

CURSO DE DIREITO

Marilia Roberta Eichelberger

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: POSSIBILIDADES E IMPLICAÇÕES

Santa Cruz do Sul

2018

Marilia Roberta Eichelberger

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: POSSIBILIDADES E IMPLICAÇÕES

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

Orientador: Prof. Dr. Vinícius Ferreira Laner.

Santa Cruz do Sul
2018

À minha família que, com muito carinho e apoio, não mediu esforços para que eu chegasse até aqui.

“É muito melhor lançar-se em busca de conquistas grandiosas, mesmo expondo-se ao fracasso, do que alinhar-se com os pobres de espírito, que nem gozam muito nem sofrem muito, porque vivem numa penumbra cinzenta, onde não conhecem nem vitória, nem derrota.”

(Theodore Roosevelt)

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço imensamente a Deus por ter me concedido saúde e força para superar todas as dificuldades durante a realização desse trabalho.

Ao meu orientador, Prof. Dr. Vinícius Ferreira Laner, por todo empenho e dedicação para a elaboração desse trabalho.

Agradeço ao meu namorado, por todo carinho, paciência e dedicação, pelos finais de semana perdidos, pelos estudos em conjunto e que não mediu esforços para a realização desse sonho.

Aos meus pais, pelo incentivo e apoio incondicional.

Aos meus amigos e a toda minha família que entenderam a minha ausência e sempre estiveram ao meu lado.

E por fim, a todos os professores e colegas do Curso de Direito, e a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado.

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar o novo procedimento da usucapião extrajudicial trazida pelo Novo Código de Processo Civil e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Nestes termos, indaga-se: Quais são as mudanças introduzidas no Novo Código de Processo Civil e na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 acerca da Usucapião Extrajudicial e o que isso pode acrescentar para as pessoas que buscam regularizar e adquirir seus imóveis por meio desta forma de aquisição? O método de abordagem utilizado é o dedutivo, visando partir do geral para chegar no tema proposto. É de fundamental importância o estudo do tema, visto que a possibilidade da usucapião poder ser encaminhada nas serventias extrajudiciais e não mais somente na via judicial acarreta mudanças muito significativas para as pessoas que optam pelo procedimento por esta forma de aquisição, ou ainda, para quem deseja regularizar os seus imóveis, como a celeridade do procedimento na via administrativa, o custo menos oneroso, entre outras mudanças que veremos ao longo do trabalho.

Palavras-chave: Bens imóveis. Possibilidade. Usucapião.

ABSTRACT

The present work has to analyze the new procedure of extrajudicial usucapião brought by the New Code of Civil Process and Law Nº. 13,465, of July 11, 2017. In these terms, we ask: What are the changes introduced in the New Code of Civil Process and Law No. 13,465, of July 11, 2017 on the extrajudicial usucapião and what can this add to the people who seek to regularize and acquire their real estate through this form of acquisition? The method used is the deductive method, aiming from the general to arrive at the proposed theme. It is of fundamental importance to study the theme, since the possibility of the usucapião can be sent in the extrajudicial services and no longer only on the judicial path entails changes very significant for the people who opt for the procedure by this form of acquisition, or for those who wish to regularize their properties, such as the speed of the procedure on the administrative route the least onerous cost, among other changes that we will see throughout the work.

Keywords: Possibility. Real Estate. Usucapião.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	9
2	DIREITO DE PROPRIEDADE.....	11
2.1	Breve histórico	11
2.2	Formas de aquisição da propriedade imóvel.....	14
2.2.1	Aquisição originária e derivada	14
2.2.2	Da aquisição por acessão	15
2.2.2.1	Acessão por formação de ilhas	16
2.2.2.2	Acessão por formação de aluvião	16
2.2.2.3	Acessão por formação de avulsão	17
2.2.2.4	Acessão por abandono de álveo.....	18
2.2.2.5	Acessão de construções e plantações no imóvel	18
2.2.3	Aquisição pelo registro do título.....	19
2.2.4	Aquisição por usucapião.....	20
2.2.5	Aquisição pelo direito hereditário.....	23
3	A USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	24
3.1	Breve histórico	24
3.2	Das modalidades de usucapião	27
3.2.1	Da usucapião extraordinária	27
3.2.2	Da usucapião ordinária.....	28
3.2.3	Da usucapião especial rural	31
3.2.4	Da usucapião especial urbana	33
3.2.5	Da usucapião especial urbana coletiva.....	34
3.2.6	Da usucapião familiar	35
3.2.7	Da usucapião indígena	37
3.2.8	A usucapião administrativa instituída pela lei nº 11.977/09.....	39
4	USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	42
4.1	Ata Notarial e outros documentos	43
4.2	Procedimento da usucapião extrajudicial.....	50

