



UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS DE IMPERATRIZ (CCIM)
DEPARTAMENTO DE DIREITO
CURSO DE DIREITO

LOURENÇO LUCENA DA SILVA

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO ALTERNATIVA PARA
DESBUROCRATIZAR A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**

Imperatriz

2023

LOURENÇO LUCENA DA SILVA

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO ALTERNATIVA PARA
DESBUROCRATIZAR A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**

Monografia apresentada ao Curso de Direito do
CCIM da Universidade Federal do Maranhão como
requisito para conclusão de curso para obtenção do
Grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Profa. Dra. Conceição Aparecida
Barbosa

Imperatriz

2023

Silva, Lourenço Lucena da.
A usucapião extrajudicial como alternativa para
desburocratizar a aquisição da propriedade imóvel /
Lourenço Lucena da Silva. - 2023.
36 p.

Orientador(a): Conceição Aparecida Barbosa.
Monografia (Graduação) - Curso de Direito, Universidade
Federal do Maranhão, Imperatriz, 2023.

1. Desburocratização. 2. Regularização fundiária. 3.
Usucapião Extrajudicial. 4. Viabilidade. I. Barbosa,
Conceição Aparecida. II. Título.

LOURENÇO LUCENA DA SILVA

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO ALTERNATIVA PARA
DESBUROCRATIZAR A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**

Monografia apresentada ao curso de Direito da
Universidade Federal do Maranhão - UFMA, como
requisito para aprovação na disciplina Trabalho de
Conclusão de Curso.

Aprovado em: 21/07/20223

BANCA EXAMINADORA:

Prof.^a Dra. Conceição Aparecida Barbosa(Orientadora)

Prof. Dr. Arthur Antonio Da Rocha

Profa. Dra. Paula Regina Pereira Dos Santos

*Acredito que a educação transforma vidas.
Obrigado Deus pela oportunidade de ser
transformado e que eu possa ajudar pessoas
por meio da advocacia.*

AGRADECIMENTOS

Agradeço à professora Dra. Conceição Aparecida Barbosa pela orientação e dedicação na presente pesquisa.

Ao professor Gabriel Araújo Leite, que sempre está à disposição, como Coordenador, Professor e Conselheiro, dando seu melhor no Curso de Direito da Universidade Federal do Maranhão, Campus Imperatriz-MA.

Aos professores que formaram a Banca Examinadora e que julgaram o presente trabalho.

Aos demais professores pelo conhecimento compartilhado e aos colegas que fizeram parte dessa caminhada.

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo analisar o instituto da Usucapião Extrajudicial como forma de desburocratizar a aquisição da propriedade imóvel no Brasil. Utilizou-se o método dedutivo descritivo, analisando as principais modalidades de usucapião no Ordenamento Jurídico, desde origem histórica aos dias hordienos, ressaltando as peculiaridades e pontos controvertidos. Ademais, foi realizada a interpretação legislativa, bem como estudo bibliográfico, além da fundamentação Doutrinária e pesquisas em artigos científicos. Além disso, foi realizado estudo da atuação do Cartório, bem como a função do Tabelionato para efetivação da usucapião administrativa. Destaca-se, também, a abordagem da importância do Provimento no 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e a usucapião como forma de regularização fundiária. Por fim, buscou-se demonstrar a usucapião extrajudicial como alternativa menos burocrática e célere para aquisição prescritiva da propriedade imóvel, sem negligenciar a segurança jurídica.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial; Desburocratização; Regularização Fundiária.

ABSTRACT

The present article aims to analyze the institute of Extrajudicial Usucapião as a way to reduce bureaucracy in the acquisition of real estate in Brazil. The descriptive deductive method was used, analyzing the main forms of usucaption in the Legal System, from the historical origin to the modern days, highlighting the peculiarities and controversial points. In addition, legislative interpretation was carried out, as well as a bibliographical study, in addition to the doctrinal foundation and research in scientific articles. In addition, a study was carried out on the performance of the Notary, as well as the function of the Notary Office for the effectuation of administrative adverse possession. In addition, the importance of Provision nº 65/2017 of the National Council of Justice and adverse possession as a form of land regularization was perceived. Finally, we sought to demonstrate extrajudicial usucaption as a less bureaucratic and quicker alternative to prescriptive auction of immovable property, without neglecting Legal Security.

Keywords: Extrajudicial adverse possession; Debureaucratization; Land Regularization.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA	12
2.1 Da Origem Histórica	16
2.2 Requisitos Gerais da Usucapião	16
3 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO	19
3.1 Usucapião Ordinária	19
3.2 Usucapião Extraordinária	20
3.3 Usucapião Especial Urbana	21
3.4 Usucapião Conjugal	22
3.5 Usucapião Especial Rural	22
3.6 Desapropriação	23
4 O PROCEDIMENTO JUDICIAL	24
4.1 Da competência	25
4.2 Da Documentação e Intimação	25
4.3 Da morosidade do Judiciário	25
4.4 Da Sentença	26
5 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	27
5.1 Do Objetivo	27
5.2 Do Cartório Notarial e Registral	29
5.3 Da Competência e Intimação	30
5.4 certidões negativas do imóvel e Justo Título	31
5.5 Da prenotação	31
5.6 Da Segurança Jurídica	32
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	33
REFERÊNCIAS	36

1 INTRODUÇÃO

A priori, o presente trabalho tem como escopo fazer análise das modalidades de usucapião, suas características e peculiaridades, para em seguida, apresentar o caminho extrajudicial como alternativa para celeridade de aquisição da propriedade imóvel, visto que é um caminho mais rápido e eficaz caso esteja de acordo com os requisitos norteadores da legislação vigente e não ocorra oposição a referida usucapião e que o requerente não seja proprietário de bem imóvel. Deve-se ressaltar, que caso ocorra oposição contrária a posse do requerente, a modalidade aquisitiva passa a ser obrigatoriamente pela via judicial. Ademais, o trabalho procura demonstrar a segurança jurídica da usucapião extrajudicial na visão Constitucional.

Nesse viés, objetiva-se estudar o instituto da posse e propriedade, levando em consideração pontos relevantes e controversos, a evolução histórica e pressupostos para a usucapião. Deve-se pontuar que na presente pesquisa foi utilizado o método dedutivo, por meio de pesquisas bibliográficas, doutrinas e lei seca sobre o tema. Com o objetivo de desafogar o Judiciário, o novo Código de Processo Civil de 2015 trouxe o procedimento extrajudicial como alternativa para aquisição da propriedade imóvel.

Nessa ótica, para que ocorra a aquisição do bem por meio da via extrajudicial mister se faz em conformidade com os requisitos gerais que legitimam a usucapião em consonância com a Lei de Registros Públicos. Sendo assim, a lide deve ser processada no Cartório da comarca em que o imóvel está situado e o interessado deve ser representado por Advogado ou Defensor Público.

Deve-se pontuar, que o Legislador, ao criar alternativas, tem por objetivo auxiliar o Poder Judiciário, mantendo a segurança jurídica e a eficácia necessárias para o bem-estar social, por meio da Lei de Registros Públicos Art. 216-A (Lei nº 6015/73), vejamos:

Art.216-A sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo (Brasil, 1988).

Nesse sentido, o caminho administrativo não impede a judicialização, uma vez que a legislação permite a possibilidade dos interessados litigarem no judiciário em que o Magistrado julgará de acordo com caso concreto. Além do mais, destaca-se a

importância do provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de de Justiça, no qual a função do Tabelião de Notas e do Oficial Registral é destacada, haja vista que são dotados de fé pública e que auxiliam no procedimento administrativo, acelerando a obtenção da propriedade, pois estão instruídos no diploma legal.

