

CURSO DE DIREITO

Bruno Nunes Lemes

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM ANÁLISE

Santa Cruz do Sul
2018

Bruno Nunes Lemes

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM ANÁLISE

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso de Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Profa. Dra. Rosana Helena Maas

Santa Cruz do Sul
2018

Ao Senhor Jesus, o único digno de toda honra e glória.

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus pais, que sempre me incentivaram me dando todo o apoio possível, se eu cheguei aqui foi por causa deles.

Ao meu amor pelo carinho, pela ajuda, pela compreensão e por sempre estar comigo nas horas mais difíceis.

Também aos professores que fizeram parte dessa caminhada, principalmente minha orientadora prof. Rosana, que viu minha aflição e me acolheu como seu orientando, bem como aos meus colegas que fazem parte desta trajetória.

Por fim, e o mais importante, minha honra e agradecimento eterno ao meu Deus, senhor Jesus, que me capacitou para estar aqui, muito obrigado Jesus, te amo.

RESUMO

O presente trabalho monográfico visa estudar uma das mudanças introduzidas no ordenamento jurídico brasileiro com a entrada em vigor da Lei 13.105 de março de 2015, o novo Código de Processo Civil, qual seja, o procedimento extrajudicial da usucapião. Diante disso, pretende-se responder a seguinte questão: como é realizado o procedimento extrajudicial da usucapião? A construção deste trabalho ocorre através do método dedutivo, com análise bibliográfica e jurisprudencial acerca do tema, com metodologia de procedimento de leitura, exame de jurisprudência e fichamentos. Será explorado de forma breve, o instituto da usucapião, suas modalidades, pressupostos e aspecto histórico, para então falar do procedimento extrajudicial. A escolha desta temática justifica-se pela abrangência do tema e sua notoriedade no âmbito do direito brasileiro, deste instituto que viabiliza uma solução alternativa ao procedimento judicial, que em sua essência busca a otimização processual e a garantia dos princípios do devido processo legal e razoável duração do processo.

Palavras-chave: Modalidades. Pressupostos. Procedimento Judicial. Usucapião Extrajudicial.

ABSTRACT

The present monographic work aims to study one of the changes introduced in the Brazilian legal system with the entry into force of Law 13,105 of March 2015, the new Code of Civil Procedure, that is, the extrajudicial procedure of usucapião. In view of this, it is intended to answer the following question: how is the extrajudicial procedure of usucapion performed? The construction of this work takes place through the deductive method, with bibliographical and jurisprudential analysis on the subject, with methodology of reading procedure, examination of case law and records. It will be explored briefly, the institute of usucapion, its modalities, assumptions and historical aspect, to then talk about the extrajudicial procedure. The choice of this theme is justified by the comprehensiveness of the topic and its notoriety in the scope of Brazilian law, of this institute that makes possible an alternative solution to the judicial procedure, which in its essence seeks the optimization of procedure and the guarantee of the principles of due and reasonable legal process duration of the proceedings.

Keyword: Modalities. Assumption. Judicial proceedings. Usucapião Extrajudicial.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	8
2	DA USUCAPIÃO	10
2.1	Origem histórica, conceito e natureza jurídica	10
2.2	Pressupostos da usucapião de bens imóveis	15
2.2.1	Posse.....	16
2.2.2	Coisa Hábil.....	19
2.2.3	Tempo.....	20
2.2.4	Justo título e boa-fé	21
3	DAS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO E DO PROCEDIMENTO JUDICIAL	26
3.1	Da usucapião ordinária.....	26
3.2	Da usucapião extraordinária	27
3.3	Da usucapião especial	30
3.3.1	Da usucapião especial urbana	30
3.3.2	Da usucapião especial rural	35
3.4	Procedimento judicial da usucapião	37
4	DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	42
4.1	Aspectos gerais do novo procedimento	42
4.2	Natureza jurídica da Usucapião Extrajudicial	44
4.3	Do procedimento extrajudicial	45
4.4	A função do Tabelionato de Notas: a ata notarial	48
4.5	Manifestação do Ministério Público.....	50
4.6	Do papel do registro de imóveis na usucapião extrajudicial.....	51
5	CONCLUSÃO	55
	REFERÊNCIAS.....	58

1 INTRODUÇÃO

Versa o presente trabalho monográfico sobre o instituto da usucapião extrajudicial no âmbito do direito civil brasileiro. A usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade, por meio da qual o possuidor se torna proprietário.

Em março de 2015 foi sancionado o novo Código de Processo Civil, lei n. 13.105. Uma das principais novidades introduzidas pela legislação foi o seu art. 1.071. Este artigo alterou a Lei n. 6.015 de 1973, lei dos Registros Públicos, em que foi acrescentado o art. 216-A. Trata-se de novo procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião. Tal procedimento se insere no fenômeno contemporâneo no Direito, conhecido como desjudicialização. Há de fato uma tendência por parte do Legislador de afastar do Judiciário atribuições em que não haja propriamente lide ou em que o objeto de discussão é direito disponível pelos interessados, sendo desnecessária a intervenção jurisdicional.

Nesse sentido, objetiva-se estudar o novo procedimento extrajudicial da usucapião introduzido pelo Código de Processo Civil, através da compreensão dos seus pressupostos e de suas modalidades, e a análise da prática extrajudicial. Dessa forma, pretende-se responder a seguinte problemática: como é realizado o procedimento extrajudicial da usucapião? O método utilizado para a concretização da pesquisa é o método dedutivo, com a técnica de pesquisa bibliográfica, consistindo na pesquisa documental e na pesquisa bibliográfica em documentos e textos que tratam do assunto.

É necessário ressaltar, que com esta breve pesquisa, não se pretende esgotar o conteúdo acerca do tema, mas sim abordar alguns dos principais temas deste instituto no sistema brasileiro.

Assim, a presente monografia foi dividida em três capítulos de modo a melhor atender seus objetivos, o primeiro capítulo abordará a evolução do instituto usucapião em seu contexto histórico, as questões principais, bem como os pressupostos para usucapião, sua inserção no estudo dos direitos reais e sua relação com a posse.

Na sequência, serão apresentadas as modalidades da usucapião, com enfoque na análise das espécies e modalidades, com a compreensão do processo judicial atualmente existente no ordenamento brasileiro.

Por fim, será abordada a análise da usucapião extrajudicial introduzido pelo novo Código de Processo Civil, com a compreensão da contribuição do Ministério Público na ação de usucapião, bem como a verificação do papel do registro de imóveis no procedimento extrajudicial, chegando ao final onde serão expostas as conclusões finais acerca do presente trabalho, e no que diz respeito à importância deste instituto no âmbito brasileiro, tema de relevância social e jurídica.

2 DA USUCAPIÃO

A usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade ou qualquer outro direito real que se dá pela posse distendida pelo tempo, estando preenchidos os requisitos legais, podendo ser realizada tanto pela via judicial quanto extrajudicial, sendo a última instituída pelo novo Código de Processo Civil. A usucapião também é conhecida como prescrição aquisitiva. É um tema bastante atual em razão do direito tutelado por esta, direito à propriedade, que é um direito fundamental.

Nesse primeiro capítulo será abordada a evolução do instituto usucapião em seu contexto histórico, as questões principais, bem como os pressupostos para usucapião, sua inserção no estudo dos direitos reais e sua relação com a posse.

2.1 Origem histórica, conceito e natureza jurídica

O instituto da usucapião é antigo, suas raízes apontam por volta do ano de 300 d.c, na Roma Antiga, com o advento da Lei das XII Tábuas. Todavia, este instituto recebeu embasamento jurídico, o qual observa até o tempo moderno. Esta Lei, em sua Tábua 6^a, inciso III, normatizou a usucapião, nomeado “da propriedade e da posse”, em que continha a previsão de que a propriedade do solo poderia ser adquirida pela posse de dois anos, e a das outras coisas pela de um ano. Conforme explica Ribeiro (2010, p. 140), “a usucapião consagrada na Lei das Doze Tábuas, é datada do ano de 305, ela superou o Código de Hamurabi, contendo normas de garantias aos cidadãos e princípios democráticos”.

A transmissão da propriedade na lei romana detinha diversas solenidades, dessa forma, a usucapião era utilizada para legitimar aquisições formalmente nulas ou ineficazes por vício de legitimação, quando havia a boa fé do possuidor. Com a progressão do instituto, o Direito Romano começou a exigir o justo título e a boa fé, juntos ao tempo e posse.

Originalmente, a usucapião era direito exclusivo dos cidadãos romanos, não podendo ser pleiteado por estrangeiros, todavia, com o tempo o estrangeiro passou a ter reconhecido o direito a uma forma de prescrição, que servia como exceção e como defesa nas ações reivindicatórias. Com isso, a partir do ano de 528 d.C., Justiniano, imperador romano, uniu os institutos da usucapião, concedendo ao estrangeiro a ação passível de adquirir propriedade através do decurso de tempo.

De acordo com Nunes (2000, p. 14) “Justiniano fundiu num só instituto o usucapião primitivo e a prescrição de longo tempo, dominando-lhe *usucapio*.”

Conforme o entendimento acima exposto aponta Rizzardo (2007, p. 248),

Justiniano fundiu num só instituto o usucapião primitivo e a prescrição de longo tempo, denominando-lhe *usucapio*; estendeu-se aos estrangeiros e aos bens provinciais. Determinou que o usucapião dos imóveis se verificasse em três anos. Criou, ainda, a prescrição extraordinária *praescriptio longissimi temporis*, que se consumava em trinta e quarenta anos; de trinta para os móveis e imóveis em geral; de quarenta para os bens do Estado, ou do imperador (a princípio imprescritíveis), os da igreja e lugares vulneráveis.

Foram esses dois institutos, *usucapio* e *praescriptio*, que deram origem ao nome usucapião, também denominada de prescrição aquisitiva. Para evitar qualquer confusão entre esses institutos, cabe uma diferenciação, a prescrição extintiva resultava na perda de um direito, enquanto a usucapião resulta na aquisição, levando-se em conta nos dois casos o lapso temporal, (VENOSA, 2016).

Farias e Rosenvald (2011, p. 127), ao explicarem o tema em análise, corroboram neste sentido,

Assim, a usucapião se converteu, simultaneamente, em modo de perda e aquisição de propriedade, considerada como prescrição aquisitiva. Ainda em Roma, a prescrição passou a ser isolada como meio extintivo de ações. Assim, sob o mesmo vocábulo, *praescriptio*, surgem duas instituições jurídicas: a primeira de caráter geral destinada a extinguir todas as ações e a segunda, um modo de adquirir, representado pelo antigo usucapião. Ambas as instituições partiam do mesmo elemento: a ação prolongada no tempo.

A palavra usucapião deriva da forma latina “*usucapio*”, que significa tomar pelo uso. Inicialmente a palavra *usus* significava a posse e estabelecia a regra romana de que o uso poderia fazer às vezes da posse-*usus est pro possessione*. Desta forma, compreende-se que a palavra usucapião seja formada pela união de *usus* e *capio*, aquisição da posse, e, por conseguinte do domínio, da propriedade, pelo uso prolongado da coisa. Nesse diapasão, ensina Venosa (2004), *Usucapio* deriva de *capere* (tomar) e de *usus* (uso). Tomar pelo seu uso. A Lei das XII Tábuas estabeleceu que quem possuísse por dois anos um imóvel ou por um ano um móvel tornar-se-ia proprietário.

Como acima citado, a palavra usucapião deriva da forma latina feminina *usucapio*. Na legislação romana a palavra usucapião aparecia no feminino, ligando-

se à *capio*, palavra feminina que significava tomada. O Código Civil de 1916 apresentava a palavra no masculino. “A mudança para o gênero masculino no art. 550, decorreu de emenda apresentada por Rui Barbosa, entre outros consagrados autores”. (GONÇALVES, p. 237, 2009). A Carta Magna de 1988 emprega a palavra sem fixar gênero, art. 191, parágrafo único: “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”. Por outro lado, o Código Civil, em seu art. 1.244, utiliza a palavra no modo feminino, “também se aplicam à usucapião”. Por fim, o Código de Processo Civil não a confere gênero, conforme art. 1.071, I, “pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião”, analogamente a Constituição Federal.

Também no campo literário, há gramáticos que discordam em relação à grafia dessa palavra. Gramáticos de renome como, Aurélio Buarque de Holanda, Napoleão entre outros, defendem o gênero feminino desta. De outro modo, autores como Cândido Jucá Filho e Cretella Júnior, conferem o masculino à grafia. Assim, o substantivo usucapião é comum de dois gêneros, e como tal, admite o artigo masculino e feminino, portanto, o emprego da palavra pode ser utilizado tanto no gênero masculino como no feminino, devendo-se assim, atentar para o uso correto e coerente da palavra, adotando-se ao longo do texto, apenas um dos gêneros, determinando-se um padrão.

