firma, não há disposições legais a serem observadas, portanto, os requisitos da escritura pública devem ser seguidos conforme o caso:

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

Consequentemente, são requisitos gerais de toda ata notarial: identificação do ato, serventia e tabelião responsável; data e local da lavratura da ata e em que os fatos foram presenciados ou verificados; reconhecimento da identidade e capacidade de todas as partes; nome e qualificação completa das partes; assinatura dos participantes da ata, inclusive das testemunhas que por ventura comparecem ao tabelionato; e, assinatura do tabelião ou escrevente responsável por sua lavratura, encerrando o ato.

Portanto, a ata notarial para fins de usucapião, determina o art. 5º do Provimento nacional, que a competência para a lavratura é do tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiente, ou, a maior parte dele.

O art. 216-A da Lei n. 6.015/73 e os arts. 4º e 5º do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça estabeleceram algumas exigências, específicas, de tudo aquilo que o tabelião deverá captar através de seus sentidos, e consignar para atestar a existência e o modo de existir da posse ad usucapionem, são elas,

qualificação das partes, que são as informações requeridas na ata notarial: se pessoa(s) física(s), consiste no nome completo, nacionalidade, profissão, estado civil (e declaração de união de estável – positiva ou negativa), regime de bens (se casado for) com indicação se antes ou após a vigência da Lei n. 6.515/77 e do número do registro do pacto antenupcial no Registro de Imóveis (quando existir), RG, CPF, domicílio (na ausência de RG, deve-se mencionar a filiação) e endereço eletrônico; com a observação de que a qualificação é de ambos os cônjuges ou companheiros; Descrição do imóvel, conforme explica que existindo matrícula originária do imóvel individualizado, a descrição será em conformidade com a sua identificação no registro de imóveis competente; O tempo e as características da posse, conforme explica a alínea —bll do Art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ dispõe que o tabelião deverá atestar o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores. Atestar efetivamente o tempo da posse – certificar a sua existência retroativa –, é algo de impossível trabalho para o tabelião, uma vez que para verdadeiramente realizar tal ato, ele deveria acompanhar a posse desde o momento de sua instauração, até o tempo necessário para a aquisição da propriedade pela usucapião; A forma de aquisição da posse do imóvel, sendo examinado que a posse pode se dar originariamente, ou por accessio e successio possessionis, sendo que tal informação deverá constar na ata, para melhor compreensão e elucidação dos fatos, consoante o que foi percebido pelo notário e das declarações do requerente; A modalidade de usucapião e sua base legal ou constitucional igualmente ao requerimento, tem-se como requisito da ata notarial que esteja especificada a espécie da usucapião pretendida pelo usucapiente, e sua base legal no ordenamento jurídico, detalhando de forma explícita onde se baseiam suas premissas para o enquadramento da modalidade pretendida; Valor do Imóvel, que deverá constar na ata o valor atribuído ao imóvel usucapiendo – que é o objeto do pedido. Em conformidade o §8º do art. 4º do Provimento 65 do CNJ158, o critério para designação do valor do imóvel será o correspondente ao valor venal relativo ao último lançamento do IPTU ou ITR, ou, quando não especificado, o valor de mercado aproximado do imóvel, que deverá coincidir com o valor declarado no requerimento inicial. Diante de todo o exposto, dispõe o art. 5º, caput, do Provimento 65/2017 do CNJ, que caberá ao Tabelião de Notas certificar as partes de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de

falsidade, sujeito às penas da lei. Desta forma, recomenda-se a inserção dessa informação na ata notarial, para fins de ciência dos participantes.

De acordo com o Provimento 65/2017, em vista o caráter da fé pública do Tabelião, e a importância da ata notarial no processamento da usucapião, poderá acrescentar outras informações que ache pertinente e importantes para melhor clareza e esclarecimento do que está consolidado em seu teor, como por exemplo: imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além também das declarações de testemunhas.