Devido à crescente procura de soluções jurídicas na instituição e ao conflito de interesses constantes em relação aos direitos, há uma sobrecarga laboral no judiciário, o que, por vezes, acarreta uma lentidão na solução das lides. Nessa perspectiva, buscam-se caminhos para auxiliar o Poder Judiciário que ofereçam soluções mais rápidas e efetivas. Nesse diapasão, a desjudicialização de alguns serviços por meio extrajudicial no Cartório, tornou-se realidade, como por exemplo nas questões de inventário, união estável e divórcio. Nesse sentido, a usucapião administrativa adveio com o fito em desburocratizar o Judiciário.

Por fim, destaca-se que o presente trabalho tem por objetivo demonstrar a via Extrajudicial como um caminho alternativo e não substitutivo da via Judicial, pois em havendo litígio, esta não será dispensada.

2 DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A fundamentação jurídica do estudo da usucapião baseia-se em requisitos legais no quais a posse do bem móvel ou imóvel em tempo prolongado são critérios indispensáveis para a aquisição da coisa. Visto isso, é por meio da usucapião que também há possibilidade de aquisição da propriedade móvel ou imóvel. (Gomes, 2012, p.84).

Nesse sentido versa Gonçalves (2009, p. 237):

O fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a provado domínio. Tal instituto, segundo consagrada doutrina, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social: tem a aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos.

Sendo assim, as modalidades de usucapião obedecem preceitos constitucionais que garantem o direito à propriedade urbana ou rural, destacando a sua função social, uma vez que a posse e a propriedade são elementos importantes para a serem elucidados.

Segundo De Plácido e Silva (1998, p. 620), posse significa:

POSSE. Derivado do latim *possessio*, de *possidere* (possuir), formado de posse (poder, ter poder de), e sedere estar colocado, estar fincado, assentar), literalmente exprime o vocábulo a detenção física ou material, a ocupação de uma coisa.

Revela, assim, por sua origem, o poder material sobre a coisa. A circunstância de a ter em mãos ou em poder.

[...] Dessa forma, engendra-se sempre de um estado de fato, decorrente desta detenção material, pela qual a pessoa traz em mãos a coisa ou a tem a seu valor. Mas, a posse, há a distinguir a que se diz natural e a que se diz jurídica, donde se derivam os sentidos de posse justa ou jurídica, posse violenta ou injusta e posse precária.

Partindo dessa definição, De Plácido e Silva (1998, p. 621-622) descreve vários tipos de posse, mas principalmente 2 que já estão elencados na própria definição de posse: posse justa (jurídica) e posse injusta, conforme segue:

Posse Injusta. Assim se diz da posse viciada ou contaminada de defeito jurídico, que a torna inoperante em relação à pessoa de quem foi usurpada ou tirada.

É, assim, vício que se apresenta inicialmente, isto é, no ato da aquisição.

Segundo as regras jurídicas, são vícios que tornam a posse injusta: a violência, a clandestinidade e a precariedade.

Toda posse, posse, portanto, adquirida por quaisquer desses meios inquina-se de injusta.

A violência, geralmente compreendida a força a vi romana, tanto pode ser a força física como a força moral.

A clandestinidade é revelada pela tomada da posse às escondidas, furtivamente, por meio de manobras ou artifícios, que deixem o possuidor na ignorância da aquisição ocorrida em favor de outrem.

A violência e a clandestinidade, portanto, podem ocorrer na aquisição da posse, por aquele com direito a ela, por ser o senhor dela. É, no entanto, argüida de injusta, se, por esse meio violento ou clandestino, procura adquirir a posse a que tem direito.

A precariedade mostra a aquisição decorrente do abuso de confiança.

Em contrapartida, a posse justa tem relação com a posse jurídica ou de direito, pois se funda em ato lícito e provém de título legítimo, conforme atesta De Plácido e Silva (1998, p. 622); além de trazer o conceito de posse jurídica: Posse Jurídica. Tem o sentido de *posse de direito*, ou seja, a que resulta do exercício de um direito de propriedade. É a que se funda no *jus possidendi* ou se revela na detenção com o *animus sibi abendi*.

A definição de propriedade apresentada por De Plácido e Silva (1998, p. 650) abrange o sentido comum e o sentido técnico e busca na origem do termo a construção de sentidos. Desse modo, assim destaca a especificidade terminológica de propriedade: “*Propriedade*. Mas, conceituada como instituição jurídica é compreendida como o *próprio direito exclusivo* ou o *poder absoluto e exclusivo* que, em caráter permanente, se tem sobre a coisa que nos pertence.”

Vale destacar também a definição de usucapião apresentada por De Plácido e Silva (1998, pp. 844-845):

Do latim *usucapio*, de *usucapere* (usucapir), exprime o modo de adquirir pelo uso, ou adquirir pela prescrição.

Usucapião. Expressão propriamente jurídica, usucapião, na definição de Clóvis Beviláqua, é a “aquisição do domínio pela posse continuada”. É assim um dos meios hábeis de aquisição e que se funda na posse continuada e de boa-fé, durante o tempo que se fixar em lei.

Já Modestino, segundo fragmento do Digesto, definia-o: “*est adjecto dominii per continuationem temporis lege definit*”.

E essa adição *do domínio* importava, sem dúvida, na *transferência de propriedade* pelo transcurso de um prazo, consoante determinação legal. Hoje, igualmente, diz-se prescrição aquisitiva, porque em realidade a fluência de um tempo é a determinadora da aquisição.

Para que proceda o usucapião, porém, necessária a concorrência dos elementos: *res habilis* (coisa hábil), *possessio* (posse), *titulus* (título), e *bona fides* (boa-fé), além da *apacidade* mostrada por aqueles que dele participam, em virtude da qual possam alienar e adquirir.

A *habilidade da coisa*, ou a *res habilis*, advém de ser ela em comércio, podendo, pois, ser passível de apropriação. As coisas fora de comércio e imprescritíveis não se entendem *usucapíveis*.

Neste particular, pois, para evidência de que hábil e usucapível é a coisa, indispensável que se apresente perfeitamente individualizada, mostrando, assim, características e limitações que bem determinem a necessária identidade. Esta qualidade e esta situação devem ser provadas por meio de títulos, ou documentos, valendo como tal os talões de pagamento de impostos e certidões negativas.

A posse há que ser mansa, pública e contínua. Deve ser mansa, *tranquila* ou pacífica, porque da *posse violenta*, traduzindo má-fé, não deriva aquisição. *Pública*, porque deve ser exercida à vista de todos. E para que, por esse modo, se tenha como certo que a atividade singular do possuidor não teve contestação, nem sofreu oposição, o que se deduz da passividade dos terceiros interessados diante dessa atividade. Contínua quer dizer ininterrupta, sem oposição, ou contestação de outrem. A continuidade *da posse* somente se desfaria por ato de terceiro, pelo qual se venha antepor à posse, que reputa indevida. Quer dizer, então, que a oposição, ou contestação, deve registrar-se antes que o possuidor venha judicialmente pedir a legitimação de sua posse e expedição do título dominal, que venha assegurar o direito do possuidor. A oposição posterior, ocorre quando ajuizada é a ação, não tem efeito de tornar descontinua a posse. A continuidade não se alterou por esse ato, relativamente tardio, a esse particular. O justo título não somente se funda em documento translativo da propriedade, como em fato, que tenha dado causa, ou origem ao direito do possuidor. A *posse vintenária* comprovada, alicerçada pela tranquilidade e publicidade, vale por título legítimo, a fim de que se opere a prescrição aquisitiva. O *animus domini* do possuidor por um período tão dilatado e o exercício de atos que exteriorizem sua qualidade de *dono*, suprem documentos indispensáveis para a transferência da propriedade, em outras circunstâncias. Neste aspecto, *título* é, propriamente, o justo fundamento, ou a legítima razão, fundada no fato que autoriza a aquisição. A boa-fé resulta da crença legítima do possuidor de que o título que possui o torna proprietário. Ou na persuasão de que a coisa possuída, efetivamente, lhe pertence. *Justan opinio quesiti domini*. A boa-fé, notadamente na prescrição vintenária, sempre se presume, enquanto, por meio hábil, não se provar a má-fé do possuidor. O tempo de 20 anos, que promove a prescrição extraordinária, expurga toda e qualquer idéia de má-fé, atribuindo à boa-fé os requisitos de honesta e de melhor. A capacidade é a formalidade conseqüente das exigências que se formulam a respeito da transferência e renúncia de direitos. [...]