No ordenamento jurídico brasileiro o instituto da usucapião foi inserido para regular as incertezas em relação ao titular de domínio de bem móvel ou imóvel, assim garantindo a segurança jurídica, pelo reconhecimento de um direito, na forma prevista em lei, estando ligado intrinsecamente ao Direito Romano. O mais remoto antecedente histórico do instituto da usucapião no Brasil se dá no ano de 1850, como lembra Araújo (1977, p. 211), “informando que a Lei nº 601, de 1850, a chamada Lei de Terras, nos arts. 4º, 5º e 8º, instituiu a usucapião *pro labore* no Direito Brasileiro”.

No Período Republicano no ano de 1934, a usucapião *pro labore*, auferiu garantia constitucional. Neste sentido Sodero (1977, p. 206), “a Constituição Federal de 1934, em seu art. 125, denominou-se à época Usucapião Constitucional ou Especial”. A Constituição de 1937 e 1964, conhecida como a Constituição polaca, conservou-se com pequenas alterações, como lembra Sodero (1977).

A constituição de 1967 e a Emenda Constitucional de 1969 retiraram o instituto, deixando este ser regulado pela legislação ordinária. Atualmente, a usucapião tem regulação legal tanto na Constituição Federal de 1988, como na legislação ordinária,

Código Civil e leis especiais, trazendo novidades como exemplo a necessidade da propriedade de atender a função social.

O fundamento do cumprimento do princípio da função social da propriedade, está prevista na Constituição Federal, disposto em seu 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 a propriedade, nos termos seguintes: [...] XXII – é garantido o direito de propriedade; XXIII – a propriedade atenderá a sua função social. (BRASIL, 1988, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Desta forma, todo o imóvel necessita atingir uma função social e deve ser utilizada por seu proprietário, tanto de forma direta ou indireta, concebendo algum tipo de valência. Neste seguimento, Tartuce e Simão (2012) ensinam que, o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, conforme com o estabelecido em lei.

Corroborando este entendimento, explica 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 prova do 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.

Ensina Diniz (2004), a usucapião é um direito contemporâneo, autônomo, independente, pela usucapião o legislador permite que uma determinada situação de fato, converta-se em situação jurídica.

Como diz Miranda (2001, p. 139), “não se adquire, pela usucapião, “de alguém”. Na usucapião, o fato principal é a posse, suficientemente para originariamente se adquirir: não, para se adquirir de alguém”.

Já Salles (2005, p. 48), ensina “usucapião é a aquisição do domínio ou de outro direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, durante tempo estabelecido em lei”. Assim, a junção do poder de fato sobre a coisa com o decurso do tempo (cumpridos os demais requisitos legais), tem-se que é conferido juridicidade a uma situação fática, convertendo-se em propriedade.

É a usucapião forma originária de aquisição da propriedade e conforme da Silva Pereira (2004, p. 138) pode assim ser conceituada,

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada.

Por fim, ensina Gonçalves (2008), a usucapião, regulada no direito das coisas, é modo originário da propriedade e outros direitos reais, pela posse continua de tempo, acompanhada dos demais requisitos exigidos pela legislação.

Assim, a partir da análise das definições supracitadas, chega-se a conclusão que o tempo e a posse são componentes fundamentais para a usucapião. Já Salles (2005), amplia, exigindo que a posse seja exercida com *animus domini* e que o objeto seja hábil. Neste sentido, Gonçalves acrescenta (2009, p. 253), “coisa hábil, posse, decurso do tempo, justo título e boa-fé são pressupostos para a usucapião”.

Nesse diapasão é a redação do artigo 1.238 do Código Civil que conceitua tal instituto como modo de aquisição da propriedade.

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. (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Quanto à natureza jurídica da usucapião, existem duas teorias: a corrente objetiva, que se fundamenta na presunção de abdicação de direito de propriedade de uma pessoa diante de sua inércia e omissão; e a subjetiva, que é embasada na utilidade social, em consonância com as finalidades sociais e econômicas da propriedade.

Neste sentido, explica Venosa (2003, p. 198),

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza

utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar pelo tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse.

Assim, a posse exercida por um lapso temporal gera a possibilidade de transformar-se em propriedade, coroando aquele que utiliza o bem de forma útil, em consonância com as finalidades sociais e econômicas.

2.2 Pressupostos da usucapião de bens imóveis

Para formalização da usucapião são necessários alguns requisitos/pressupostos, podendo ser estes gerais, eis que existentes em todas as espécies de usucapião ou específicos, presentes somente em algumas espécies. Os requisitos gerais para a usucapião são: a) posse; b) coisa hábil ou suscetível de usucapião; c) decurso do tempo. Já os requisitos específicos são: a) justo título; b) boa fé.

Nesta esteira, é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, sob a relatoria de Mylene Maria Michel:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS NO CASO. A pretensão é fundada na usucapião extraordinária, regida pelas disposições do artigo 550 do Código Civil de 1916, considerando-se que mais da metade do prazo prescricional aquisitivo já havia transcorrido na data da propositura da demanda (art. 2.028 do Código Civil de 2002). Modalidade que dispensa os requisitos da boa-fé e do justo título, orientando-se apenas pelos pressupostos aplicáveis a qualquer forma de usucapião, quais sejam, a posse pública, mansa e pacífica, exercida de modo ininterrupto e com ânimo de dono, por determinado lapso de tempo, estatuído em lei. Caso em que a posse exercida pelos autores não pode ser considerada mansa e pacífica, ante a pré-existência de ação de reintegração de posse movida pelos réus, ao final julgada procedente, a denotar eficaz oposição à ocupação injusta do bem. APELAÇÕES PROVIDAS. (RIO GRANDE DO SUL, 2018, <<http://www.tjrs.jus.br>>).

Na presente jurisprudência em relação à ação de usucapião de modalidade extraordinária, tal modalidade dispensa os requisitos específicos da boa fé e do justo título, eis que necessários somente na espécie ordinária. Foi orientado apenas pelos pressupostos gerais, pela posse e o tempo, porém não foi demonstrado no caso concreto, sendo os requisitos não preenchidos pelos autores, sendo apelação provida para parte ré.

Nesse sentido, afirma-se que os pressupostos fundamentais de toda e qualquer usucapião é a posse e o tempo, o que se verá no seguir.

2.2.1 Posse

A origem do instituto da posse é discutida, porém entende-se que remonta do Direito Romano. A posse é o reflexo da defesa da paz social. Trata-se de um tema abundante em peculiaridades e distintos conceitos, sendo assim complexo e de extrema relevância a sua compreensão.

Nestes termos, é a abordagem de Miranda (2000, p. 31)

Rigorosamente, a posse é o estado de fato de quem se acha na possibilidade de exercer poder como o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que só ser incluso no direito de propriedade (*usus, fructus, abusus*). A relação inter-humana é com exclusão de qualquer outra pessoa; portanto, é relação entre possuidor e alter, a comunidade. Se bem que no mundo fático, é situação *erga omnes*; ou, melhor, *real*.

As principais teorias jurídicas que explicam a posse são duas: a subjetiva, elaborada e desenvolvida por F. von Savigny, e a objetiva, por R. von Jhering. Savigny no ano de 1893 publicou uma obra denominada Tratado de Posse, o qual foi destinado ao estudo da posse, com base no Direito Romano. Neste sentido, é o ensinamento de Gomes (2012, p. 33), “a posse constitui-se de dois elementos, *corpus*, elemento objetivo que consiste na detenção física da coisa, e o *animus*, elemento subjetivo, que se encontra na intenção de exercer sobre outrem”.

Os dois elementos são indispensáveis, eis que, se faltar o *corpus*, já não há que se falar em posse, e, se faltar o *animus*, da mesma forma, não constituindo posse, e, sim, mera detenção, (GONÇALVES, 2008).

No mesmo sentido ensina Diniz (2004, p. 36),

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*.

Entende-se que essa é a teoria subjetiva, eis que valoriza o elemento da intenção como caracterizante da posse. Assim, para os estudiosos que defendem essa corrente, são meros detentores: o mandatário, o depositário, comodatário e o

locatário. Gomes (1978, p. 37) acrescenta, “não gozam tais pessoas de proteção direta, assim se forem turbados no uso e gozo da coisa, devem dirigir-se à pessoa que lhes conferiu a detenção, para que esta, invoque a proteção possessória”.

Nos ensinamentos de Savigny, compreende-se, que a posse é um fato que se transfigura em direito, porque é protegida por lei. De forma resumida, a posse só se constitui pela junção de *corpus* e *animus*. A posse é o poder imediato de dispor fisicamente do bem e a mera detenção não se converte em direito de invocar os direitos possessórios, alheios ao possuidor.

Tal teoria foi de grande importância e influenciou leis brasileiras, mas não é a teoria que acabou preponderando. Ela tem um problema primordial, a necessidade de caracterização do *animus*, algo difícil de comprovar. Além do que, retira do conceito de possuidor pessoas como o locatário, comodatário, depositário.

Critica-se na teoria subjetiva, a exacerbação do papel da autonomia da vontade pela incondicionada ligação de posse ao *animus domini*. Segundo Savigny, refletindo o ideário liberal e individualista vigente na época, a pessoa era o indivíduo abstrato que ocupava um dos pólos da relação jurídica, possuindo autodeterminação nas relações econômicas. Esta visão restrita e unitarista camufla o ser humano concreto, capaz de manifestar em uma pluralidade de relações possessórias, nas quais não releva o exame do *animus domini*, mas sim a proteção à moradia, ao trabalho e a defesa incondicional dos direitos da personalidade e da dignidade da pessoa humana. (FARIAS E ROSENVALD, 2012, p. 61)

A teoria objetiva, de Ihering, ensina que para conceber a posse, basta o *corpus*, dispensando, assim, o *animus*, alegando que este último componente está inerente no poder fático exercido sobre o bem. Nesse diapasão, Gomes (2012, p. 33) explica “Para a teoria objetiva, a destinação da coisa tem importância fundamental. É o critério da destinação econômica da coisa que permite o reconhecimento da posse. Aquele que utilizar a coisa para a sua finalidade é quem tem a posse”.

O objetivismo desta teoria dispensou a intenção de dono, ao caracterizar a posse, desta forma, considerando como possuidores, o depositário, o locatário, o comodatário, o mandatário, entre outros. Para Gonçalves (2008), a conduta de dono será analisada objetivamente, sem análise da intenção do agente, a posse é a exteriorização da propriedade, o uso econômico do domínio.

Corroborando com o exposto ensina Ihering (1987), citado por Diniz (2004, p. 39),

O que importa no estudo da posse é o uso econômico ou destinação socioeconômica do bem, pois qualquer pessoa é capaz de reconhecer a posse pela forma econômica de sua relação exterior com a pessoa. Um

claro exemplo de tudo é: se encontramos num bosque um feixe de lenha devidamente amarrado, está evidente, devido à situação da própria coisa, que ele está sob a posse de alguém e que não podemos nos apossar dele sem cometermos um furto; diferentemente ocorre, se nos deparáramos com um maço de cigarros tombado, que denuncia abandono ou perda porque não é ali o seu lugar adequado, onde cumpre sua destinação econômica. Igualmente, se virmos alguns materiais junto a uma construção, apesar de ali não se encontrar o possuidor, exercendo poder sobre a coisa, a circunstância das obras e dos materiais indica a existência da posse de alguém.

São elementos constitutivos: o *corpus*, que demonstra a exterioridade da propriedade, desempenhando assim sua destinação econômica, e o *animus* que já está inserido intrinsecamente no *corpus*, informando o modo de ação do proprietário em face da coisa ou bem que possui.

Em regra geral, a teoria adotada no nosso ordenamento jurídico é a objetiva de Ihering. O Código Civil Brasileiro demonstra isso indiretamente, pelo art. 1.196, “ao considerar possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

O art. 1.198 do mesmo diploma proclama: “Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”.

Por fim, complementando, o art. 1.208, prescreve: “Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”.

A posse jurídica dessa forma é a base de toda prescrição aquisitiva, porém carece ser adquirida de forma justa, ou seja, que não comece com violência, clandestinidade ou de forma precária. (GONÇALVES, 2008).

A posse *ad usucapionem* é aquela que contém os requisitos dos artigos. 1238 a 1242 do Código Civil, sendo os principais deles a serem ressaltados, o *animus domini* e a posse mansa e pacífica exercida sem oposição. Nas palavras de Gonçalves (2008), em relação ao *animus domini* requer-se a atitude ativa do possuidor, como se dono fosse, exercendo as atividades inerentes ao proprietário.

Já em relação a posse mansa e pacífica, ou seja, exercida sem oposição, é aquele que se entende que não há contestação a posse, todavia se houver algum procedimento judicial querendo contestar esta posse, fica descaracterizada a *ad usucapionem*. Contudo, se há procedimento judicial em andamento, não é caracterizado, efetivamente, a oposição.

2.2.2 Coisa Hábil

Pode ser caracterizada como tudo aquilo que pode ser objeto de uma relação jurídica ou de comércio. Segundo Gonçalves (2002, p. 97-98) “o bem, para ser usucapido, deve ser suscetível de usucapião (*res habilis*), o que exclui as coisas fora do comércio e os bens públicos”.