De igual modo, Couto (2018), esclarece:

[...] o Tabelião não pode basear-se apenas em declarações do requerente, uma vez que a ata exige a constatação pelo delegatário dos fatos. Se a intenção do legislador fosse obter apenas a declaração do interessado, não se exigiria uma ata notarial, mas, sim uma escritura declaratória.

Em regra, exigem os incisos II's dos art. 216-A da Lei n. 6.015/73 e art. 4º do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que o pedido inicial necessitará que seja juntado a Planta, Memorial Descritivo e Anotação da Responsabilidade Técnica (ART/CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo), devidamente recolhida:

Art. 216-A [...] II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

Art. 4º [...] II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título.

O artigo 216-A, III da Lei n. 6.015/73 e o Provimento do CNJ trazem a necessidade de apresentação das certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do requerente. Acrescentam também, que devem ser expedidas nos últimos 30 (trinta) dias da data de preanotação, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel .

O justo título e os documentos comprobatórios da posse esta, fixado no inciso III, do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ e do art. 216-A da Lei n. 6.015/73, que deverão acompanhar o requerimento: justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza, cadeia possessória e o tempo de posse, como por exemplo o pagamento dos impostos e das taxas que incidiram sobre o imóvel.

Com relação ao justo título, será necessário quando a modalidade requerida o exigir, como é o caso da usucapião ordinária, e, devendo enquadrar-se como documento essencial para a transferência do domínio.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atualmente no mundo jurídico, é possível identificar uma grande polemica entre a via originaria e a via extrajudicial pois, pela via originaria podemos classifica-la como modo de aquisição originária da propriedade, é assim classificada, por não possuir relação jurídica de continuidade com o proprietário anterior do direito.

Silvio de Salvo Venosa (2002, p.172) analisa o modo originário da aquisição, ilustrando que:

[...] é originária toda aquisição que não guarda qualquer relação com titulares precedentes, ainda que estes possam ter efetivamente existido. Caso típico de aquisição originária é o usucapião. 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. Na aquisição originária, o único elemento que para ela concorre é o próprio fato ou ato jurídico que lhe dá nascimento.

A questão a ser esclarecida reside em saber quais os efeitos que decorrem do registro da usucapião extrajudicial, questionando-se se há realmente um efeito libertador (*usucapio libertatis*) no reconhecimento de domínio pela via extrajudicial?

Sendo o efeito libertador da usucapião caracterizado por ser aquele que transmite o direito real usucapido livre de quaisquer outros ônus pré-existentes, fundamentando-se na aquisição originária do instituto, conforme já disposto.

Ressalta-se que não há um consenso doutrinário a respeito da matéria, de modo que Lenine Nequete (1954), defende que sempre existirá a *usucapio libertatis*, enquanto, o doutrinador Brandelli, destaca que tal efeito dependerá de diversos fatores.

Brandelli (2016, p.54) também destaca que:

[...] o efeito libertador nada tem a ver com a aquisição originária ou derivada. A aquisição pode ser originária, por não estabelecer qualquer relação jurídica de continuidade com o titular anterior do direito, mas não extinguir os demais direitos que porventura existam.

Para apoio sobre o tema, a decisão proferida pela quarta turma do STJ, no julgamento do Recurso Especial 941.464-SC, cujo seguimento do acórdão possui o seguinte conteúdo:

[...] 4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário. 5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o "direito principal" que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, ab novo, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá. 6. Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos ex tunc, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade [...]

Entretanto, para fins específico da usucapião extrajudicial, o Conselho Nacional de Justiça, por meio do art. 21 do Provimento 65/2017, adquiriu determinado posicionamento, esclarecendo que não se aplica a *usucapio libertatis* neste procedimento:

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem;

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

Firmando-se no princípio da proteção da aparência jurídica existente no ordenamento jurídico, o dispositivo visa defender aqueles que já legitimaram suas situações com efeito erga omnes na matrícula imobiliária, uma vez que com o título registrado devidamente, será oponível contra terceiros, em decorrência dos art. 1.227 e 1.245 do Código Civil.