5	CONCLUSÃO	56
	REFERÊNCIAS	58

1 INTRODUÇÃO

Versa o presente trabalho monográfico o estudo acerca da nova possibilidade da Usucapião nos cartórios extrajudiciais. Busca-se o estudo direcionado à propriedade, haja vista que a usucapião representa uma das formas de sua aquisição, discorrendo também acerca do breve histórico.

Vamos estudar quais são as mudanças introduzidas no Novo Código de Processo Civil e na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 acerca da Usucapião Extrajudicial e o que isso pode acrescentar para as pessoas que buscam regularizar e adquirir seus imóveis por meio desta forma de aquisição?

Serão analisadas as formas de Usucapião já existentes no nosso ordenamento jurídico, e também será analisada a Usucapião Extrajudicial propriamente dita, e as suas mudanças com a inserção do Novo Código de Processo Civil e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Nesse sentido, objetiva-se analisar com uma pesquisa mais aprofundada e com a ajuda da doutrina acerca do novo procedimento da usucapião extrajudicial trazida pelo Novo Código de Processo Civil e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

O método utilizado para a concretização da pesquisa é o dedutivo, visando partir do geral para chegar ao tema proposto. No que diz respeito ao método de procedimentos serão utilizados os métodos bibliográfico e histórico.

Muito embora a observação do objeto de análise proposta é uma observação jurídica, em alguns momentos será necessário recorrer-se a diferentes enfoques como histórico, filosófico, dentre outros, para auxiliar na busca de sentido de algumas expressões, sem, contudo, perder o enfoque jurídico.

No tocante às técnicas de pesquisa, elas estarão resumidas à pesquisa bibliográfica em diversas fontes. Essas, por sua vez, serão aproveitadas através de metodologia de procedimento de leitura, exame de jurisprudência e fichamentos.

Dessa forma, o presente trabalho de conclusão de curso foi dividido em três capítulos de modo a melhor atender seus objetivos. No primeiro capítulo vamos estudar sobre a evolução histórica do Direito Real de Propriedade, e definir as suas diversas formas de aquisição da propriedade, enfatizando também o instituto da Usucapião.

No segundo capítulo, vamos fazer uma breve pesquisa acerca das várias modalidades de Usucapião previstas no Código Civil vigente, bem como em outras leis existentes no ordenamento jurídico.

No terceiro capítulo será feita uma análise da Usucapião Extrajudicial, enfatizar detalhadamente acerca da alteração trazida pelo Novo Código de Processo Civil e na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que trata da sobre o tema, apontando as diversas mudanças que a lei trouxe, bem como analisar o seu procedimento e o seu processamento.

Neste último capítulo também serão demonstrados alguns exemplos dos passos e dos procedimentos de como proceder junto ao Tabelionato de Notas, bem como no Registro Imobiliário.

O estudo do tema em comento é de suma importância para o mundo jurídico e para a sociedade, pois as mudanças trazidas pelo Novo Código de Processo Civil e pela Lei nº 13.465 impactam diretamente não só na usucapião, como nas pessoas que utilizam essa forma de aquisição que será beneficiada com a celeridade que a via administrativa pode proporcionar, além de desafogar o judiciário.

2 DIREITO DE PROPRIEDADE

O estudo da propriedade é um dos assuntos mais importantes no direito das coisas, envolvendo vários aspectos e influências da vida humana (RIZZARDO, 2013).

Segundo Rodrigues (2002, p. 76), a propriedade trata-se:

[...] de um direito real, ou seja, de um direito que recai diretamente sobre a coisa e que independe, para o seu exercício, de prestação de quem quer que seja. Ao titular de tal direito, é conferida a prerrogativa de usar, gozar e dispor da coisa, bem como de reivindicá-la de quem quer injustamente a detenha.