Nesse diapasão completa Gonçalves (2008, p. 254),

Consideram-se fora do comércio os bens naturalmente indisponíveis (insuscetíveis de apropriação pelo homem), os legalmente indisponíveis (bens de uso comum, de uso especial e de incapazes, os direitos da personalidade e os órgãos do corpo humano) e os indisponíveis pela vontade humana (deixados em testamento ou doados, com cláusula de inalienabilidade).

Desta forma, são possíveis de apropriação pelo homem os bens que se acham em abundância no universo e fogem do poder do homem, como exemplo, pode-se citar o mar, a luz, o ar.

Os bens públicos não são passíveis de usucapião, por previsão legal na Constituição Federal, art. 191, parágrafo único e no Código Civil, art. 102.

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.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br>).

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião. (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br>).

Assim, para ser suscetível de usucapião, o objeto necessita ser hábil e estar sujeitos a matéria, descartando-se os bens públicos, que são todos aqueles que pertencem às pessoas jurídicas de Direito Público, como, União, Distrito Federal, Estados, Municípios, Autarquias e Fundações Públicas.

Por fim, somente podem ser objeto de usucapião os bens móveis ou imóveis de domínio particular, não podendo ser assim objeto de usucapião, os terrenos de marinha e as terras devolutas. (GONÇALVES, 2008).

2.2.3 Tempo

O tempo de contagem da posse para usucapião é importantíssimo, são fixados em lei, conforme as espécies de usucapião, variando de 2, 5, 10 ou 15 anos: “para fins de contagem do prazo prescricional, tem-se a contagem em dias. O primeiro dia não é contado, pois não se tem a posse durante ele por completo, mas conta-se o último”. (GONÇALVES, 2002, p. 100).

A posse e o tempo constituem-se pressupostos básicos, estruturais para aquisição da usucapião. Assim, para se converter em propriedade é necessária a associação da posse e tempo, formando a *continuatio possessionis*.

Desta maneira explica Monteiro (2003, p. 124),

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.

Desta forma, mostra-se a posse como elemento imprescindível, e autônomo, da usucapião sendo elementar sua existência, quando havendo está, qualquer oposição, mostrar-se-á inoperante e inválida, eis que o fato já estará consumado com a presença deste elemento.

O tempo necessário para usucapir varia conforme o sistema jurídico e a época histórica, não havendo um padrão rígido. Constitui um problema de política legislativa (GONÇALVES, 2008).

O Código Civil de 1916 estabelecia prazos de trinta e vinte e cinco anos, para usucapião extraordinária e ordinária, já a Lei n. 2.437/55, reduziu os prazos para vinte e quinze anos, alegando que não seria necessário a intervalos de tempo tão extensos. Já o Código Civil reduziu mais os prazos, fixando em 15 anos para usucapião de bens imóveis na modalidade extraordinária, em conformidade com art. 1238, e prazo de 10 anos para espécie ordinária, se o possuidor detiver o justo título e boa-fé, segundo art. 1242.

Nesta esteira é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, sob a relatoria de Gelson Rolim Stocker:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. LOTEAMENTO. REQUISITOS NÃO COMPROVADOS. A área objeto do pedido trata-se de local no qual foi planejado e autorizado pelo Município um loteamento com vias públicas e área destinada à construção de praça pública. Considerando que área que o autor pretende usucapir engloba área pública, a prescrição aquisitiva é vedada pelo ordenamento jurídico. Afora isso, para que seja reconhecida a usucapião com base no art. 1.238, caput, do CC é necessária a existência da posse, que perdure, ininterruptamente, por determinado período de tempo (15 anos), de forma mansa e pacífica, com a intenção do possuidor de tê-la como sua. Ausente prova de que o autor reside no local. Animus domini não configurado. APELO DESPROVIDO. (RIO GRANDE DO SUL, 2018, <<http://www.tjrs.jus.br>>).

A presente jurisprudência acima citada demonstra uma ação de usucapião extraordinário, sendo necessário o pressuposto tempo de 15 anos, para o seu reconhecimento, não comprovado no presente caso, tendo o apelo desprovido.

2.2.4 Justo Título e Boa Fé

O justo título é um título relativo a alguma maneira de transferência de propriedade, mas que este título não fora adequadamente registrado, ou que haja algum vício presente. Há de se verificar que o vício presente seja apenas relativo, pois em um vício absolutamente nulo, não existirá o justo título. Conforme Farias e Rosenvald (2007, p. 277),

Justo título é o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua aquisição. Em outras palavras, é o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial.

Assim, é o entendimento que o justo título trata-se de um instrumento idôneo a transferir propriedade, outorgando ao possuidor a condição de proprietário.

“Justo título concerne à posse de boa-fé e má-fé, é o que seria hábil de transmitir o domínio e a posse se não haver vício impeditivo na transmissão” (GONÇALVES, p. 264).

Ao encontro ao entendimento referido, o doutrinador Nequete (1981, p. 187), ensina

Justo título (*justa causa possessionis*) é todo ato formalmente adequado a transferir o domínio ou direito real de que trata, mas que deixa de produzir

tal efeito (e aqui a enumeração é meramente exemplificativa) em virtude de não ser o transmitente senhor da coisa ou do direito, ou de faltar-lhe o poder de alienar.

Assim, “a expressão justo título serve para designar qualquer ato jurídico cujo fim é habilitar alguém a adquirir a propriedade de uma coisa, ou seja, é todo ato translativo apto a transferir o domínio a alguém”. (GOMES, 2002, p. 169).

O enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal (2014), define: “Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse”. (2014, <<http://www.cartaforense.com.br>>).

O justo título pode ser materializar-se através de um contrato de compra e venda, formal de partilha. Além disso, o justo título dispensa o registro para usucapião. É o Enunciado nº 86 da Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho de Justiça Federal: “A expressão justo título, contida nos arts. 1.242 e 1.260 do Código Civil, abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente do registro”. (2014, <<http://www.cartaforense.com.br>>).

O justo título junto à boa fé são pressupostos intrínsecos à modalidade de usucapião ordinária, não podendo ser utilizada ou compreendida nas outras espécies que serão apresentadas posteriormente.

Desta forma, leciona Pereira (2001, p. 149),

A boa-fé costuma ser atrelada ao justo título, embora se trate de realidade jurídica autônoma. Acham-se ambos intimamente irmanados, sendo o título o ato exterior que justifica a posse e motiva a boa-fé. Esta é a integração ética do justo título e reside na convicção de que o fenômeno jurídico gerou a transferência da propriedade.

É de compreender-se que trata-se de institutos atrelados, porém independentes e autônomos entre si, havendo sua integração reside a convicção no fenômeno jurídico gerar a transferência de propriedade.

Corroborando neste sentido, pode-se citar o art. 1201, parágrafo único do CC, que estabelece a presunção de *juris tantum* de boa fé ao favor de quem detenha o justo título (GONÇALVES, 2008).

No mesmo diploma legal, dispõe o art. 1202, “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”. (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Desta maneira, tais princípios estão intrinsicamente ligados, juntando a ética com o justo título formando a convicção do fenômeno jurídico, sendo a boa-fé presumida até o ponto que circunstâncias demonstrem o contrário, que a posse possua vícios ou esteja sob má-fé.

A expressão "boa-fé" possui origem latina, deriva da Roma Antiga, tem como significado original, honestidade, confiança e lealdade. Tal princípio no ordenamento jurídico brasileiro permeia todas as relações jurídicas, institucionais e pode-se dizer nas relações humanas. A boa-fé é um dos princípios fundamentais do direito público, sua função é estabelecer um padrão ético de conduta para as partes nas relações, tal princípio ecoa por todo sistema jurídico brasileiro.

Ensina Almeida (1908, p. 250),

Ao contrário da boa-fé em matéria de percepção de frutos, a qual consiste na crença plausível da verdade e validade da aquisição, a boa-fé em assunto de prescrição aquisitiva é a crença positiva, pouco importando os vícios do título e até o erro de direito a confiança inteira no direito que exerce.

A boa-fé desta forma é a certeza e a crença no direito que está sendo exercido perante o bem ou coisa, é a garantia da prescrição aquisitiva, não se levando em conta, os vícios de título ou até erros proibitivos.

Desta forma, a boa-fé subsiste, enquanto não for destruída pela superveniência da má-fé (NEQUETE, 1981).

Com relação à boa-fé Farias e Rosenvald (2007) declaram que a boa-fé é o estado subjetivo de ignorância do possuidor quanto ao vício que lhe impede a aquisição da coisa. Para fins de usucapião, resulta na convicção de que o bem possuído lhe pertence.

Em seus dizeres Martins, define o princípio como modelo de conduta e revela as suas funções (2000, p. 21),

O princípio da boa-fé, então, como modelo de conduta ou padrão ético que o agente deve possuir (lealdade, honestidade, etc) informa todo o ordenamento e, por conseqüência, tem presente em si uma função interpretativa das normas, e, pela mesma razão, uma função controladora de conduta e será critério apto para integrar as declarações de vontade (função integradora).

Compreende-se do entendimento trazido pelo autor que o princípio da boa fé que se tem uma função interpretativa das normas bem como sua função controladora de conduta, induzindo as ações e as declarações de vontade, formando primitivamente um "contrato social entre as pessoas", devendo estas agirem como sinceridade, hombridade, honestidade nas relações sociais.

O entendimento da boa-fé pode ser dividido entre boa-fé objetiva, que consiste no dever das pessoas de nas ações humanas e jurídicas de agir de forma honesta, já a boa-fé subjetiva se baseia na intenção, na confiança individual em agir de forma leal. Neste sentido explica Assis Neto (2014, p. 583),

Quando a ação é imbuída da consciência de que a conduta é correta e proba, fala-se em boa-fé objetiva; "a boa fé subjetiva: é um estado psicológico, uma crença errônea a respeito de uma situação, em ordem a operar como justificativa para determinado comportamento, ex.: art. 1.268 do Código Civil.

Assim, a boa-fé é um princípio universal que rege as relações humanas e jurídicas. Tal princípio é presumido, assim a boa-fé não precisa ser comprovada, desde os primórdios da humanidade a boa-fé já estava intrínseca nas relações, assim a garantia deste princípio é a garantia de um direito pode-se dizer fundamental, um direito que garante a pessoa humana, a confiança e crédito em suas interações tanto sociais como jurídicas.

Nesse sentido, é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em relação ao pressuposto da boa-fé no instituto da usucapião, sob a relatoria de Glênio José Wasserstein Hekman:

Ementa: APELAÇÃO. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. ART. 1.241 DO CCB. PRESSUPOSTOS PREENCHIDOS. AFERIÇÃO DA POSSE SUBMETIDA AO JUSTO TÍTULO E A FORMA DE POSSE EXERCIDA PELO ADQUIRENTE. EVENTUAL LOCAÇÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO COM JUSTO TÍTULO NÃO INTERROMPE A POSSE. 1. No caso, presentes os pressupostos gerais e especiais necessários ao reconhecimento do domínio, na forma do art. 1.241 do CCB. 2. Justo título representado por instrumento particular de compra e venda, firmado pela inventariante com firmas reconhecidas por autenticidade. Quitação do preço. Art. 373, I, do NCCPC. Decorre dos requisitos especiais justo título e boa-fé - a aferição de posse por mais de 10 anos do adquirente. 3. Não há no feito qualquer indício de que a posse do adquirente tenha sido marcada pela oposição da vendedora. 4. Não configura interrupção da posse a existência de eventual locação do imóvel já que a aferição temporal submete-se ao justo título e a posse indireta praticada pelo adquirente. Sentença mantida. APELO DESPROVIDO. (RIO GRANDE DO SUL, 2018, <<http://www.tjrs.jus.br>>).

No julgado acima descrito, verifica-se a instauração de ação de usucapião pela modalidade ordinária, por isso foi-se utilizado o princípio da boa fé, requisito especial foi configurado, desta forma a sentença foi mantida, sendo o apelo pela parte requerida desprovido.

3 DAS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO E DO PROCEDIMENTO JUDICIAL

Podem ser objeto de usucapião tanto bens móveis como imóveis, dessa forma, no presente capítulo, delimitar-se-á a análise do segundo, apenas, assim, serão abordadas as espécies de usucapião, sendo estas, a usucapião ordinária, extraordinária, usucapião especial urbana e usucapião especial rural. Após analisadas as modalidades de usucapião, observa-se o procedimento judicial.

O direito brasileiro distingue três espécies de usucapião de bens imóveis: a ordinária, a extraordinária, e a especial, dividindo-se esta última em rural, também conhecida como *pro labore*, e em urbana, em individual, em coletiva e em familiar. Há ainda, a usucapião indígena, prevista na Lei n.º 6.011/73, contudo, devido a sua especificidade, não será abordado neste item.

3.1 Da usucapião ordinária

A espécie ordinária da usucapião, é prevista no caput do artigo 1.242 do Código Civil, é a que exige, durante dez anos, a posse contínua e incontestada exercida com ânimo de dono, presentes o justo título e boa fé. O prazo poderá ser limitado a cinco anos no caso do parágrafo único do citado artigo, circunstância no qual o imóvel deverá ter sido adquirido por ato oneroso, devidamente registrado, cancelado por qualquer motivo relevante, desde que o possuidor tenha estabelecido no imóvel a sua moradia ou nele tiver realizado aplicações de interesse social e econômico.