Primeiramente, a posse deve estar presente e o possuidor deve se comportar como se dono fosse (*animus*) de determinada coisa (*corpus*) em um lapso temporal

estabelecido no diploma legal. Para Savigny:

A teoria subjetiva de Savigny, define a posse como o poder direto ou imediato que tem a pessoa de dispor fisicamente de um bem com a intenção de tê-lo para si e de defendê-lo contra a intervenção ou agressão de quem quer que seja. Logo, dois são os elementos constitutivos, o *corpus* e o *animus rem sibi habendi* (Gonçalves, 2009, p.32).

Para Carlos Roberto Gonçalves (2022, p.24), a posse é resultado da detenção de fato sobre determinada coisa. Sendo assim, o Instituto da posse é a relação jurídica entre o possuidor e a coisa possuída em determinado caso concreto. Visto isso, a visão doutrinária de Carlos Roberto Gonçalves vai de encontro ao Código Civil brasileiro em que a posse é o exercício inerente à propriedade conforme, o artigo 1.196 do CC/02.

Ademais, a propriedade é direito de fruir e usar o bem imóvel de acordo com interesse do possuidor. Sendo assim, o Instituto da propriedade é direito fundamental garantido pela posse da coisa. Nessa ótica, a posse produz efeitos sobre a propriedade, que cumprindo os requisitos legais, pode gerar usucapião. Vale lembrar que nem todo possuidor é proprietário, já que a própria legislação desqualifica a posse como mera detenção, conforme prevê o artigo 1.196 do Código Civil que versa o seguinte: “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (Brasil, 1988).

O doutrinador civilista, Pablo Stolze, defende a ideia de que a função social da usucapião é base normativa para a solução dos conflitos atinentes à posse, dando-se efetividade ao bem comum, com escopo nos princípios da igualdade e da dignidade da pessoa humana. Dessa forma, é evidente que a função social da propriedade tem grande importância na manutenção da ordem pública e da paz social, visto que em sua ausência pode gerar desordem social em razão do desvio de finalidade da propriedade.

A expressão função social procede do latim *functio*, cujo significado é de cumprir algo ou desempenhar um dever de atividade. Utilizamos o termo função para exprimir a finalidade de um modelo jurídico, um certo modo de operar um instituto, ou seja, o papel a ser cumprido por determinado ordenamento jurídico (Farias & Rosenvald, 2017, p. 307).

Nesse sentido, a função social da propriedade atende o princípio democrático em que todos possuem direitos fundamentais legitimados pela Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXIII, o qual regulamenta que: “a propriedade atenderá a sua função social” (Brasil, 1988).

A prescrição aquisitiva de bens públicos não é permitida no Ordenamento Jurídico brasileiro, uma vez que tem como objetivo proteger patrimônio social pertencente à comunidade. Dessa maneira, a Constituição Federal em seu artigo 183, §

3.º versa que “os imóveis públicos não são adquiridos por usucapião”.

A Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal regulamenta que desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

Nesse viés, denota-se que o ordenamento jurídico garante o direito à propriedade por meio da usucapião, conforme a instrução legal, mas que resguarda o próprio bem público da prescrição aquisitiva.

2. 1 Da Origem Histórica

A Usucapião originou-se no Império Romano com advento da Lei das XII tábuas em que as normas passaram a ser escritas, atribuindo maior segurança jurídica. Vale lembrar que antes disso, as leis no Império Romano eram transmitidas oralmente, quando muitas vezes, os magistrados julgavam os plebeus de acordo com interesses dos patrícios. Com isso, cresceu a insatisfação popular pela criação de normas escritas para que todo cidadão Romano tivesse acesso e as leis, conferindo maior segurança jurídica.

Nessa ótica, a expansão do Império Romano por buscas de terras além das fronteiras tornou-se pertinente. Visto isso, com a imensidão de terras conquistadas, por meio das invasões romanas, necessitou-se de povoamento pelos Romanos em que ganharam o direito de fixar moradia. A posteriori, com a expansão do Império Romano, os peregrinos de boa-fé que exerciam função social por tempo prolongado de 10 (dez) a 20 (vinte) anos passariam a ser proprietários de fato, caso não houvesse manifestação contrária do antigo dono.

Nessa perspectiva, a usucapião criou-se como fito de resolver conflitos de terras, buscando a manutenção da paz social, uma vez que o requerente que esteja em domínio da propriedade que não haja oposição, por período prolongado. Dessa forma, a Constituição protege e resguarda a possibilidade da aquisição da propriedade imóvel, quando o bem em questão foi abandonado por lapso temporal duradouro. Como resultado, unificou-se o instituto da usucapião, na qual o possuidor torna-se legítimo ao longo tempo de aquisição da propriedade. (Chaves & Rosenvald, 2009).

2.2 Requisitos Gerais da Usucapião

De acordo com Caio Mário (2018, p. 171), a posse *ad usucapionem* é aquela exercida como se dono fosse (*animus domini*). Nessa ótica, a posse e a propriedade possuem relação jurídica entre si, em que o proprietário tem direito de usar, gozar e

usufruir das benfeitorias. Para Savigny a posse é caracterizada da seguinte forma:

Pela conjugação de dois elementos: o *corpus*, elemento objetivo que consiste na detenção física da coisa, e o *animus*, elemento subjetivo, que se encontra na intenção de exercer sobre a coisa um poder no interesse próprio e de defendê-la contra a intervenção de outrem. Não é propriamente a convicção de ser dono (*opinio seu cogitatio domini*), mas a vontade de tê-la como sua (*animus domini ou animus rem sibi habendi*), de exercer o direito de propriedade como se fosse o seu titular (Gonçalves, 2019, p. 125).

A priori, a posse é o primeiro elemento essencial do instituto da usucapião, em que o requerente deve agir com *animus* sobre a materialidade. Segundo Pontes de Miranda (2000, p. 31), o proprietário é o estado de fato de quem exerce o direito sobre determinada coisa, no qual o possuidor torna-se proprietário quando obedece aos requisitos instituídos pela legislação vigente. Nesse viés, tem-se que o objetivo da usucapião é mitigar os conflitos inerentes à propriedade, conferindo-lhe função social, conforme o dispositivo 1.228 do Código Civil, segundo o qual “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”.