Conclui-se que a responsabilidade competira ao Oficial de Registro, ao registrar a usucapião de imóvel matriculado ou transcrito, mantendo os ônus administrativos e judiciais vigentes, e, ao abrir a matrícula para o imóvel usucapiendo, ira transportá-los através de averbações de publicidade, nas diretrizes do art. 230 da Lei n. 6.015/73237, de forma contrária ao que estava sendo utilizado no mundo jurídico e na esfera judicial.

O artigo 5º, XXIII da Constituição Federal ao estabelecer que “a propriedade atenderá a sua função social”, procura dar a proteção à propriedade como garantia fundamental, conferindo ao bem um destino social útil, sendo que o desinteresse prolongado no tempo à propriedade pelo particular acarreta a perda do seu direito, quando outro possuidor conceder ao bem o destino econômico e social esperado, desde que atenda outros requisitos impostos pela lei.

Verifica-se que o direito à propriedade não está condicionado somente ao seu titular, mas, também, em prol da sociedade retirando aquela visão de que as terras poderiam ficar sem utilização alguma e que nada aconteceria com o proprietário desleixado.

A Constituição Federal de 1988 retirou estes interesses egoísticos ao inserir que a propriedade deve atender a sua função social, procurando harmonizar os interesses da coletividade e do proprietário.

Dentro da usucapião nota-se a preocupação do legislador com a função social da propriedade foi grande, quando diminuiu o prazo para usucapir o imóvel quando o possuidor dá função social ou econômica, habitando com sua família, trabalhando na propriedade e gerando riqueza ou abrigo.

A usucapião extrajudicial apresenta-se, dessa maneira, como uma forma mais rápida de obter a aquisição originária de uma propriedade, sem, contudo, alterar a sua natureza jurídica.

Inserida em 2015 pelo Código de Processo Civil, a usucapião extrajudicial

posteriormente alterado o procedimento pela Lei 13465/17 que introduziu o artigo 216-A e o Provimento 65/2017 do CNJ para dar efetividade à essa forma de regularizar a propriedade, desafogando o judiciário e garantindo o direito a titularidade da propriedade aos sujeitos que vivem em situações fáticas.

REFERÊNCIAS

- AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 6 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Posse**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016.
- BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 05 de outubro de 1988**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 07/09/2020
- BRASIL. Lei 6.001 de 10 de dezembro de 1973. **Estatuto do Índio**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm. Acesso em: 20/10/2020.
- BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 10/08/2020.
- BRASIL. Lei n. 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: 02/12/2020.
- BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em:
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 652.449/SP. Recurso Especial 2004/0099113-4, Relator: Ministro Massami Uyeda** – Terceira Turma. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 23 mar. 2010. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=936782&num_registro=200400991134&data=20100323&formato=PDF. Acesso em: 25/11/2020.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 941.464/SC. Relator: Luis Felipe Salomão** – Quarta Turma. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 29 jun. 2012. Disponível em https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1140034&num_registro=200700781588&data=20120629&formato=PDF. Acesso em: 25/11/2020.

CHALHUB, Melhim Namem, **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**, v.4. São Paulo: Saraiva, 2006..

Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, **V Jornada de Direito Civil (2012). Enunciado n. 497.** Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/566>. Acesso em 25/11/2020.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência**. Salvador: JusPodivm, 2018.

CYRINO, Rodrigo Reis, **Curso: A ata notarial de Usucapião extrajudicial: Teoria pratica notarial e registral**. – Vitoria: ES, Tabelião de Notas do Cartório do 2º Ofício, 2016

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 22. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 4.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Reais**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2012.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008

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

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

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

MELLO, Marco Aurélio Bezerra. **Direito Das Coisas**, 4 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. Parte Especial. Tomo 11: Propriedade aquisição da propriedade imobiliária. Campinas, SP: Bookseller, 2001.

MUKAI, Toshio. **Estatuto da cidade - Anotações à Lei n. 10.257-** 24 Ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ**. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 5. (Coleção direito civil).

WALD, Arnaldo. **Direito civil: direito das coisas**, vol. 4. 12 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.