Nesse sentido, explica Monteiro (2003, p. 125-127),

Os pressupostos da usucapião ordinário são, pois, posse, decurso de dez ou cinco anos, justo título e boa-fé. No tocante ao primeiro, preciso se torna que a posse seja contínua e incontestada. [...] Perdida a posse, inutiliza-se o tempo anteriormente vencido, máxime se o prescribente não logrou recuperá-la. Em segundo lugar exigese o decurso de tempo, dez anos, ou cinco anos, nas hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil. [...] O terceiro requisito é o justo título, o fundamento do direito. Com relação ao domínio, vem a ser o negócio jurídico pelo qual se adquire ou se transfere a propriedade. Exige a lei que o título seja justo, isto é, se ache formalizado e devidamente registrado.

Por fim, entende-se que tal modalidade de usucapião, exige para seu provimento, a existência do lapso temporal, exercida com ânimo de dono, a posse

contínua e ininterrupta, de forma mansa e pacífica, além de exclusivamente, os requisitos do justo título e da boa-fé, que são indispensáveis e autônomos na ação de usucapião na modalidade ordinária.

Neste sentido, corroborando o entendimento acima citado, é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, sob a relatoria de Heleno Tregnago Saraiva:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA (BENS IMÓVEIS). ARTIGO 1.242, DO CC. Ilegitimidade ativa. Rejeição. O fato de o imóvel em questão estar sendo usado como estacionamento de uma clínica não torna os autores pessoas físicas ilegítimos para ação, porque eles são os efetivos adquirentes do bem e sócios da referida clínica, justificando-se a destinação de uso, sem necessidade de que a pessoa jurídica integre o polo passivo da presente ação. Mérito. Ainda que a ação de usucapião não constitua a via adequada para se buscar o registro de um imóvel, com fundamento em contrato de compra e venda, a situação aqui versada tem certas peculiaridades que não podem ser desconsideradas, considerando que não se pretende levar a registro o contrato de promessa de compra e venda, mas sim ver reconhecida a usucapião pela posse exercida a partir da assinatura do referido contrato que, no presente caso, limita-se a respaldar a alegação de existência de justo título, ou seja, de que a ocupação é regular e foi autorizada. Hipótese em que restou comprovado que os autores, possuem o imóvel objeto da ação há mais de dez anos, com animus de dono, de forma mansa e pacífica, sem interrupção, com justo título e boa-fé. APELAÇÃO DESPROVIDA. (RIO GRANDE DO SUL, 2018, <<http://www.tjrs.jus.br>>).

No presente julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, foi levado ao judiciário, discussão acerca de possível conhecimento de ação de usucapião ordinária. Deste modo, foi configurado os requisitos para tal, quais sejam, a posse mansa e pacífica sem interrupção por mais de dez anos, o animus de dono, e os requisitos do justo título, eis que havia contrato de compra e venda, e da boa-fé, estes últimos essenciais e imprescindíveis para usucapião ordinária.

3.2 Da usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária está disciplinada no Código Civil, art. 1238 e seus requisitos são: posse de quinze anos, que pode reduzir-se a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica. Dispensam-se os requisitos do justo título e da boa-fé.

Tal modalidade de usucapião é a mais corriqueira no âmbito jurídico. Dispõe, com efeito, o mencionado dispositivo legal,

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 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. (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Em relação aos requisitos necessários para usucapir através da modalidade extraordinária, Farias e Rosenvald (2012) asseveram que de todos eles, o requisito fundamental é o tempo, sem o qual não há a conversão da posse em propriedade.

Neste sentido leciona Gomes (2002, p. 145): “A usucapião extraordinária caracteriza-se pela maior duração da posse e por dispensar o justo título e a boa-fé”.

O possuidor não necessitará do justo título, bem como da boa-fé, se houver título, servirá de reforço de prova, apenas. Desta forma, bastará o ânimo de dono e a continuidade e tranquilidade da posse por quinze anos.

Corroborando o entendimento Farias e Rosenvald (2012, p. 236),

A posse necessariamente será acompanhada do animus domini. Consiste no propósito de o usucapiente possuir a coisa como se esta lhe pertencesse. O possuidor que conta com animus domini sabe que a coisa não lhe pertence, porém atua como o desejo de se converter em proprietário, pois quer excluir o antigo titular. Em virtude da causa originária da posse, excluem-se da usucapião os possuidores que exercem temporariamente a posse direta por força de obrigação ou de direito (art. 1.197 do CC). Pessoas como os locatários, os comodatários e os usufrutuários recebem a posse em virtude de uma relação jurídica de caráter temporário, que, ao seu final, exigirá a devolução da coisa. Portanto, durante todo o período em que exerçam a posse direta, não afastam a concomitância da posse indireta daqueles de quem obtiveram a coisa.

Logo, entende-se do entendimento, que para aquisição de bens imóveis sob a modalidade extraordinária, a posse necessita conter o *animus domini*, mansa, pacífica e ininterrupta por um lapso temporal, que poderá ser 15 ou 10 anos, dispensando outros elementos.

Para redução do prazo de quinze anos, para dez anos para usucapião, demonstrada no parágrafo único do art. 1238, do Código Civil, o legislador apontou a necessidade do usucapiente houver estabelecido neste imóvel que pretende

usucapir sua moradia habitual, ou subsidiariamente, ter realizado obras ou serviços de caráter produtivo no bem. Deste modo, é o entendimento da doutrina, que criou-se um instituto novo a “posse-trabalho”, que se configura nesta característica de necessitar em algo que se concretize em investimentos no bem ou na coisa de caráter produtivo ou cultural. Assim, a posse-trabalho se corporifica através de obras e serviços realizados pelo usucapiente, bem como a construção de uma residência no local, que configura sua moradia.

Deste modo, ensina Reale (2012, p. 34), “natureza específica dos atos de posse que culminam na utilização produtiva da coisa ou do bem possuído, surge uma categoria jurídica nova, a posse-trabalho”.

Nesta esteira, é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, sob a relatoria de Liege Puricelli Pires:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. DISCUSSÃO ACERCA DO ANIMUS DOMINI. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA REFORMADA. I. A respeito do animusdomini, deve-se, por primeiro, identificar a causa possessionis (como se operou a imissão na posse) e, após, verificar se existem ou não obstáculos objetivos, que são a detenção (art. 1.198 do Código Civil) ou a posse direta (relação de locação, comodato ou usufruto, por exemplo). A inexistência de obstáculos objetivos gera presunção positiva do animus domini. No caso dos autos, a prova do animusdomini se dá pela transmutação da posse após o encerramento do contrato de trabalho que deu azo à posse da autora, no ano de 1998. II. Procedência do pleito de usucapião extraordinária especial com prazo reduzido de 10 anos, prevista no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil. Sentença de improcedência reformada. APELO PROVIDO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, 2018, <<http://www.tjrs.jus.br>>).

No presente julgado supracitado, foi configurado o *animus domini*, foi comprovado nos autos, a posse direta, a inexistência de contrariedade à posse mansa e pacífica, sendo cabível a usucapião sob modalidade extraordinária, sendo procedente o pedido, reduzindo o prazo de quinze para dez anos, sendo o apelo provido pelos autores.

Conforme explica Gonçalves (2008), a propriedade adquirida por usucapião compreende não somente os atributos componentes, conforme art. 1231 do Código Civil, e sim todos os direitos reais sobre a coisa, como servidão, usufruto, a habitação e o uso.

Quanto à servidão, regulada no art. 1379 do Código Civil, inseriu que a usucapião compreende a servidão aparente, conforme aludido dispositivo legal,

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos. (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Contesta Gonçalves (2008), todavia houve uma falha no requisito temporal, uma vez que exige prazo maior de vinte anos, que o da usucapião extraordinária que é de quinze anos, mesmo sendo a servidão uma parcela da propriedade.

Assim, conforme o texto legal, a servidão aparente ficou regulada, se o exercício pelo possuidor for feito de maneira incontestável e contínua no prazo de dez anos, autoriza ao interessado registrar em seu nome no Registro de Imóveis, lhe atribuindo como título a sentença que prover consumada a usucapião, caso o usucapiente não conter o título, o prazo passa há vinte anos.

3.3 Da usucapião especial

A usucapião especial, também é denominada, constitucional, eis que foi inserida pela Constituição Federal de 1988, regulamentada nos arts. 183 e 191 do respectivo diploma legal e 1239 e 1240 do Código Civil de 2002. Tal modalidade é dividida sob duas formas: usucapião especial rural, conhecida também por *pro labore*, e a usucapião especial urbana, também denominada como *pré-moradia* ou *pro-misero*.

3.3.1 Da usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana trata-se de inovação trazida pela Constituição Federal, e está regulamentada em seu 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. (BRASIL, 1988, <<http://www.planalto.gov.br>>).

O respectivo diploma legal regula a usucapião urbana, determinando que aquele que por cinco anos, de forma ininterrupta e contínua, sem oposição, exercida para sua moradia, adquirirá o domínio, desde que não seja proprietário de outro

imóvel rural ou urbano. Tal dispositivo, ainda ressalta que a área urbana deverá deter o máximo de duzentos e cinquenta metros quadrados.

Neste sentido, esta espécie não se aplica à posse de terreno urbano sem construção, eis que é requisito essencial a utilização para moradia pelo usucapiente ou de sua família, priorizando desta forma a estabilidade no imóvel e não a transitoriedade. De outro modo, não se exige como requisito o justo título e a boa-fé, servindo estes últimos, apenas como forma de mera prova no âmbito do processo judicial.

Deste modo, corroboram Farias e Rosenvald (2012, p. 245),

[...] chama-se atenção para o caráter pessoal dessa posse, já que ninguém poderá adquirir propriedade pela habitação no local por outra pessoa (detentor ou possuidor direto) e a utilização do imóvel para moradia do possuidor ou de sua família é requisito essencial para a aquisição da propriedade. Por isso essa modalidade de usucapião é também conhecida como usucapião pro moradia, assim, aqueles que apenas ocupam eventualmente o imóvel não logram êxito nessa demanda. Esse requisito também afasta a pretensão daqueles que usam o imóvel para fins não residenciais, como escritórios e consultórios médicos, por exemplo.

Conforme compreende-se é chamada a atenção do caráter pessoal da posse, eis que a moradia pelo possuidor ou de sua família é essencial para aquisição do bem imóvel. Tal modalidade de usucapião privilegia a pretensão de pessoas que usam o imóvel para fins de moradia, por isso conhecida como *pro moradia*, descartando a pretensão de escritórios, consultórios médicos, e outras atividades de caráter transitório.

Ampliam os parágrafos §1º, § 2º e § 3º, do respectivo diploma legal acima citado, explicando que esse direito não será reconhecido mais de uma vez pelo novo possuidor, bem como os imóveis públicos não serão passíveis de usucapião. O dispositivo ainda menciona que o título de domínio e concessão de uso serão conferidos tanto a homem como a mulher, ou aos dois, independentemente do estado civil.

É o aludido dispositivo legal,

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

§2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1988, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Neste sentido, Silva acrescenta (2012, <<http://www.conteudojuridico.com.br>>), “esta modalidade de usucapião, não é admissível a junção de posses em favor do sucessor singular, em virtude de que há exigência de que a posse seja pessoal e com o intuito de moradia, desde o início do lapso temporal”.

A prescrição aquisitiva será única, ou seja, aquele que tornar-se proprietário de bem imóvel após sentença decretada mediante esta espécie de usucapião, não poderá se valer deste instituto por mais de uma vez, mesmo que a localidade seja diversa.

Deste modo, é de entender-se que o legislador ao criar tal dispositivo privilegiou o princípio da função social da propriedade, eis que exige a morada habitual do possuidor ou de sua família, amplia com a necessidade de haver edificação na casa, deste modo exigindo que ela detenha caráter produtivo, reduzindo o lapso temporal para usucapir sob esta modalidade para cinco anos, assim tornando mais célere o processo, tendo esta modalidade um caráter pessoal e social intrínseco ao texto legal.

Por se tratar de inovação constitucional trazida pela Constituição Federal de 1988, tal legislação não protege as posses anteriores. Neste sentido explica Gonçalves (2008, p. 243),

O prazo de cinco anos só começou a contar, para os interessados a partir da vigência da atual Constituição. O novo direito não poderia retroagir, surpreendendo o proprietário com uma situação jurídica anteriormente não prevista.

Deste modo, tal dispositivo constitucional só entrou em vigência após 1993, regulando todas as circunstâncias a posteriori, não podendo o direito retroagir a casos anteriores a esta.

Posteriormente à Constituição Federal, o Código Civil de 2002, levando em conta a legislação constitucional, regulou a usucapião especial urbana, reproduzindo integralmente no art. 1240, o art. 183, §1º e §2º da Carta Magna.