A noção do “meu” e do “teu” está presente em todo o curso da vida humana, desde o nascimento das manifestações da inteligência, o que nos faz entender que o homem, sempre teve, desde sua concepção, a ideia de adquirir, de ter, de conquistar e de adonar-se. (RIZZARDO, 2013).

2.1 Breve Histórico

É de suma importância destacar alguns aspectos históricos da propriedade.

Primordialmente, os primitivos se utilizavam da propriedade somente para as coisas móveis, mais especificamente com objetos pessoais, bem como roupas, ferramentas de caça e pesca. Não havia naquela época, o principio da autoridade, de poder de determinada pessoa, todos viviam em coletividade, pois o solo pertencia a toda a tribo, a todos os membros da família, sem distinção (VENOSA, 2012).

Naquela época, os seres humanos tinham uma concepção de que o mais importante era a luta pela subsistência, sendo que sobreviviam os mais fortes. Os primitivos agiam espontaneamente, ou seja, agiam por impulsos do instinto. Eles defendiam suas cavernas e grutas, banindo quem não era bem vindo e buscasse lá seu refúgio. Mais tarde, essa ideia de defesa se estendeu às áreas de vegetação em que eles encontravam sua comida (RIZZARDO, 2013).

Lembra Aroldo Moreira (1986, pp. 7 e 8, apud RIZZARDO, 2013, p. 171):

Para evitar conflitos com seus vizinhos, os homens delimitavam, com precisão, as áreas que consideravam suas e as defendiam com risco da própria vida, exercendo um instinto que existe mesmo nos animais. Vê-se

já, na fugacidade de um relance, que a sociedade, ainda que em uma concepção rudimentar e amorfa, até onde inerente à natureza humana, aflorava nos recônditos da história como centro de inquietação metafísica do homem, quer por instinto de defesa, quer por imperativo moral, quer como primeira conquista do trabalho e, conseqüentemente, como objetivo econômico.

Os primitivos formavam grupos, e então migravam de um lugar para outro, de acordo com a sua necessidade de subsistência. Depois de algum tempo, os laços familiares foram se fortalecendo, e a mãe passou a ter prioridade sobre os filhos. Consolidou-se o matriarcado, que trouxe a noção de autoridade e organização dentro do grupo (RIZZARDO, 2013).

Os grupos pequenos foram evoluindo e então foram sendo criados grupos maiores, e a autoridade passou a ser a pessoa mais velha, que representava o tronco central. Mas, ainda a concepção que prevalecia, era a coletividade, ou seja, os bens eram de todos os participantes do grupo (RIZZARDO, 2013).

Explica Darcy Bessone (1988, apud RIZZARDO, 2013, p. 171):

Na medida em que foram se constituindo as famílias, como unidades sociais internas do grupo, elas foram localizando-se em certas áreas. O respeito mútuo destas situações levou a concepção da propriedade familiar, com a conseqüente desagregação do grupo social, para a formação de grupos menores. Perdurou por muito tempo a propriedade da família. Com a evolução, foram-se reconhecendo certos direitos às pessoas integrantes do grupo familiar, como, por exemplo, ao dote e ao pecúlio castrense. Chegou-se, através dessas concessões sucessivas, à propriedade do indivíduo.

A individualização da propriedade veio acontecendo naturalmente, com a divisão dos membros e dos seus grupos, sendo que se consolidou mesmo quando os indivíduos começaram a se fixar definitivamente em lugares determinados (RIZZARDO, 2013).

Segundo Venosa (2012, p. 158, grifo do autor):

É difícil precisar o momento em que surge, na sociedade romana, a primeira forma de propriedade territorial. Não é muito clara nas fontes a forma de propriedade comum na primitiva Roma. A noção de propriedade imobiliária individual, segundo algumas fontes, data da Lei das XII Tábuas. Nesse primeiro período do Direito Romano, o indivíduo recebia uma porção de terra que devia cultivar, mas uma vez terminada a colheita, a terra voltava a ser coletiva. Paulatinamente, fixa-se o costume de conceder sempre a mesma porção de terra às mesmas pessoas ano após ano. Ali, o *pater familias* instala-se, constrói sua moradia e vive com sua família e escravos. Nesse sentido, arraiga-se no espírito romano a propriedade individual e perpétua.