Ademais, a coisa hábil é o segundo elemento primordial para efetivação da usucapião, podendo ser bem móvel ou imóvel. Vale pontuar que, a materialidade da coisa deve ser de bem particular e que o usucapiente não pode ser proprietário de outro bem imóvel, conforme o art. 191, parágrafo único da Constituição Federal:

Art.191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade (Brasil, 1988)

Outrossim, tem-se o tempo como terceiro elemento. Para ocorrer a aquisição prescritiva de um bem móvel ou imóvel, a posse deve ser de maneira prolongada em consonância com o lapso temporal instruído no diploma legal. Silvio Rodrigues conceitua a usucapião do seguinte modo:

O legislador, ainda aqui, se inspira na mesma ideia que o guiou em matéria de prescrição extintiva, ou seja, o interesse de atribuir juridicidade às situações de fato que amadureceram no tempo. Com efeito, através do usucapião, o legislador permite que determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por um intervalo de tempo determinado na lei, se transforme em uma situação de direito (Gonçalves, 2019, p. 102)

Nesse sentido, para haver usucapião, é necessário que a posse seja ininterrupta pelo tempo exigido na legislação e o requerente não tenha propriedade. Nesse viés,

para prescrição aquisitiva do instituto da propriedade deve-se observar a égide de Caio Mário (2003, p. 124), que dispõe o seguinte:

A posse deve ter sido exercida por todo o lapso temporal de modo contínuo, não interrompido e sem impugnação. Tal assentimento ou aquiescência dos vizinhos, bem como a diuturnidade da posse, faz presumir que não existe direito contrário ao manifestado pelo possuidor. Se essa situação permanecer durante todo o tempo estabelecido na lei, consuma-se a usucapião e qualquer oposição subsequente mostrar-se-á inoperante, porque esbarrara ante o fato consumado.

Em suma, para haver usucapião a situação do requerente tem que estar em consonância com dispositivo legal, em que o possuidor deve se comportar como legítimo dono, em tempo prolongado, contínuo e ininterrupto dando-lhe uma função social e o bem em questão deve ser suscetível ao usucapião. Nessa perspectiva, os três elementos são essenciais para aquisição prescritiva da coisa, visto que o possuidor deve agir com (*animus*) sob domínio do (*corpus*) em tempo estipulado em lei. Como resultado, na falta de um desses elementos, a posse se transforma em mera detenção. (Gonçalves, 2008, p 152).

Nesse sentido, José Afonso da Silva refuta que:

a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens (Silva, 2005. p. 281).

Dessa forma, para haver a devida qualificação prescritiva o requerente deve ter moradia hábil agindo como se dono fosse, dando, portanto, uma função social conforme estabelecem os preceitos constitucionais. Nessa ótica, tem-se a propriedade, conforme o Código Civil: " 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 possua ou detenha. Visto isso, a usucapião é legitimada pela Constituição Federal, conforme o art 5.º, inciso, XXII, garantindo o direito à propriedade. Diante disso, é imperioso destacar que nem todo possuidor é proprietário e nem todo proprietário é possuidor, uma vez que o Ordenamento Jurídico brasileiro, impõe requisitos indispensáveis para aquisição de fato da propriedade.

De acordo com Pablo Stolze (2018, p. 232), a usucapião é um modo de aquisição da propriedade, mediante o exercício da posse pacífica e contínua, durante certo período de tempo previsto em lei. Nesse sentido, o lapso temporal é de suma importância, pois a depender da modalidade de usucapião, os critérios variam. Além disso, é imperioso mencionar que há duas formas, a de boa-fé: na qual acredita ser dono e a de má fé: que

sabe não ser dono.

A posse de acordo com Código Civil: "considera-se possuidor todo aquele que tem, de fato o exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes à propriedade" (CC, art.1.196). Nesse viés, o indivíduo deve agir com ânimo de possuir o domínio da coisa como se dono fosse, cumprindo, desse modo, a função social da propriedade. Nesse sentido, a Doutrina está em consonância com a legislação em que a propriedade não pode ficar sem exercer a função social.

3 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

No presente capítulo será abordado os principais tipos de usucapião no Ordenamento Jurídico brasileiro, ressaltando as peculiaridades pertinentes de cada uma, sendo estas: usucapião ordinária (art.1242 CC), extraordinária (art.1238 CC), urbana especial (art. 1240 CC), usucapião conjugal (1240-A CC) e usucapião especial rural (1239 CC).

3.1 Usucapião Ordinária

A priori, a usucapião ordinária é o modelo de aquisição da propriedade em que o possuidor deve ter boa-fé em um período de 10 (dez) anos. Nessa ótica, a posse deve ser mansa e ininterrupta, tendo portanto, o justo título com a boa-fé, o imóvel requerido pelo usucapiente deve estar na situação em que o possuidor estabeleceu moradia, atribuindo-lhe função socioeconômica.

Nessa perspectiva, a boa-fé é uma presunção da ignorância do possuidor em saber que não há vício do bem em questão, sendo então, portador do justo título. Nesse viés, Carlos Roberto Gonçalves (2018, p. 36) conceitua que "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".

Nesse sentido, vale destacar que o título se materializa em um ato jurídico de compra e venda, com finalidade da transmissão da propriedade. Nesse viés, o Legislador legiferou a favor do possuidor de boa fé que certas situações o possuidor não tenha conhecimento da inveracidade do título da coisa. A característica peculiar dessa modalidade de usucapião é a posse de algum documento que comprove a propriedade. Assim, tem-se a possibilidade de usucapião o possuidor caso cumpra os requisitos legais para ter o imóvel regularizado. Com isso, o Ordenamento Jurídico

brasileiro garante o direito à usucapião ordinária ao possuidor de boa-fé em um prazo prologado, conforme o entendimento do artigo 1.242 do CC/02: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestavelmente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos, como denota Farias (2012, p. 145):

O justo título pode se concretizar em uma escritura de compra e venda, formal de partilha, carta de arrematação, enfim, um instrumento extremamente adequado à aquisição do bem por modo derivado. Importa que contenha aparência de legítimo e válido, com potencialidade de transferir direito real.

Ademais, o proprietário tem que agir com *animus* exercer o direito da propriedade como se dono fosse, usando e desfrutando das benfeitorias. Diante desse quadro, há uma relação jurídica peculiar entre o *animus* e o *corpus*, visto que sem o *corpus* não há possibilidade de haver posse. De acordo com Savigny:

a posse caracteriza-se pela conjugação de dois elementos: o *corpus*, elemento objetivo que consiste na detenção física da coisa, e o *animus*, elemento subjetivo, que se encontra na intenção de exercer sobre a coisa um poder no interesse próprio e de defendê-la contra a intervenção de outrem (Gonçalves 2009, P. 242)

3.2 Usucapião Extraordinária

A usucapião extraordinária é uma modalidade de aquisição da propriedade prescritiva, na qual o usucapiente deve cumprir requisitos estabelecidos na norma. Primeiramente, o usucapiente deve estar na posse prolongada, agindo como se dono fosse, sem oposição de pelo menos 15 (quinze) anos, independentemente de boa-fé. Nesse diapasão, o Legislador, ao criar esse dispositivo, conferiu a possibilidade da aquisição da posse, mesmo que seja de má-fé, conforme o artigo 1238 do CC/02:

Art. 1238. 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 declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis (Brasil, 2002).

Outrossim, vale ressaltar que o prazo de 15 (quinze) anos pode reduzir para 10 (dez) anos, caso seja comprovada a moradia habitual ou ter realizado benfeitorias de forma ininterrupta. Nesse sentido, o artigo 1.238 parágrafo único do Código Civil dispõe que: "o prazo estabelecido neste artigo reduz-se à dez anos de o possuidor que houver estabelecido no imóvel a sua moradia, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo". Nessa ótica, há uma relação de posse com o trabalho realizado na propriedade, conferindo-lhe função social. Como resultado, há uma redução de tempo para efetivação da usucapião extraordinária.