A pessoa jurídica não terá legitimidade para usucapir, eis que possui sede e não residência, e que está dependendo do momento atual poderá ser de caráter eventual e transitória, bem como não possui família. Nas palavras de Gonçalves (2008, p. 243), “tem legitimidade para usucapir o possuidor, como pessoa física, a lei

exige que o prescribente que utilize o imóvel para sua moradia ou da família, a pessoa jurídica, não está legitimada para arguir a prescrição aquisitiva”.

É de se lembrar que o brasileiro nato e naturalizado poderão usucapir, já o estrangeiro só poderá arguir a prescrição aquisitiva se for residente no país. Quanto à extensão do imóvel, explica Ribeiro (2003, p. 210), “a área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, representa um tamanho máximo, fixado pelo legislador constitucional como suficiente à moradia do possuidor ou de sua família”.

Neste sentido, o legislador fixou um limite como suficiente para à moradia do usucapiente ou de sua família, para arguir a prescrição aquisitiva nesta modalidade, abrangendo a metragem a área do terreno e a da construção.

Nesta esteira, é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, sob a relatoria de João Moreno Pomar:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. USUCAPIÃO. CONSTITUCIONAL URBANO. REQUISITOS. A ação que visa usucapir com base no art. 183 da CF e art. 1.240 do CC tem por requisito a prova da posse de imóvel com área máxima de 250 m², por cinco anos ininterruptos, uso para moradia individual ou da família, com animus domini e sem oposição; não seja o posseiro proprietário de imóvel urbano ou rural; e por uma única vez. - Circunstância dos autos em que não aperfeiçoados os requisitos impõe-se manter improcedência da ação. RECURSO DESPROVIDO. (RIO GRANDE DO SUL, 2017, <<http://www.tjrs.jus.br>>).

No presente julgado acima, demonstra-se todos os elementos analisados, quais sejam, a prova da posse do imóvel, com área máxima de 250 metros, o lapso temporal de cinco anos, usado para sua moradia ou da família, como *animus domini* e sem oposição, que o possuidor não tenha propriedade de nenhum outro imóvel urbano ou rural e podendo utilizar deste direito somente uma vez. Porém, o autor nos autos não conseguiu demonstrar esses requisitos exigidos, sendo improcedente seu pedido.

Em regra geral, não é possível ao possuidor, que ocupa posse sobre área urbana com metragem maior, pretender usucapir área igual ou menor que a de duzentos e cinquenta metros quadrados, situado em área maior, fundamentando sua pretensão no art. 183 da Constituição Federal. Todavia, não obsta, que o possuidor adquira pela usucapião especial de imóvel urbano em área maior que a metragem fixada, delimitando, assim, a posse ao limite estabelecido em lei.

Diz Gonçalves (2008) que há decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo concedendo a usucapião especial urbana em área maior em que a metragem de lei, desde que a posse se limite de duzentos e cinquenta metros quadrados.

Por outro lado, o proprietário poderia ser surpreendido pela redução da pretensão, uma vez que usucapir toda a área importaria prazo maior. Desta forma, abre mão desta fundamentação, e busca a usucapião sobre outra modalidade. (SALLES, 2000).

Desta maneira, fica a critério cabe ao possuidor do imóvel escolher qual procedimento judicial a ser estabelecido, se a área ultrapassar a metragem limite estabelecida, será impetrada a ação sob a modalidade ordinária, em caso de abrir de mão de parte da área, e esta ficar dentro dos critérios estabelecidos, recorrerá ao juízo, sob a modalidade especial urbana.

Por fim, é importante ressaltar, brevemente, que existem também a modalidade especial por abandono de lar e urbana coletiva

A usucapião urbana especial por abandono de lar foi incluída como modalidade através da Lei n. 12.424/2011. É a redação do art. 1240-A do Código Civil de 2002:

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.

§ 1o O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Deste modo são seus requisitos: posse ininterrupta pelo prazo mínimo de 2 anos, cuja propriedade fosse dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, deverá ser utilizada para sua moradia ou de sua família, e não poderá possuir outro imóvel urbano ou rural. O parágrafo único ainda ressalta que o direito reconhecido ao possuidor poderá acontecer só uma vez.

Já a usucapião especial urbana coletiva, foi regulamentada no Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257/2001, norteador os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo as diretrizes gerais da política urbana, instrumento legislativo importante para solucionar muitos dos problemas relacionados com o desenvolvimento urbano, especialmente voltado ao direito de morar.

É a redação legal do art. 10, incluído através da Lei n. 13.465/2017, no referido Estatuto:

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.

Deste modo, os núcleos urbanos caso a mais de cinco anos exerça posse sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, poderão ser objeto de usucapião coletivo, desde que não sejam proprietário de outros imóveis urbanos ou rurais. Por fim, completa o parágrafo único que poderá haver soma de posse com o seu antecessor, desde que seja contínua.

3.3.2 Da usucapião especial rural

A usucapião rural ou *pro labore* surgiu, no ordenamento jurídico brasileiro, através da Constituição Federal de 1934, sendo mantida na carta outorgada de 1937 e na Constituição de 1946. A Constituição de 1967 e a Emenda Constitucional de 1969 não manterão o texto anterior, remetendo à lei ordinária a sua disciplina.

Neste período, aplicou-se a Lei n. 4.504/64, denominada Estatuto da Terra, até o advento da Lei n. 6.969/81, regulando a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais. (GONÇALVES, 2008).

Com o advento da Constituição Federal de 1988, a usucapião rural foi regulada no art. 191, diz o aludido dispositivo legal,

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, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Os requisitos para arguir a usucapião especial urbana são: o possuidor não ser proprietário de qualquer outro imóvel, seja urbano ou rural, deter a posse do imóvel a ser usucapido, pelo prazo mínimo de cinco anos ininterruptos, sem oposição, de forma mansa e pacífica, sendo a área a ser usucapida estar na zona rural, não ser

superior a cinquenta hectares, com a condicional de esta área ser produtiva de seu trabalho ou de sua família, tendo ela como moradia habitual. Dispensa-se assim, como na usucapião especial urbana, a exigência do justo título e da boa-fé, se existirem se basearam apenas como auxílio de prova, não sendo possível também a pessoa jurídica propor tal ação, eis que esta não detém família e nem moradia habitual, preservando, assim, o caráter social e pessoal.

Corroborando, explica Monteiro (2003, p. 128),

A usucapião rural não se contenta com a simples posse. O seu objetivo é a fixação 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 moradia e a de sua família.

Uma das exigências desta modalidade de prescrição aquisitiva é a o imóvel estar em zona rural, assim pergunta-se o que vem a ser zona rural? Segundo Farias e Rosenvald (2012, p. 458), “critério para determinar o que é urbano e o que é rural é a lei do município em que sito o imóvel usucapiendo que determine as zonas urbanas ou urbanizáveis. Imóveis nesta zona são urbanos. Os restantes rurais”.

A usucapião especial rural, também foi regulada pelo Código Civil de 2002, trazendo conteúdo idêntico ao da Constituição Federal, seguindo, assim a normatização constitucional.

Farias e Rosenvald (2011) é o entendimento de que a usucapião rural tem como objetivo fixar o homem no campo, modificando a terra ocupada em produtiva. Atualmente, essa espécie é regulada pela Lei 6.969/81 e pela Carta Magna.

Amplia de Gonçalves (2008, p. 242),

O benefício é instituído em favor da família, cujo conceito encontra-se estampado na Constituição Federal: a constituída pelo casamento e a entidade familiar, que envolve a união estável e a família monoparental (art. 226, § 1º e § 4º). Por essa razão, a morte de um dos conjuges, de um dos conviventes ou do pai ou da mãe que dirige a família mono parental não prejudica o direito dos demais integrantes.

Neste sentido, compreende-se que o benefício da usucapião especial rural, é um benefício instituído em favor da família em sentido lato e amplo da palavra, como exemplo aquele estampado na Constituição Federal, além de entender como entidade familiar a união estável e a família monoparental, garantindo a todos estes o direito a esta modalidade de prescrição aquisitiva.

Por fim completa Viana, (2004, p. 4),

A doutrina e a jurisprudência não agasalham, todavia, a soma ou adição de posse, denominada *accessio possessionis*. Não pode, assim, o possuidor acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, uma vez que teriam de estar presentes as mesmas qualidades das posses adicionadas, o que seria difícil de ocorrer, visto que há requisitos personalíssimos incompatíveis com a aludida soma, como produtividade do trabalho do possuidor ou de sua família e morada no local. É afastada até mesmo a hipótese de adicionamento quando o sucessor a título singular faz parte da família e passa a trabalhar a terra e a produzir, nela residindo.

Deste modo, é o entendimento da doutrina e da jurisprudência, que não é possível nesta modalidade de usucapião, a adição de posse. Não podendo, desta forma, o usucapiente acrescentar a sua posse a dos seus antecessores, havendo exceção neste sentido, no qual é possível adição de posse pelo herdeiro.

3.4 Procedimento judicial da usucapião

A ação de usucapião pelo procedimento judicial tem seu fundamento no art. 1241 do Código Civil de 2002, e assim diz o aludido dispositivo legal: “Art. 1.241 poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel”. (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Afirma tal artigo que o usucapiente poderá requerer através do poder judiciário, declarar mediante o instituto da usucapião a propriedade de um bem imóvel. Neste sentido, o parágrafo único do referido artigo, traz que “a declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”. Por fim, cabe-se frisar que tal procedimento trata-se de ação declaratória, cujo objetivo é o reconhecimento de existência de uma situação jurídica, isto é, sua certificação. A sentença judicial desta forma não torna o requerente proprietário do imóvel, ela tão somente menciona a existência deste direito requerido. Esse reconhecimento não pode ser por mero fato, necessita-se de situação jurídica concreta que exige, assim, a intervenção do poder judiciário, não se confundindo deste modo, com ações possessórias e reivindicatórias, relacionadas em questões de posse e propriedade.

Nas palavras de 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 usucapiente consegue reunir todos os requisitos estabelecidos na lei para esse fim. Dentre esse 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, o exercício de jus disponendi e assegurando, ainda, a continuidade do registro.

Dessa forma, conforme o entendimento trazido pelo autor confirma-se que a usucapião não tem caráter constitutivo e sim declaratório de um direito preexistente, eis que declara a existência de um direito e não extingue ou modifica uma situação jurídica. Outrossim, por se tratar de ação declaratória, esta é imprescritível, não sendo sujeita desta forma a prescrição ou decadência.

Segundo Araújo (2005), o requisito essencial da ação de usucapião estará no reconhecimento por parte do Estado-Juiz, em certo momento, consumou-se uma relação jurídica, envolvendo um sujeito e um objeto.

O momento da perpetração da usucapião ocorre, logo, quando se encontram supridos os elementos legais, devendo para tanto considerar as regras de cada espécie de usucapião. (COSTA, 2015).

O procedimento judicial da usucapião foi regulado pelos artigos 941 a 945 do Código de Processo Civil de 1973, sob o título “ação de usucapião de terras particulares”.

Tais dispositivos legais, traziam a usucapião dentre os procedimentos especiais, de forma resumida, dessa forma, estabelecia que a legitimidade para propor a ação fosse do possuidor, a necessidade de conter a planta do imóvel, as citações dos confinantes e do possuidor do imóvel, a intimação das Fazendas Públicas e do Ministério Público, entre outros.

Com a entrada em vigência do novo Código de Processo Civil no ano de 2015, que veio buscar a desjudicialização, com a finalidade de otimizar o andamento dos processo, buscando soluções alternativas as resolução de conflitos, tal regulação sofreu alterações. Primeiramente, é importante evidenciar que o novo CPC não prevê um procedimento especial para a ação de usucapião, apesar de a ela se

referir nos artigos 246 e 259. Conseqüentemente, a referida ação esta inserida no procedimento comum.

Desta forma explica Fiuza (2015, <<https://www.conjur.com.br>>),

A ação se inicia com o requerimento do interessado (usucapiente) da citação da pessoa em cujo nome o imóvel estiver registrado, dos vizinhos confinantes e de todos os demais interessados, estes por edital. Embora o novo Código de Processo Civil não mencione estes últimos, entende-se ser necessário citá-los, tendo em vista o procedimento administrativo da Lei de Registros Públicos.

Assim, a ação de usucapião segue o procedimento judicial comum, a petição inicial deverá indicar todos os requisitos do art. 319 do Código de Processo Civil, como exemplo, indicar qual juízo será dirigido, os nomes, os fatos e fundamentos jurídicos, o pedido, as provas a ser alegadas, o valor da causa, entre outros. O foro a ser ajuizada a ação será onde está localizado o imóvel a ser usucapido, conforme art. 47 do Código de Processo Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Logo recebida a inicial, o juiz verificará se os elementos a serem preenchidos estão presentes, em caso afirmativo, será citada a pessoa cujo nome no imóvel estiver registrado, os vizinhos confinantes e os demais interessados. A citação da pessoa cujo nome no imóvel esta registrado, e dos confinantes será feita de forma pessoal, a não ser que se trate de imóvel em condomínio, caso em que tal citação é dispensada, conforme art. 246, § 3º do Código de Processo Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

A questão do condomínio o Código regulou uma situação já definida pela jurisprudência, é o consenso que a usucapião só se aplica a terras particulares que haja dúvida acerca da extensão territorial, caso que não se ocorre no condomínio. (CARVALHO, 2018).