O caráter econômico e à função social da posse, aliadas a concepção do direito de propriedade, que também deve exercer uma função social, como prescreve a Constituição da República, constituem instrumento jurídico de fortalecimento da posse, permitindo que, em alguns casos e diante de certas circunstâncias, venha a preponderar sobre o direito de propriedade. (Carlos Roberto Gonçalves, 2018, p. 27).

3.3 Usucapião Especial Urbana

A usucapião constitucional de 1988, após o advento do Código Civil de 2002, assentou-se nova nomenclatura de usucapião especial urbana. A usucapião urbana é uma modalidade de aquisição prescritiva de um imóvel urbano, na qual deve-se obedecer os requisitos estipulados em lei, com posse mansa e pacífica, agindo como dono fosse em um tempo prolongado e ininterrupto com objetivo habitacional, como denota o artigo 1240 do Código Civil de 2002:

Art. 1240. 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 domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Nesse viés, a usucapião especial urbana possui características peculiares, uma vez que o possuidor não pode ter imóvel urbano ou rural, a área máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo que o Instituto da posse são de 5 (cinco) anos ininterruptos. Vale pontuar que essa modalidade está também presente em seu art.183 com a seguinte redação:

Art.183: 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.

Diante disso, deve-se pontuar que esta modalidade de usucapião não se aplica em terreno urbano que está em fase de obra, uma vez que o diploma legal informa a respeito da moradia obrigatória do usucapiente ou de sua família. Com isso, a usucapião urbana especial é inexistente.

É imperioso ressaltar, também, que há possibilidade de usucapião coletiva urbana, legitimada pelo art. 10 da Lei n.13.465/2017 que versa:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Desse modo, é evidente a preocupação do legislador por meio da criação de leis

que mitiguem problemas relacionados ao desenvolvimento urbano, que cumprindo os requisitos legais, na qual a área total dividida pelo número de moradores, seja inferior a 250 (duzentas e cinquenta) metros quadrados e como resultado tem-se o objetivo de diminuir núcleos urbanos informais.

3.4 Usucapião Conjugal

A usucapião conjugal é uma modalidade de prescrição aquisitiva da propriedade em que o ex - companheiro(a) que abandonou o lar por mais de dois anos, perde o direito à propriedade em face do outro (a) para quem deteve a posse por 2 (dois) anos ou mais de forma ininterrupta em que o usucapiente só pode utilizar uma única modalidade.

Art. 1240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem o posição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentas 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.

Destaca-se, ainda, que os requisitos para efetivação da usucapião, o proprietário não pode ter outro imóvel e que a área máxima de até 250 (duzentas e cinquenta) metros quadrados desde que convivia no imóvel na época da separação e que o abandono pelo ex- cônjuge deve ser de modo voluntário. Sob essa perspectiva, o intuito dessa modalidade é garantir a função social e a estabilidade da propriedade, tendo em vista que o resultado da usucapião conjugal pode regularizar o imóvel de forma que a posse passa a ser de direito e de fato do proprietário.

3.5 Usucapião Especial Rural

A usucapião especial rural foi criada pela Constituição Federal de 1934 também denominada de pró labore. A priori, essa modalidade de aquisição prescritiva da propriedade, tem por objetivo mitigar os princípios latifundiários, na qual a grande

porção de terras coexiste sem exercer função socioeconômica. Desse modo, esse instituto é legitimado pelo dispositivo art. 1.239, do Código Civil:

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.

Nesse viés, vale destacar que essa modalidade de usucapião difere da urbana, uma vez que a posse deve estar acompanhada com desenvolvimento econômico da propriedade tornando a terra produtiva e que essa modalidade já existia no Império Romano:

que a posse-produção vem do direito romano; é a ocupação pro deserto, com o significado de posse envolvendo a plantação da área possuída. É obstatante para excluir o sucessor singular, vez que não terá morado ou produzido no imóvel no quinquênio (CHAVES 2017, P. 197).

Tal perspectiva denota requisitos semelhantes com outras modalidades de usucapião, visto que o lapso temporal é de 5 (cinco) anos, a área não poderá ultrapassar os 50 (cinquenta) hectares e o possuidor não pode ter outra propriedade, seja rural ou urbana. Nessa ótica, o usucapiente deve conferir função social ao imóvel rural, tornando-a produtiva e tendo fixado moradia. Visto isso, Barros Monteiro denota (2012, p. 52):

A usucapião rural não se contenta com a simples posse. O seu objetivo é afixação do homem no campo, exigindo ocupação produtiva do imóvel, devendo neste morar e trabalhar o usucapiente. Constitui a consagração do princípio ruralista de que deve ser dono da terra rural que a tiver frutificado com o seu suor, tendo nela a sua morada e a de sua família.

Dessa forma, é possível verificar que a função social da propriedade rural se realiza quando há atividade produtiva desempenhada pelo usucapiente em prol da subsistência familiar e da função econômica, em que a comunidade se beneficia mutuamente com o proprietário, por meio da compra e venda de alimentos.

3.6 Desapropriação

A desapropriação é um instrumento previsto no Ordenamento Jurídico em que o Poder Público despoja compulsoriamente determinado bem, com base na própria utilidade pública ou interesse coletivo. Deve-se pontuar, que o Estado só utiliza essa modalidade, caso tenha uma fundamentação devidamente adequada, visto que a Constituição Federal, também assegura a proteção da propriedade privada.

Nessa ótica, o Legislador ao criar a Lei Federal nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993 que dispõe sobre a Política Agrária do Brasil, como objetivo de desconcentrar latifúndios que não estão cumprindo devida função social, como extensão de terras que se encontram abandonadas.

Dessa forma, observou-se a importância da Reforma Agrária para a justiça social, conforme o princípio constitucional em que denota o artigo 1.288, § 1.º: “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, o imóvel rural que não esteja cumprindo função social, conforme o artigo 184 da Constituição Federal, o qual dispõe que é competência da União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária. o que garante que há a possibilidade de desapropriação.

Conforme previsto no artigo 184 da Constituição, tem-se:

Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei (Brasil, 1988).

Nessa ótica, observa-se desapropriação para fins de reforma agrária em que o Estado utiliza seus poderes para desapropriar bem particular em detrimento do interesse coletivo, mediante a justa indenização, conforme o artigo 182, inciso II, da Constituição Federal: II - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais (Brasil, 1988).

Desse modo, a desapropriação só pode ser realizada pelo Estado, em que o procedimento deve estar devidamente fundamentado na utilidade pública ou na relevância do interesse social, visto que o Ordenamento Jurídico brasileiro protege a propriedade privada.

4 O PROCEDIMENTO JUDICIAL

A via Judicial é um dos caminhos utilizados para a aquisição prescritiva da usucapião, devido à crescente demanda de conflitos jurídicos inerentes ao instituto da posse e propriedade, em que o Magistrado julga de acordo com as provas em caso concreto, ocasião em que é indispensável a presença do Ministério Público para resolução da lide.

4.1 Da competência

A usucapião Judicial geralmente é julgada e processada na Justiça Estadual na Vara de Registros Públicos, conforme o art. 47.º. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa. O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova. Além disso, na falta da Vara de Registros Públicos a tramitação será na Vara Cível Comum em que o imóvel está localizado.

Nesse sentido, o foro competente é da comarca onde o bem imóvel está situado, garantindo assim maior segurança jurídica na resolução da lide. Dessa forma, a petição inicial segue o rito do art. 319 do Código de Processo Civil. Tal petição deverá conter a modalidade da usucapião e os fundamentos jurídicos que justifiquem a pretensão aquisitiva

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;

4.2 Da Documentação e Intimação

A priori, deve-se pontuar que é indispensável a representação do Advogado ou Defensor para propor ação da aquisição prescricional. Ademais, o Novo Código de Processo Civil no art. 320 versa sobre a juntada de documentos indispensáveis para pretensão do requerente. Dessa forma, o usucapiente deve estar munido de testemunhas que elucidem os fatos, a exemplo o comprovante de moradia hábil da usucapião e a planta detalhada do imóvel, conforme o art. 7º de Lei de Regularização.

4.3 Da morosidade do Judiciário

A morosidade, também conhecida como lentidão, do judiciário brasileiro é um dos maiores problemas existentes no país. Tal problemática ficou ainda mais evidente após a promulgação da Constituição Federal em 1988. Sob essa perspectiva, Gomes (2003, p. 12) versa que “a lentidão da justiça é, consensualmente, reconhecida com um dos problemas mais graves dos atuais sistemas judiciais, com custos sociais, políticos e econômicos muito elevados”. Diante disso, a morosidade do Judiciário é um problema, no

qual a demora exacerbada da solução da lide é um regresso social.

Nesse ponto, Dallari (2007, p. 1) aponta a crescente demanda social e a necessidade de reformas para desafogar o Judiciário:

No caso do Brasil, essa inadequação tem ficado cada vez mais evidente, porque a sociedade brasileira vem demonstrando um dinamismo crescente, não acompanhado pela organização política e jurídica formal e pelos métodos de atuação do setor público. De fato, os três Poderes que compõem o aparato governamental do Estado brasileiro estão muito necessitados de reformas, para que se democratizem, ganhem eficiência e atuem com dinamismo exigido pelas condições da vida social contemporânea.

Nessa ótica, a Carta Magna garante o direito à justiça, bem como amplia o rol de direitos fundamentais que devem ser aplicados e reformulados conforme a necessidade social. Nesse sentido, a alta demanda e o número insuficiente de profissionais que compõem o Corpo Judicial ainda é realidade, tendo como resultado, um congestionamento nas demandas sociais sobrecarregando o Judiciário.

4.4 Da Sentença

A priori, é sabido que a via Judicial é obrigatória quando os envolvidos não estão de acordo. Destarte, que após a juntada dos documentos, testemunhas e citação do Ministério Público tem-se a sentença abre-se o prazo recursal. A posteriori, após trânsito em julgado a sentença serve como prova do direito adquirido para o requerente ir registrar no Cartório de Registros de Imóveis, conforme o artigo 1.241 do Código Civil de 2002:

Art. 1241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel. Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Nesse ponto, a sentença proferida pelo juiz tem caráter declaratório, servindo como espécie de certificado que posteriormente deve ser reconhecido e registrado em Cartório de Registro de Imóveis. Assim, a sentença declaratória proferida pelo Magistrado não torna o requerente proprietário. Desse modo, a usucapião será consumada, após transcrita em Registro de Imóveis em que o requerente se torna proprietário de fato, conforme versa Salles (2002, p. 174):

A ação de usucapião é declaratória de um direito preexistente, não tendo, caráter constitutivo, uma vez que o usucapião se consubstancia desde o momento em que o usucapiante consegue reunir todos os requisitos estabelecidos na lei para esse fim. Dentre esses requisitos não se encontram nem a sentença nem o seu registro, pois a primeira simplesmente declara um direito preexistente (aquisição da propriedade ou de um Direito Real pela

Usucapião, por parte do prescribente) e o segundo serve para dar publicidade à aquisição originária operada pela usucapião, resguardando a boa-fé de terceiros, possibilitando, por parte do usucapiente, e o exercício de jus disponendi e assegurando, ainda, a continuidade do registro.

Dessa forma, a sentença declaratória não torna o requerente proprietário de fato e sim de direito, tendo em vista que este possui todos os elementos necessários para a usucapião. Nesse sentido, tem-se a usucapião extrajudicial como solução menos burocrática e mais célere.

A via judicial é um dos caminhos utilizados para a aquisição prescritiva da usucapião, na qual devido à crescente demanda de conflitos jurídicos inerentes ao instituto da posse e propriedade, em que o Magistrado julga de acordo com as provas em caso concreto. Nessa ótica, o usucapiente deve entrar com a inicial, na qual deve estar representado por advogado ou defensor público constituído.

Desse modo, o Judiciário apreciará o pedido intimando o requerente e as partes envolvidas, conforme disposto no Código de Processo Civil em seu Art. 269: “a intimação é o ato pelo qual se dá ciência a alguém dos atos e dos termos do processo”. Dessa forma, deve-se apresentar documentos que comprovem moradia habitual conforme a modalidade de usucapião, em observância com os trâmites e prazos do Judiciário que após a sentença da lide abre o prazo recursal.

5 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Em suma, foram abordadas as principais modalidades, requisitos e características do instituto da usucapião e da judicialização no Ordenamento Jurídico brasileiro. A princípio, neste capítulo será discutido o instituto da usucapião administrativa, como alternativa menos burocrática, destacando as peculiaridades e os pontos relevantes, sem negligenciar a segurança jurídica.

5.1 Do Objetivo

Com o objetivo de auxiliar o Poder Judiciário o Novo Código de Processo Civil de 2015 trouxe o procedimento extrajudicial como alternativa para aquisição da propriedade realizada em Cartório que garantiu maior celeridade, visto que em seu art 216-A apresenta um rol de incisos que conferem autenticidade dos atos jurídicos praticados em Cartório.

Nesse ponto, o Legislador, ao criar alternativas, tem por objetivo auxiliar o Poder

Judiciário, mantendo a segurança Jurídica e eficácia necessária para o bem-estar social sem prejuízo da via judicial por meio da Lei de Registros Públicos Art. 216-A (Lei nº 6015/73):

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 esteja situado o imóvel usucapiendo.

Nesse sentido, deve-se pontuar que a usucapião extrajudicial não necessita de prévia jurisdicional, visto que o procedimento pode ser realizado em Cartório sem a necessidade da judicialização. A priori, a usucapião administrativa teve início no ano de 2009 por meio da Lei 11.977, que era destinada apenas à usucapião especial urbana, com programa Minha Casa minha, cuja pretensão era possibilitar distribuição e posterior regularização de imóveis urbanos. A posteriori, como advento do Novo Código de Processo Civil de 2015 foi acrescentado, por meio da Lei nº 13.105/2015 que ampliou a possibilidade que outras modalidades de usucapião possam litigar fora do âmbito judicial.

Ademais, deve-se pontuar que o Conselho Nacional de Justiça, no ano de 2017 (por meio do provimento nº 65), o qual confere legitimidade para que serviços notariais, a competência para averiguar e autenticar os documentos e procedimentos, por meio da Ata Notarial, necessários para efetivação do usucapião administrativa. Diante desse quadro, a Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) estabelece o procedimento da usucapião em seu artigo 216-A, com redação alterada pela Lei 13.465/2017, definindo seu objeto, competência, requisitos e legitimados.

O Novo código de Processo Civil, em sua redação original, regulamentou a usucapião extrajudicial da seguinte forma:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art.216-A:

“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:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; 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 reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóveis do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (Brasil, 2017).

Nesse sentido, o Novo Código de Processo Civil por meio do seu art. 216-A apresenta um rol de incisos que conferem autenticidade e legitimidade para prosseguimento da prescrição aquisitiva da propriedade.