Aqueles que estiverem em lugar incerto e não sabido, serão citados por editais, bem como em relação a eventuais interessados, conforme aduz o art. 259, inciso I e III, do Código de Processo Civil. (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

É imprescindível também, a intimação, pessoalmente, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

Assim, é de se entender que embora o Código de Processo Civil não mencione estes últimos, entende-se ser necessário intimá-los, tendo em vista o procedimento administrativo da Lei de Registros Públicos, como se verá. (FIUZA, 2015).

Em todos os atos dos processuais relativos a usucapião deverá haver intervenção do representante do Ministério Público. Conquanto o Código de Processo não mencione a exigência de intervenção do Ministério Público na ação de usucapião, ela deverá ocorrer pois trata-se de matéria de interesse social relevante, conforme artigo 178 do Código de Processo Civil. (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Assim, é indispensável a intimação do Ministério Público para intervir na ação de usucapião judicial, não havendo tal, pode ser alegada nulidade do procedimento judicial corrente. Em relação à usucapião extrajudicial é dispensada intimação do Ministério Público. Neste sentido, é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do sul, apelação cível, relatoria de Giovanni Conti, 2018:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO NA ORIGEM. NULIDADE. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. A ausência de intimação do Ministério Público para intervir na ação de usucapião gera nulidade processual, porquanto sua participação é obrigatória, nos termos dos artigos 178, 179 e 279 do CPC/2015. No presente caso, não houve intimação do ente ministerial em qualquer fase do feito, impondo-se, via de consequência, a desconstituição da sentença, por força da nulidade apontada. Parecer do Procurador de Justiça acolhido. DESCONSTITUIRAM DE OFÍCIO A SENTENÇA, PREJUDICADO O RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, 2018, <<http://www.tjrs.jus.br>>).

O julgado acima exposto vem ao encontro ao entendimento acima referido acerca da necessidade de intervenção do Ministério Público. No presente ação, foi gerada nulidade processual, a não participação ministerial, impondo-se assim a desconstituição da sentença de primeiro grau.

Outro fator importante a ser lembrado é que o autor da ação de usucapião caso for casado, é necessário a citação do cônjuge respectivo bem como consentimento para propor a ação, sob pena de nulidade processual, conforme aduz o art. 73 do Código de Processo Civil de 2015,

Art. 73. O cônjuge necessitará do consentimento do outro para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens. § 1º Ambos os cônjuges serão necessariamente citados para a ação:
I - que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens. (BRASIL, 2015, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Tal dispositivo faz uma ressalva que caso os cônjuges estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens, não será necessária a citação nem o consentimento do outro cônjuge para proposição da ação judicial.

Por fim, como já explicado, a sentença que reconhecer a usucapião tem natureza meramente declaratória. Ressalta-se que o juiz apenas reconhece e declara ter ocorrido aquisição de um bem móvel ou imóvel por usucapião.

Logo que a sentença foi proferida deverá ser transcrita no Registro de Imóveis competente, a fim de dar a publicidade e forma de proteger contra possível interesse de terceiros. O registro terá, pois, efeito declaratório e natureza administrativa, diferentemente, por exemplo do registro da escritura de compra e venda, sendo que tem efeito constitutivo e de direito real.

4 DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Neste terceiro capítulo, através de pesquisa jurídica e doutrinária, serão analisadas as nuances e os principais aspectos do instituto da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, principal foco de análise do trabalho. Após, será discutida a forma de atuação dos Tabelionatos de Notas e dos Cartórios de Registro de Imóveis, para a efetivação do instituto da Usucapião Extrajudicial, com a entrada em vigor no novo Código de Processo Civil.

4.1 Aspectos gerais do novo procedimento

Conforme a tendência a desjudicialização no direito brasileiro, o Novo Código de Processo Civil de 2015, trouxe a novidade de arguir a usucapião através da via extrajudicial. Juntamente com outros procedimentos extrajudiciais, como o divórcio e o inventário, desta forma, buscando desapegar o aspecto litigioso do processo judicial, bem como a busca pela celeridade e economia processual, otimizando a prestação jurisdicional. Neste sentido, diz Silva (2015, <<https://www.arpensp.org.br>>), “o novo CPC, preocupado com a complexidade dos conflitos na sociedade, optou por ampliar o princípio do acesso à justiça, permitindo maior contribuição das Serventias Extrajudiciais”.

Nas palavras de Kumpel (2014, <<http://www.migalhas.com.br>>),

Dentro do fenômeno da desjudicialização, por sua vez, a ideia saudável é retirar da esfera exclusiva do judiciário a questão da regularização de posse e usucapião. É bom lembrar que o processo de desjudicialização, de modo algum, mitiga a importância do Poder Judiciário, muito pelo contrário, pois mantém apenas questões de alta indagação que devem ser decididas pelo magistrado, passando questões burocráticas à Administração Pública.

Dessa forma, não há que se falar que houve retirada do auxílio e da importância do Poder Judiciário na análise da regularização de posse e da usucapião, e sim, uma forma de retirar deste as questões burocráticas que prolongam os processos, servindo de mera forma de protelar o andamento judicial.

Corroborando, nesse sentido, explica Paiva sobre o caráter da usucapião extrajudicial (2016, <<http://www.registroimoveis1zona.com.br>>),

A usucapião extrajudicial, que tem caráter opcional ao jurisdicionado, processando-se perante o Registro de Imóveis, é uma das grandes novidades da nova lei processual civil (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973), significando a adoção do paradigma de desjudicialização de procedimentos inaugurado pela Emenda Constitucional nº 45/2004.

Uma das principais características deste novo instrumento é a busca pela celeridade, pois se presume uma duração aproximada de 90 a 120 dias, uma vez que preenchidos os requisitos legais, assemelhando-se à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

A usucapião extrajudicial tem amplo âmbito de abrangência, contemplando procedimento aplicável à concessão das diversas espécies de usucapião de direito material prevista no ordenamento jurídico brasileiro.

Amplia Paiva (2016, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>),

A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, o usucapiante poderá apresentar o pedido ao Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapiendo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor. É um trabalho desenvolvido em conjunto entre o Tabelião e o Registrador Imobiliário.

Alguns aspectos conforme explicitado por Paiva são importantes ressaltar, como a simplicidade do procedimento, pois, trata-se de procedimento descomplicado e objetivo, também trata-se de um trabalho em conjunto, realizado entre o tabelião e o registrador imobiliário, mitiga desta forma, o agir do Poder Judiciário, buscando um entendimento consensual e eficaz.

O procedimento extrajudicial tem o propósito de alcançar, pela via da desjudicialização, nova efetividade dos direitos reais, contribuindo para mudanças no modo de constituir a titularidade dos direitos de propriedade (KUMPEL, 2014).

Assim, a desjudicialização não é somente constitucional e possivelmente jurídica, como é recomendável, retirando do judiciário matéria que não o afeta, obtendo-se maior celeridade com igual nível de segurança jurídica (BRANDELLI, 2016).

Esse fenômeno mostra-se de extrema relevância para o momento judicial que tem passado o nosso país, de judicialização do direito, com o abarrotamento de

processos, com monte de pilhas que não acabam mais, com processos durando mais de quarenta anos, trancando desta forma o andamento dos demais processos.

Assim, com a desjudicialização será possível desafogar o Poder Judiciário, mitigando assim sua participação em ações meramente protelatórias, garantindo, neste sentido, ao cidadão, uma duração razoável de sua lide.

4.2 Natureza jurídica da usucapião extrajudicial

O procedimento da usucapião extrajudicial tem natureza jurídica administrativa e não jurisdicional. Contudo, caberá a revisão jurisdicional, ou seja, a qualquer tempo a questão poderá ser levada ao poder judiciário, que poderá reformar a decisão. Por essa razão a usucapião extrajudicial não induz em litispendência ou faz coisa julgada, que são aspectos da jurisdição.

Outrossim, o processo extrajudicial será presidido pelo Oficial do Registro de Imóveis, autoridade administrativa que irá analisar o conjunto probatório e ao final prolatando sua decisão. Explica Brandelli (2016, p. 23) que o registrador terá que firmar-se as questões administrativas,

Como procedimento administrativo que é, deve o Oficial de Registro ater-se a lei na sua condução, decidindo as questões procedimentais e de mérito pertinente, mas não tendo atribuição para analisar questões jurídicas que ultrapassem a possibilidade de um processo administrativo, tal como a alegação de inconstitucionalidade do instituto, ou a necessidade de alguma medida de tutela provisória nos termos do art. 291 e seguintes do NCPC.

Assim, não cabe ao oficial ater-se a análise de questões jurídicas, focando somente nas questões administrativas. Outrora, mesmo tratando-se de reconhecimento pela via extrajudicial, a aquisição continua sendo originária.

Por fim, é importante ressaltar neste sentido a diferença da usucapião extrajudicial da administrativa.

A usucapião extrajudicial é uma inovação trazida pelo novo Código Civil, que garante ao possuidor de imóvel registrado ou não, requerer perante o registro de imóveis o reconhecimento de usucapião. Já a usucapião administrativa tinha previsão na Lei da Minha Casa Minha Vida, n. 11.977/2009, porém com a criação da Lei de Regularização Fundiária n. 13.465/2017, ficou regulada por tal dispositivo legal, nos artigos 24 a 26, que garante para fins exclusivos de regularização

fundiária que garante ao possuidor que for expedido título de legitimação de posse, pelo prazo mínimo de 5 anos de seu registro, terá convertido automaticamente em título de propriedade, presente os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, quais sejam, o tamanho máximo de 250m quadrados, por cinco anos, sem interrupção ou oposição, utilizado para moradia ou de sua família. Outrossim, não presentes os requisitos do art. 183, poderá o autor requerer perante o registro de imóveis o reconhecimento da usucapião. Por fim, é importante ressaltar que o título de legitimação de posse poderá ser cancelado quando o Poder Público verificar que as condições estabelecidas pela lei não foram satisfeitas. (BRASIL, 2017, <<http://www.planalto.gov.br>>.)

Por fim, estabelecendo a última diferenciação, é cabível a usucapião extrajudicial sob todas as modalidades, conforme entendimento trazido pelo Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, quanto em relação à usucapião administrativa só é cabível sob a modalidade especial urbana.

4.3 Do procedimento extrajudicial

O procedimento da usucapião extrajudicial foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro com base no art. 1071 do novo Código de Processo Civil de 2015, que acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/73).

Também no ano de 2017, o Conselho Nacional de Justiça, emitiu o Provimento 65, que estabelece as diretrizes para o procedimento extrajudicial. (BRASIL, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Tal fundamentação foi construída, com o intuito da busca da otimização processual, evitar a sobrecarga do Poder Judiciário e evitar o protelamento dos processos.

Conforme Alves e Pilati (2015, p. 91), o caput do art. 216-A diz:

[...] 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. O artigo deixa claro que a via jurisdicional para o reconhecimento da usucapião permanece aberta ao interessado. Aliás, se não puder ser feito o reconhecimento extrajudicial por ausência de algum dos seus requisitos, o interessado terá que utilizar o meio jurisdicional.

O primeiro entendimento a ser retirado é que é admitido o reconhecimento extrajudicial da usucapião sem prejuízo da via jurisdicional, sendo tal ação será processada perante o cartório de registro de imóveis, cabendo ao foro da comarca onde está situado o imóvel. A via jurisdicional resta como alternativa ao interessado caso queira utilizar-se deste meio.

Lima (2011, p.71) explica que em relação à legitimidade para fazer o pedido, o cenário não é diferente da via judicial. Legitimado ativo é o usucapiente. Se casado ou casada é necessária a outorga uxória, salvo se o regime é o de separação absoluta de bens.

Ademais, o requerimento deve ser acompanhado por advogado, o requerimento tratar-se-á de uma petição acostada com as provas documentais pré-constituídas que comprovam a natureza mansa e pacífica da posse (JUNIOR, 2015, <<https://www.conjur.com.br>>).

Quanto os documentos a serem apresentados, o art. 4º do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça que estabelece as diretrizes para o procedimento extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, incluem-se o justo título, caso houver, prova da quitação de tributos e taxas e quaisquer outros que demonstrem a posse, como contratos de prestação de serviço no imóvel, etc. O legislador ainda faz referência à apresentação de ata notarial como meio de prova. O requerimento também deverá conter a descrição do imóvel, contendo a descrição do imóvel, o tempo e as características da posse, a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pelo requerente, a modalidade da usucapião e sua base legal e constitucional, o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, a planta do imóvel, com memorial descritivo e a anotação com responsabilidade técnica, entre outros. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Logo recebido o requerimento inicial, devidamente instruído, o oficial de registro de imóveis procederá a prenotação no livro de protocolo e autuará. Após, deverá notificar as Fazendas Públicas, municipais, estaduais e federais, para que apresentem eventuais impugnações no prazo de quinze dias, conforme aborda art. 15 do Provimento 65/2017 do CNJ. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Posteriormente a notificação das Fazendas Públicas, o oficial de registro de imóveis expedirá o edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele,

para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes da publicação, como lembra art. 16 do Provimento 65/2017 do CNJ. Tal resolução ainda prevê que o registrador poderá realizar diligências *in loco*, para elucidar dúvidas que tenham restado. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

É juntada as certidões negativas cíveis, municipais, estaduais e federais, fornecidas pelo foro da comarca da localização do imóvel e do domicílio do requerente da ação, implicando a esfera civil, penal, administrativa, entre outras. Não se restringe a exigência, pois, à justiça estadual, mas estende-se à área da justiça federal e trabalhista. (RIZZARDO, 2015, <<https://www.conjur.com.br>>).

Em caso haja impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião por qualquer dos titulares dos direitos reais ou por entes públicos ou terceiros interessados, o oficial do registro de imóveis tentará promover audiência de conciliação ou mediação entre as partes. Persistindo a impugnação, o oficial de justiça lavrará relatório do processamento da usucapião, como aduz art. 18 e inciso §1º do Provimento 65/2017 do CNJ. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Não havendo impugnação ou manifestação, competirá ao registrador apreciar o pedido. Sendo reconhecido a usucapião, implicará na abertura de nova matrícula. Estando em ordem a documentação, sem haver impugnação, o oficial de justiça emite nota fundamentando o deferimento e reconhecendo a usucapião, registrando esta. Por fim, a decisão de denegar o pedido de usucapião extrajudicial, não obsta o ingresso de ação judicial de usucapião. Contudo, não se retira o direito de agir judicialmente, com o ajuizamento da ação, o que permitirá maior dilação de prova. (RIZZARDO, 2015, <<https://www.conjur.com.br>>).

É de lembrar-se que conforme art. 21 do provimento, o reconhecimento extrajudicial da ação de usucapião não extingue eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais inscritos.

Para finalizar, mesmo o reconhecimento sendo pela via extrajudicial, tratar-se de aquisição originária de domínio, não podendo ser exigido pelo oficial de registro de imóveis o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, conforme alude o art. 24 do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Assim, trata-se a usucapião extrajudicial de um instrumento novo e de extrema importância que garante a economia processual, a otimização do andamento e os princípios do processo legal, razoável duração do processo e, sobretudo, a dignidade humana.

4.4 A função do Tabelionato de Notas: a ata notarial

Para a instrução do pedido da ação de usucapião extrajudicial, é necessário que o requerimento esteja “ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”, a pedido da parte interessada, como aduz o art. 216-A, inciso I, da Lei de Registros Públicos, nº 6015/73.

Conforme Lima (2011, p. 52-53) “a Lei 6.015 de 1973 dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. O inciso I do novo art. 216-A se refere a ata notarial, que é munus do tabelião de notas”.

Já o novo Código de Processo Civil dispõe no capítulo “das Provas”, na Seção III, em seu art. 384, “a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”. (BRASIL, 2015, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Uma das principais atividades da função notarial é a formalização jurídica da vontade das partes, atribuindo desta forma autenticidade a estes. Os notários são profissionais da área jurídica, dotados de fé pública, praticando seu *múnus publico* na comarca que lhe foi atribuída a delegação de sua função pública.

Em relação à fé pública, ressalta Alves e Pilati, (2015, p.81) “Os documentos produzidos pelos agentes públicos dotados de fé pública são dignados autênticos e seu conteúdo é tido como verdadeiro, justamente em razão da confiança e da autoridade que detêm estes.”

Em conformidade ao princípio da segurança jurídica, cabe ao notário estar alerta para quaisquer elementos do ato jurídico que possam causar dúvida ou insegurança.

As atividades notariais e de registro estabelecem funções públicas que, com base no art. 236 da Constituição Federal, não são executadas de forma direta pelo Estado, mas pela forma de delegação a particulares. Assim, os registradores e

notários são profissionais do direito que executam uma função pública delegada pelo Estado. (LOUREIRO, 2013).

Os notários e registradores são independentes. Seu âmbito de atuação tem como limite é a ordem jurídica constitucional. Desta forma, não são subordinados ao Poder Judiciário, lhe sendo garantida, independência funcional. Neste sentido, explica Alves e Pilati (2015, p. 45),

Este poder tem apenas a atribuição constitucional de fiscalizar a atividade notarial e de registro. O Judiciário pode editar normas que regulam a atividade dos notários e registradores. Geralmente são estabelecidas pela corregedoria geral de justiça do Estado. O ingresso na atividade notarial e de registros se dá por concurso público. A perda da delegação se dá em cinco hipótese por sentença judicial transitada em julgado; por decisão decorrente de processo administrativo, assegurada ampla defesa; morte ou invalidez; renúncia; e aposentadoria facultativa.

Deste modo, explicando a ata notarial diz Ceneviva (2002, p. 53), “ata notarial é registro de ato ou fato solicitado ao tabelião de notas por interessado, para que os transponha fielmente em palavras, indicando pessoas e ações que os caracterizam”.

Trata-se assim a ata notarial de meio de prova para usucapião extrajudicial. A ata notarial é um instrumento público, empregada por Tabeliões para atestar atos e fatos, coisas, pessoas ou situações.

Neste sentido explica 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 translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio.

Assim, a ata notarial é um instrumento público, elaborado pelo notário em documento próprio, contendo deste modo fé pública, autorizado a atestar um fato ou um ato. Amplia Araújo (2015, p. 429), “a elaboração da ata deverá ser rica, a fim de sanar qualquer deficiência quanto à prática de atos possessórios pelo possuidor dentro do prazo firmado”.

A ata notarial decorre do poder de autenticação do notário, ao qual foi dado o poder de expor os fatos com autenticidade, esta atribuição é dada ao Tabelião, decorrendo da atividade notarial, aliada a fé pública de que é dotado o mesmo (BRANDELLI, 2016).

Vale salientar, “que a ata notarial é a narração objetiva de uma ocorrência ou fato, presenciado ou constatado pelo tabelião”, no art. 628 da Consolidação normativa notarial e registral do Estado do Rio Grande do Sul. (CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL, 2013, <<https://www1.tjrs.jus.br>>).

Amplia (Braga, 2016) o notário não irá somente cientificar, ele irá referir os componentes que puder reunir sobre a titularidade, como o tempo de posse sobre a área e o ambiente, também deverá descrever a situação possessória.

Assim, a atividade notarial será declaratória, devendo retratar a realidade trazida pelos fatos, não cabendo ao Tabelião fazer juízo de valor sobre o conjunto probatório, cabendo ao administrador esta função.

Por fim, é importante fazer a distinção de ata notarial e escritura pública, constata-se que a ata notarial não detém o mesmo caráter solene da escritura pública, na última, o notário é figura imparcial e neutra, apenas dando forma jurídica à manifestação das partes. Na ata, por outro lado, o notário é figura principal, decidindo que diligências serão necessárias para a realização do pedido. (ALVES, 2015).

4.5 Manifestação do Ministério Público

O Ministério Público junto dos advogados públicos e a Defensoria Pública, compõe as funções essenciais à justiça. Esta disposto constitucionalmente no artigo 127, que expõe “O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis.” (BRASIL, 1988, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Logo, entende-se que o Ministério Público é uma instituição pública, permanente, pertencente ao Estado, exercendo funções essenciais à administração da Justiça de forma independente e autônoma dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, defendendo a ordem, o regime democrático e os interesses sociais e indisponíveis.

O Ministério Público é um órgão proeminentemente voltado para a sociedade para suas necessidades sociais, ele excede o direito positivo, se estabelecendo para concretizar umas das suas grandes inspirações: a realização da justiça, da proteção e da dependência àquela sociedade que o criou. (MACHADO, 1989).

Como lembra Santana (2008, p. 21), o órgão é “permanente, porque é parte integrante do Estado; essencial à função jurisdicional, porque, sem a mesma, esta ficaria mutilada”.

Neste sentido, lembra (LADEIRA, 2015, <<https://bladeira.jusbrasil.com.br>>), “A instituição do Ministério Público é função indispensável, peça fundamental, base e pressuposto da própria filosofia e essência deste Estado, assim como também o são o Legislativo, o Judiciário e o Executivo”.

Seus princípios institucionais são a unidade, a independência funcional e a indivisibilidade, como dispõe o art. 127, parágrafo §1º, da Constituição Federal. As funções institucionais do Ministério Público estão abrangidas no art. 129 da Carta Magna, dentre as principais com podem-se destacar, o inciso II, “zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados nesta Constituição, promovendo as medidas necessárias a sua garantia”, e o inciso III, que é a “promoção o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos.” (BRASIL, 1988, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Discorrendo acerca da manifestação do Ministério Público na ação de reconhecimento de usucapião extrajudicial, é o entendimento que a partir do silêncio da lei acerca da obrigatoriedade da manifestação do Ministério Público, bem como não havendo doutrina majoritária acerca do tema, é o entendimento que o Parquet não irá intervir no presente feito, sendo dispensável dessa forma sua intimação e manifestação na ação.

4.6 Do papel do registro de imóveis na usucapião extrajudicial

Por fim do presente trabalho monográfico, será analisado sucintamente a o papel do registro de imóveis na usucapião extrajudicial, seus aspectos característicos, como base legal, os princípios.

De início, é importante trazer uma definição do serviço de Registro de Imóveis, conforme aduz Loureiro (2013, p. 299),

O serviço de registro de imóveis, bem como os demais serviços notariais e 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 registrares 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 registral.

Depreende-se do entendimento trazido pelo ilustre doutrinador Loureiro, que o serviço de Registro de Imóveis primeiramente é um serviço público a quem é delegado o exercício pelo poder público, tem como finalidade assegurar a autenticidade, a publicidade, a segurança jurídica e a efetividade dos atos e negócios jurídicos.

Os princípios do Registro de Imóveis são: obrigatoriedade, o da rogação, o da legalidade, o da prioridade, o da especialidade, o da continuidade e o da presunção de veracidade quanto ao princípio da obrigatoriedade. (ALVES; PILATI, 2015).

Na ação de usucapião extrajudicial, o Oficial de Registro de Imóveis exerce um papel importantíssimo, eis que cabe a ele exercer a função parecida com a do juiz no âmbito judicial, cabendo ele dirigir processo de forma devida e transparente em conformidade com a lei e o ordenamento jurídico, atentando-se este as questões administrativas, não podendo este exhibir juízos de valor, devendo ser imparcial e isonômico.

Dentre as principais ações do Oficial do Registro de Imóveis na ação de usucapião extrajudicial, destacam-se, os artigos 15 e 16 do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, onde regularmente instruído o requerimento junto de todos os documentos exigidos, o oficial dará ciência as Fazendas Públicas da União, Estado e Município para se manifestarem no prazo de quinze dias, logo após, expedirá edital dando ciência a terceiros e eventual interessados, que poderão se manifestar no prazo de quinze dias posterior da publicação. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Também caberá ao oficial para elucidar quaisquer dúvidas solicitar a realização de diligências quais sejam necessárias, realizadas pelo próprio oficial do Registro de Imóveis ou por escrevente habilitado, é o que dispõe o art. 17 do referido provimento acima. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Entre outras atribuições, caberá a ele promover a conciliação ou mediação entre as partes, quando houver divergência no andamento processual. Ao final o

Oficial do Registro de Imóveis irá declarar seu parecer, reconhecendo ou não a usucapião extrajudicial, caso de reconhecimento importará na abertura de nova matrícula. Caso haja impugnação pelo autor poderá este emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresenta-lo na via judicial na comarca de onde está localizado o imóvel, conforme disposto nos artigos 18 e 20 do Provimento 65/2017 do CNJ. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Conforme diz o art. 22 do Provimento 65/2017 do CNJ, “estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de Registro de Imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião”. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, <<http://www.cnj.jus.br>>). Assim, cabe ao oficial do registro de imóveis, estando presentes todos os requisitos legais e administrativos, e não havendo quaisquer discussão ou impugnação a ser arguida, emitirá a nota de deferimento e reconhecimento da ação, elaborando o registro da usucapião. Ressalta-se também que conforme o art. 25 do Provimento do CNJ, como já abordado no presente trabalho monográfico, o registro é declaratório de usucapião, como bem o da via judicial que é ação declaratória para seu reconhecimento. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Fonseca explica a importância do registro (2011, p. 10),

O registro é o assento principal feito pelo registrador. O conteúdo do registro são a constituição e modificação dos direitos reais sobre o imóvel, além de outros fatos que repercutem diretamente sobre o direito do proprietário e outros assuntos que a lei disponha serão sujeitos a registro. O art. 167, inciso I, da Lei 6.015 de 1973 diz os atos que serão registrados.

Ainda, informa Fonseca que (2011, p. 10-11), “a averbação é assento acessório que informa acerca de modificações no teor do registro ou na qualificação do titular de direito real registrado”.

Deste modo, efetuado o registro pelo oficial nos assentamentos do Registro de Imóveis, averbado devidamente, o requerente se torna proprietário do imóvel usucapiendo, sendo-lhe garantido os direitos reais sobre o imóvel em questão.