5.2 Do Cartório Notarial e Registral

A priori, deve-se pontuar que a ata notarial é uma espécie de documento feito pelo tabelião de Notas que atesta os requisitos necessários para efetivar a usucapião. Sendo assim, o requerente deve dar entrada no Cartório de notas que posteriormente a ação tramitará no Cartório de Registro de Imóveis na comarca em que o bem está localizado, por meio de um Advogado ou Defensor Público constituído, que deve ser atestado o tipo de usucapião. Sob essa ótica, o Tabelião de notas tem por função atestar o tempo de posse por meio da Ata Notarial, um documento que prova a existência de determinado fato, conforme o art 216-A, inciso I, da Lei de Registros Públicos que estabelece que a ata notarial de ser lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias.

Nesse sentido, o Novo Código de Processo Civil em seu art. 384 versa sobre as provas exigidas em determinado caso concreto. Além disso, é indispensável a descrição do imóvel assinada por engenheiro ou arquiteto, detalhando as medidas do aludido imóvel urbano, conforme o art. 4º, inciso I, provimento 65 de 2017 do CNJ.

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;

Vale lembrar que a aludida função desempenhada pelo Tabelião de Notas possui preceitos constitucionais em que os documentos autenticados possuem fé pública, sobre a qual versa Pilati et al, (2015, p.81) “Os documentos produzidos pelos agentes públicos dotados de fé pública são autênticos e seu conteúdo é tido como verdadeiro,

justamente em razão da confiança e da autoridade que detêm estes”. Comisso, o serviço notarial não está subordinado ao Poder Judiciário e sim ao Estado, segundo o art. 236 da Constituição Federal que define: “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público” (Brasil, 1988).

Nesse sentido, é indispensável a descrição do imóvel, por meio do memorial descritivo que é documento com registro em cartório que contém informações detalhadas do imóvel e que necessita da assinatura do profissional competente com inscrição no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, que deverá ser anexado com documentos que comprovem o tempo de moradia habitual, além da petição inicial fundamentando o modelo de usucapião.

A posteriori, o Cartório de Registros de Imóveis é responsável pela regularização fundiária, tendo o Oficial de Registro por competência assegurara ordem extrajudicial. Com isso, deve-se analisar as devidas qualificações para a possibilidade da usucapião prescritiva, notificando o Poder Público e intimando os devidos interessados. Nesse sentido, Loureiro (2013, p. 299) aponta que:

O serviço de registro de imóveis, bem como os demais serviços notariais de registro, tem por objetivo assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. O registrador é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro. De acordo com o art. 12 da Lei 8.935/1994, ao Oficial de Registro de Imóveis compete notadamente a prática de registro de direitos reais relativos a imóveis situados em determinada circunscrição geográfica, além da prática de outros atos previstos no art. 167 da Lei 6.015/1973, que serão analisados oportunamente. Para tanto, ambas as leis definem a função registral, a respectiva sede dos serviços registrais imobiliários, estabelecem a organização desse serviço público, o procedimento desde a recepção e prenotação do título até o seu acesso à publicidade registral e consagram os princípios que fundamentam nosso sistema registro.

Dessa forma, é de suma importância a função notarial e registral para a celeridade da lisura do procedimento, tendo em vista a série de procedimentos necessários para garantir a segurança jurídica.

5.3 Da Competência e Intimação

A priori, deve-se pontuar que a competência do cartório é do local onde o imóvel está situado. Dessa forma, o processo de usucapião deve ser iniciado pelo autor da ação e subscrito por Advogado ou Defensor Público constituído. Nessa ótica, o usucapiente entrará com ação e o oficial de registro dará ciência ao Poder Público e abrirá prazo de 15 dias para manifestação contrária.

Posteriormente, o oficial de registro fará publicação por edital pelo prazo de 15

(quinze dias), utilizando diversos meios de comunicação para caso ocorra manifestação contrária. O silêncio do notificado é interpretado como concordância, conforme o art. 216 § 13: “caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificado como concordância”.

Nessa conjuntura, deve-se observar a importância da ciência do direito de resposta do possível interessado e caso não expresse contestação, procedimento extrajudicial será mais célere e menos oneroso. Nesse sentido, o Poder Público tem a competência de manifestar a qualquer momento, encerrando a via administrativa e posterior judicialização.

5.4 certidões negativas do imóvel e Justo Título

Nesse ponto, é válido pontuar que o art 216-A, inciso III, da Lei de Registros Públicos que versa na obrigatoriedade de anexar documento comprobatório de que não há litígio em que as partes não estão de acordo pelo imóvel, pois caso haja, então o processo não poderá seguir adiante na via administrativa.

Ademais, deve-se ressaltar que o art. 216-A, inciso IV, versa sobre justo título qual espécie de documento que corrobora a veracidade dos fatos da moradia hábil e de boa-fé. Vale lembrar, que o justo título não é requisito em todas modalidades, uma vez que na usucapião extraordinária, a boa-fé é dispensada.

5.5 Da prenotação

Em suma, o interessado, por meio do requerimento, representado pelo Advogado ou Defensor Público, munido dos documentos exigidos em lei e com a Ata Notarial atestada e aprovada pelo tabelião de notas, o requerente deve dirigir-se ao Cartório de registros de Imóveis tendo portanto prioridade aos demais interessados, visto que pode haver mais de um requerente e caso tenha conciliação entre as partes, o procedimento passará para a Via Judicial como versa a Lei de Registros Públicos seu artigo 186: “o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”.

Nesse sentido, a função do Registrador é de suma importância para resolução

da lide, caso houver mais de um interessado o Oficial tentará fazer a conciliação para evitar litígio e resguardar os preceitos firmados, conforme artigo 18 do Provimento 65/2017:

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.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião (Brasil, 1988)

Dessa forma, caso não preencha todos os requisitos instituídos no diploma legal, então o Oficial Registral deverá emitir nota fundamentada, solicitando os documentos faltantes, ou mesmo cessar a prenotação. Como resultado, o requerente não terá mais direito à preferência no processo de Cartório de Registro de Imóveis. Nessa ótica, são cumpridos todos os requisitos instituídos no diploma legal. Assim, tem-se o reconhecimento extrajudicial, com o Oficial de Registros abrindo nova matrícula para o imóvel. Como resultado, a usucapião extrajudicial torna-se meio mais rápido e menos oneroso para regularização do imóvel.

5.6 Da Segurança Jurídica

A priori, deve-se destacar que a usucapião administrativa possui preceitos constitucionais, com o fito de acelerar a atividade jurisdicional. Diante disso, é de suma importância o parecer notário que tem fé pública. Nas palavras de Brandelli (2016, p.74)

[...] a ata notarial é o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o traslada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio”.

Nesse sentido, o tabelião de notas tem por função atestar o tempo de posse e a qualificação do requerente. Ademais, a presença obrigatória de um advogado ou Defensor Público para propor ação, também é fator preponderante para fortalecimento dessa modalidade, conforme o artigo 4º do Provimento N° 65/2017.

É válido destacar que o instituto da usucapião administrativa prevê que o requerente deve estar munido de uma série de documentos que corroboram com a veracidade do aludido fato, em que o próprio instituto dá a oportunidade de interessados se manifestarem ao contrário, na qual o oficial comunicará pelas variadas modalidades

de intimação e não pode existir conflito de posse. Além disso, o oficial deverá notificar o Poder Público, conforme o artigo 15º do Provimento N° 65/2017:

Art. 15. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião. (Brasil, 2017)

Nesse sentido, tem-se a usucapião extrajudicial como alternativa segura visto que há um conjunto de elementos a serem seguidos para efetivação da aquisição prescritiva da propriedade imóvel sem prejuízo da via jurisdicional. Sendo assim, o projeto de lei 5269/2017, nas palavras do deputado federal Carlos Manato:

“busca extrajudicialização o processo de usucapião desenvolvidos de modo seguro e eficiente pelo Registro de Imóveis, em menor tempo e com menores custos. Segundo ele, a proposta, portanto, visa conferir ao cidadão uma alternativa segura, eficiente e menos custosa de realizar seus direitos, haja vista as dificuldades encontradas junto ao Poder Judiciário, que decorrem do demandismo irrefreado” (Diário da Câmara dos Deputados, 2017, p. 4)

A respeito da celeridade do processo de usucapião, Sinval Malheiros, (Diário da Câmara dos Deputados, 2017, p.2), deputado federal, destaca que o Novo Código de Processo Civil consagra dentre outros, o princípio da razoável duração do processo, ao afirmar que “as partes têm direito de obter em prazo razoável a solução integral da lide, incluída a atividade satisfativa”.

Segundo ele, de acordo com o PL 5269/2017, a usucapião é introduzida na via judicial e é também um processo/procedimento bastante moroso, por mais que todos os elementos sejam absolutamente clarividentes.

Desse modo, afirma ainda, que o legislador do Novo Código de Processo Civil desejou dar celeridade ao procedimento e oportunizar à sociedade a regularização desse direito de forma segura e coerente.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Infere-se, portanto, que a usucapião extrajudicial tem por finalidade desafogar o Judiciário, sendo um procedimento realizado em Cartório competente. O estudo

abordou de início o instituto da posse e propriedade e as principais modalidades ressaltando pontos mais relevantes, baseado em análises legislativas e fundamentos doutrinários. Analisou-se, também, as inovações do Novo Código de Processo Civil de 2015 em que ampliou a possibilidade das variadas modalidades de usucapião presente no Ordenamento Jurídico. Além do mais, a usucapião extrajudicial não necessita da intimação do Ministério Público, para aquisição da propriedade, tornando o procedimento mais rápido e menos burocrático.

Observou-se a Lei nº 13.465/2017 por meio do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos um rol de incisos que conferem segurança jurídica. Nessa perspectiva, a presença de um Advogado ou Defensor Público para propor ação é indispensável para administração da justiça. Para tanto, tem-se a importância dos documentos que comprovem moradia habitual; além de certidões negativas de conflito, como fatores essenciais para a segurança jurídica.

Nesse sentido, denota-se que o Cartório de Notas e o Cartório de Registro de Imóveis na Comarca em que o imóvel está localizado, como instituições competentes para a análise e processamento das modalidades de usucapião, conferindo efetividade e segurança na resolução da lide. Dessa forma, o extrajudicial tornou-se um caminho com inúmeras oportunidades vantajosas para Advogados e para as partes interessadas por um procedimento mais célere.

Além disso, destacou-se a importância do provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, na qual destacou a função do Tabelião de Notas e do Oficial Registral dotados de fé pública que auxiliam no procedimento administrativo. Nessa ótica, Ata Notarial com a Prenotação do Oficial na fase final, com posterior registro de matrícula compõem elementos inseparáveis para efetivação da propriedade.

A posse, como forma originária é quando o possuidor não tem qualquer relação com antigo proprietário, como versa e Sílvio de Salvo Venosa (2004, p. 91) “é originária a posse que ocorre sem qualquer vinculação com possuidor anterior”. Nesse sentido, a propriedade é adquirida por meio da ocupação, sendo que o possuidor deve agir com mansidão e pacificidade e não podendo haver oposição do antigo proprietário de acordo com lapso temporal instituído no diploma legal. Nessa modalidade é bastante comum em interiores, na qual os antigos proprietários evadiram-se em busca de empregos nas principais metrópoles.

Por outro lado, a aquisição da propriedade derivada, há uma relação do antigo

proprietário com o atual, na qual a transmissão da posse ocorre por meio de contrato celebrado entre as partes, como por exemplo, contrato de compra e venda. Nesse sentido, a aquisição da propriedade pode ocorrer por meio da tradição ou sucessão da posse.

Nessa perspectiva, a propriedade que foi abandonada por tempo prolongado e ininterrupto, sendo a posse mansa e pacífica pelo tempo estipulado de acordo com cada modalidade e o antigo proprietário não manifestou interesse contrário a referida usucapião, o requerente tem a possibilidade de adquirir a propriedade por meio da usucapião em Cartório, sendo procedimento mais rápido e menos oneroso. Deve-se ressaltar que se houver litígio entre as partes, o processo obrigatoriamente deverá ser pela via Judicial.

Por fim, tem-se a usucapião extrajudicial como alternativa menos burocrática e célere para resolução de problemas inerentes à propriedade, na qual o possuidor se torna proprietário legal, obtendo registro do imóvel e facilitando assim negócios posteriores à regularização. Dessa forma, a usucapião é um importante instrumento para regularização fundiária no País.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil, 1988. Brasília: Senado Federal

BRASIL. Provimento N° 65 de 14 de Dezembro de 2017 do Conselho Nacional de Justiça. Disponível : < [http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65->](http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-) acessado em 02 de junho 2023.

COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil: Direito das Coisas e Direito Autoral. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

Constituição Federal. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em : http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 10 jun. 2023.

CUNHA, Anna Cecília Guedes de Farias et al. Coleção Repercussões do Novo CPC : Direito Notarial e Registral. 1 ed. Salvador: Juspodivm, 2016

Curso de Direito Constitucional Positivo. 24 ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO, Marcelo. Usucapião Extrajudicial: Doutrina e Jurisprudência. 4ª edição. Salvador: Editora JusPodivm, 2021.

DIÁRIO da Câmara dos Deputados, 21 junho de 2023. Brasília-DF, 21 junho de 2023. Ano LXIV, nº 085, p. 20.963-21.765. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1652722&file name=PL+10046/2018. Acesso em: junh. 2023

DIDIER JR, Fredie. Curso de direito processual civil: teoria geral do processo e processo de conhecimento. 12. ed. Salvador: Jus Podivm, 2012.

FARIAS Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil v.5: Direitos Reais. 8a. ed. Salvador; Jus Podivm, 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves de. Curso de Direito civil Reais. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro Direito das coisas. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil brasileiro: Direito das Coisas. São

Paulo:Saraiva, 2015. Vol. 5.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: Teoria e Prática. 8 ed. rev.atual e ampl., Salvador: Juspodivm, 2017.

MENEZES, Anderson Luiz Ferreira; SILVA, Alcides Belfort; MARI, Maria

Mônica Piovesan. A relevância da função social da propriedade no usucapião coletivo.

Transições, Ribeirão Preto, v. 3, n. 1, 2022.

MORAES, Alexandre de. Direito Constitucional. 28 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

NEQUETE, Lenine. Da prescrição aquisitiva (usucapião). 3. ed. Porto Alegre: Ajuris, 1981.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civi: direitos reais. vol. 4. 22ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro:Forense, 2016. v. 4.

SALLES. José Carlos de Moraes. Usucapião de bens imóveis e móveis. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2002.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas Modalidades. Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16. Direitos Reais. 2016.

SILVA, De Palácio e. Vocabulário Jurídico. Rio de Janeiro: Forense, 1988.

TARTUCE. Flávio. A Usucapião Especial Urbana por Abandono do Lar Conjugal. Instituto Brasileiro de Direitos da Família, São Paulo, 2011. Disponível em . Acesso em: 2 jun. 2023.