Por fim, respondendo o problema do trabalho monográfico, entende-se que a usucapião extrajudicial, que é processada perante o Registro de imóveis, vem trazer a celeridade a esse direito, permitindo a desjudicialização do processo. É

demandada por advogado ou por defensor público, carecendo de petição inicial que deverá conter ata notarial lavrada por Tabelião, atestando a posse do requerente e seus antecessores, a juntada da planta e memorial descritivo do imóvel a ser usucapido, as certidões negativas dos distribuidores da comarca de situação do imóvel e, por fim, a juntada de justo título se houver ou outros quaisquer documentos que comprovem a origem, a continuidade ou a natureza da posse. Dessa forma é uma maneira de aquisição de propriedade que passa ser também a ser processada pelas serventias extrajudiciais.

5 CONCLUSÃO

O presente trabalho monográfico abordou o tema na usucapião extrajudicial em análise, buscando responder a seguinte questão: como é realizado o procedimento extrajudicial da usucapião?

Primeiramente é importante ressaltar que o instituto da usucapião extrajudicial é novo no ordenamento jurídico brasileiro. Sua regulamentação legal veio com a entrada em vigor em 2015 do Novo Código de Processo Civil. Foi introduzido no artigo 1.071, este alterou a Lei n. 6.015/73, a Lei de Registros Públicos, à qual foi disposto o art. 216-A, tratando-se do novo procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião.

Tal procedimento acontece perante o registro de imóveis onde está situado o imóvel a ser usucapido, bem como também é importante ressaltar que o Tabelionato de Notas colabora no procedimento, com a lavratura da ata notarial, instrumento importantíssimo de prova na ação de usucapião extrajudicial.

A criação do instituto da usucapião extrajudicial pelo legislador brasileiro se dá em conta pelo processo de desjudicialização que está acontecendo no direito nacional. Cada vez mais, está se optando por outros meios ao invés da via judicial, assim, a via extrajudicial abre uma porta relevante para esse desafogo do Poder Judiciário, que encontra-se abarrotado de processos judiciais, muitos destes protelatórios, que nem necessitavam a intervenção judicial. Alguns exemplos podem ser citados do processo da desjudicialização, com a criação do divórcio extrajudicial, o inventário extrajudicial, entre outros. O fenômeno da desjudicialização vem ao encontro do mundo moderno, onde as ações do dia a dia são muito aceleradas e necessitam serem rápidas e objetivas, eis que as necessidades das pessoas cooperam para isso. A busca pela celeridade processual, a economia dos atos processuais, a otimização do andamento, faz com que cada dia mais as pessoas optem ao buscar a justiça, pela via administrativa e extrajudicial, vencendo a busca antiga pelo caráter litigioso dos processos.

Neste sentido, no primeiro capítulo do trabalho monográfico foi abordada a origem histórica da usucapião, além de explicar seus aspectos gerais, analisando os principais pressupostos da usucapião, como a posse, o tempo, a coisa hábil, o justo título e a boa-fé. Tal capítulo apresentou através de análise doutrinária e

jurisprudencial, os principais conceitos, principais características e teorias dos elementos abordados.

No segundo capítulo, foram abordadas as principais espécies da usucapião qual sejam, a ordinária, a extraordinária, a especial urbana e a especial rural, no mesmo sentido, foram apresentadas através análise jurisprudencial e doutrinária, seus conceitos, características e suas teorias, por fim deste capítulo foi abordado o procedimento judicial da usucapião, tema de grande relevância para o entendimento da proposta do trabalho.

Por fim, o terceiro capítulo trouxe a parte principal do projeto apresentado, a usucapião extrajudicial, foi abordada a sua natureza jurídica, seus fundamentos, o procedimento na prática, cada ato a ser tomado, foi demonstrado o procedimento passo a passo, com grande pesquisa doutrinária e pesquisa através dos fundamentos legais, como exemplo a Lei de Registros Públicos n. 6015/73 e o Provimento Normativo n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça que estabeleceu as diretrizes nacionais a serem observadas no procedimento extrajudicial da usucapião nos serviços notariais e de registros de imóveis. Também foi abordado, a função do tabelionato de notas, através da ata notarial, a manifestação do Ministério Público na ação de usucapião, com breve entendimento da instituição do Ministério Público, e por fim o papel do registro de imóveis na ação de usucapião, compreendo sucintamente o seu conceito, propósito, princípios e sua relação no reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Portanto, com análise e entendimento de todo o presente trabalho monográfico, é de se entender que a usucapião é um instituto novo que veio para contribuir em nossa sociedade em um dos pontos e que ela mais falha, a justiça, onde os processos encontram-se abarrotados, em pilhas que não chegam ao fim, processos encabáveis que protelam os demais.

A intenção legislativa ao introduzir tais dispositivos, como o que trouxe o da usucapião extrajudicial como o do divórcio extrajudicial e do inventário judicial é uma resposta aos anseios da sociedade em poder pleitear perante uma via que não seja judicial, em que lhe serão respeitados os princípios do devido processo legal e da razoável duração do processo. Além de tudo, ao contribuir com os litigantes que optam pela via extrajudicial, eis que é garantido uma otimização de sua lide, contribui também com os demais litigantes em geral, eis que com esses processos

retirados da via judicial, garantem ao Poder Judiciário melhor análise de temas mais importantes, bem como os andamentos processuais se tornam mais céleres.

Assim, compreende-se que a usucapião pela via extrajudicial é um caminho mais viável e célere, porém por tratar-se de um direito relativamente novo, eis que somente três, desde 2015 até a presente data, precisa ser melhor estudado, para garantia da efetiva prestação legal, os serviços registrares e notariais precisam estar preparados e bem equipados tanto intelectualmente como com pessoal, eis que a cada dia mais no Brasil tal procedimento deve crescer, prestando um serviço público em grande quantidade e principalmente qualidade, garantindo ao postulante sua prestação adequada.

Por fim, respondendo o problema do trabalho monográfico, entende-se que a usucapião extrajudicial, que é processada perante o Registro de imóveis, vem trazer a celeridade a esse direito, permitindo a desjudicialização do processo. É demandada por advogado ou por defensor público, carecendo de petição inicial que deverá conter ata notarial lavrada por Tabelião, atestando a posse do requerente e seus antecessores, a juntada da planta e memorial descritivo do imóvel a ser usucapido, as certidões negativas dos distribuidores da comarca de situação do imóvel e, por fim, a juntada de justo título se houver ou outros quaisquer documentos que comprovem a origem, a continuidade ou a natureza da posse. Dessa forma é uma maneira de aquisição de propriedade que passa ser também a ser processada pelas serventias extrajudiciais.

REFERÊNCIAS

ALVES, Gabriel Augusto. PILATI, José. **Usucapião extrajudicial avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015**. Florianópolis: UFSC, 2015.

ARAÚJO, Fabio Caldas. **O usucapião no âmbito material e processual**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

_____. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

ASSIS NETO, S. M. J., MELO, M. I. **Manual do direito civil**. 3. ed. São Paulo, Juspoivm, 2014.

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. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 9 jan. 2002. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 12 mar. 2018.

CARVALHO, Bruna da Silveira. O procedimento da usucapião no novo código de processo civil. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, 2016. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17095&revista_caderno=21> . Acesso em 06 maio 2018.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada**. 4. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento 65**, de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 25 maio 2017.

CYRINO, Rodrigo Reis. Usucapião Extrajudicial – aspectos práticos e controvertidos. **Notariado**, Brasília, 2016. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzlwNA==>>. Acesso em: 12 maio 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. 8 ed. Bahia: JusPODIVM, 2012.

_____. **Direito civil**. *Direitos reais*. 4 ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2007.

_____. **Direitos reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

FIUZA, CÉSAR. Procedimentos para ação de usucapião ficam claros no novo cpc. **Consultor Jurídico**, 2015. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/>>. Acesso em: 04 maio 2018.

FONSECA, Carlos Nascimento. **Usucapião e suas atribuições legais**. São Paulo: Saraiva, 2011.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

_____. **Direitos reais**, 6 ed. Rio de Janeiro, Forense, 1978.

_____. **Direitos reais**. Atualizador Humberto Theodoro Jr. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense. 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. **Direito civil brasileiro V: direito das coisas**. 4. ed. Ver. São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. **Sinopses jurídicas – direito das coisas**. 5. ed. São Paulo, Editora: Saraiva, 2002, vol. III.

JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. **Consultor Jurídico**, 2015. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atualusucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil#top>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. **Direito das coisas**. São Paulo, Editora: J. Ribeiro dos Santos, 1908, vol. I e II.

LADEIRA, Bernardo. A natureza jurídica do Ministério Público. **Jusbrasil**, 2015. Disponível em: <<https://bladeira.jusbrasil.com.br/artigos/160593882/a-natureza-juridica-do-ministerio-publico>>. Acesso em: 12 maio 2018.

LIMA, Rafael Silvério. **As atribuições do usucapião em âmbito extrajudicial**. Porto Alegre: Imperatriz, 2011.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 4 ed. São Paulo: Método, 2013.

MACHADO, Antônio Cláudio de Costa. **A intervenção do Ministério Público no processo civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 1989.

MARTINS, Flávio Alves. **Boa-fé e sua formalização no direito das obrigações Brasileiro**. 2. ed. Lumen Júris, 2000.

MIRANDA, Francisco Pontes de. **Tratado das ações**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 1998, vol. I.

_____. **Tratado de direito privado**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2000, vol. X.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**, direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003, vol. III.

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

NUNES, Pedro. **Do usucapião**: teoria, ação, prática processual, formulários, legislação, regras e brocardos do direito romano, jurisprudência. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

KUMPEL, Vitor Frederico. O novo código de processo civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização. **Migalhas**, set. 2014. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>> . Acesso em: 05 maio 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: direitos reais. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

REALE, Miguel. **Direito natural/direito positivo**. São Paulo: Saraiva, 2012.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

_____. **Tratado de usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível n. 70073106619*. Apelante: Sucessão de Benoni Ceratti. Apelado: Volni José Nunes. Relator: Mylene Maria Michel. Porto Alegre, 15 março de 2018. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 20 abr. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível n. 70075639369*. Apelante: Evandro Luis Andretta. Apelado: Wililbado Emmel. Relator: Gelson Rolim Stocker. Porto Alegre, 25 janeiro de 2018. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 20 abr. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível n. 70076483973*. Apelante: Glafira Aguiar da Silva, Lorena Otamida Aguiar Ramos. Apelado: Valdeir

Garcia Coelho. Relator: Glênio José Wasserstein Hekman. Porto Alegre, 11 abril de 2018. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 26 abr. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível n. 70072392384*. Apelante: Derci Aloisio Theisen. Apelado: Industrias Ibirubenses S.A. Relator: Liege Puricelli Pires Stocker. Porto Alegre, 18 maio de 2018. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 21 maio 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível n. 70074295460*. Apelante: Claudia Flores, Altemir Flores. Apelado: Rede Vivo Participações LTDA. Relator: João Moreno Pomar. Porto Alegre, 10 agosto de 2017. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 23 maio 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível n. 70077102390*. Apelante: Supermercado Linassi LTDA. Apelado: Luciano Bucco Dutra. Relator: Giovanni Conti. Porto Alegre, 10 maio de 2018. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 26 maio 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível n. 70076772649*. Apelante: Laboratório de Produtos Plasmáticos S.A. Apelado: Flavio Marcelo Rocha de Almeida. Relator: Heleno Tregnago Saraiva. Porto Alegre, 26 abril de 2018. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 20 maio 2018.

RIO GRANDE DO SUL. CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL. **Provimento 14**, de junho de 2013. Estabelece as diretrizes normativas para os serviços notariais e registrais do Estado do Rio Grande do Sul. Disponível em: <https://www1.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNNR_CGJ_Junho_2013_Provimento_14_2013.pdf>. Acesso em: 22 maio 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

_____, Arnaldo. Usucapião cartorário extrajudicial. **Consultor Jurídico**, ago. 2015. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-ago-10/direito-civil-atual-usucapiao-cartorario-extrajudicial-cpc>> Acesso em: 12 maio 2018.

ROSENVALD, Nelson. Usucapião: O significado do justo título. **Carta Forense**, jul. 2014. Disponível em <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/o-significado-do-justo-titulo/13953>>. Acesso em: 14 abr. 2018.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

_____. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

SANTANA, Edilson. **Instituição do Ministério Público**. 2. ed. Leme: J. H. Mizuno, 2008.

SILVA, Érica Barbosa. Desjudicialização e o novo CPC. **Arpensp**, jun. 2015. Disponível

em: <<http://www.arpensp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MjcwNzA=&filtro=2&Data=&dia=>>. Acesso em: 03 maio 2018.

SILVA, Julian Gonçalves. As modalidades de usucapião e seus requisitos processuais. **Conteúdo Jurídico**, mar. 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,as-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais,36053.html>>. Acesso em: 20 de abr. 2018.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil: direito das coisas**. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2012.

VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao novo código civil**. Coord. de Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

_____. **Direito civil: direitos reais**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. vol. V.