No Século I depois de Cristo, a propriedade romana adquiriu o caráter de absoluta. Logo após, Justiniano unificou os conceitos que falavam sobre a propriedade privada. A propriedade privada, então foi se fortalecendo com a conquista de novas áreas pelos romanos. Foi então que começou a distribuição de terras aos guerreiros que escolhiam as áreas de melhor qualidade (RIZZARDO, 2013).

Ao longo da história, depois da expansão do Império Romano, a formação de propriedades privadas maiores se intensificou, trazendo consigo a isenção de impostos, que era oferecida em favor da Igreja, dos nobres e dos donos de grandes fortunas (RIZZARDO, 2013).

Já na Idade Média, os bens foram se concentrando nas mãos de poucas pessoas, com isso, formou-se o regime feudal. O restante precisava cultivar as terras, para então receber em troca alimentos para sua subsistência (RIZZARDO, 2013).

Em seguida, com a Revolução Francesa, nasceu o princípio que conceituou a propriedade privada como inviolável e sagrada. Tal princípio foi introduzido ao Código de Napoleão, na qual a propriedade imobiliária foi o principal ponto, sendo que o mesmo recebeu o apelido de 'Código da Propriedade' (RIZZARDO, 2013).

O direito à propriedade está reconhecido na Constituição Federal (BRASIL, 1988, <<http://www.planalto.com.br>>) como um direito fundamental, disposto em seu artigo 5º, caput, e também no inciso XXII:

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

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade.

Segundo Rabelo (2011, <<http://www.jurisway.org.br>>), hoje em dia, é difícil explicar com precisão qual foi o momento certo que surgiu a ideia do direito à propriedade, haja vista ser uma instituição antiga. Sabemos que as leis que regulamentavam naquela época, eram bem distintas das leis que estão em vigor hoje, tendo em vista que a propriedade privada frizava a ideia de religião, diferentemente dos dias de hoje, quando temos leis para fundamentar e regulamentar.

2.2 Formas de Aquisição da Propriedade Imóvel

Vamos analisar a seguir as formas de aquisição da propriedade imóvel.

2.2.1 Aquisição originária e derivada

Existem duas formas de aquisição da propriedade, quanto a sua origem: a originária e a derivada.

A aquisição originária nasce sem ter nenhum vínculo com o passado. Não existe relação jurídica entre adquirente e antecessor sujeito titular da propriedade. Aqui, não existe transmissão do bem de uma pessoa para a outra. O adquirente torna sua a coisa, sem que este tenha sido transmitido por alguém (RIZZARDO, 2013).

Temos como exemplos de aquisição originária a acessão e a usucapião.

Já a aquisição derivada se dá pela transmissão. A propriedade passa a ser de uma nova pessoa em razão de um contrato, sendo que a mesma se dá pela tradição ou transmissão imobiliária. Aqui temos uma relação jurídica bilateral (RIZZARDO, 2013).

Ressalta Gomes (1975, apud RIZZARDO, 2013, p. 261, grifo do autor):

A importância da divisão reside nos efeitos que se produzem conforme o modo de aquisição seja originário ou derivado. Sendo a propriedade adquirida por modo originário, incorpora-se ao patrimônio do adquirente em toda a sua plenitude, tal como a estabelece a vontade do adquirente. Se o modo de aquisição é derivado, transfere-se com os mesmos atributos, restrições e qualidades que possuía no patrimônio do transmitente, segundo conhecida parêmia: *nemo plus juris transferre ad alium potest quam ipse habet*. É que a aquisição derivada se condiciona à do predecessor, adquirindo o novo proprietário o direito que tinha e lhe transmitiu o proprietário antigo.

Na aquisição derivada temos um vínculo entre duas pessoas, ou seja, o antigo titular da coisa e o adquirente. A relação pode ser *inter vivos*, quando a transmissão é entre pessoas vivas, através de contrato, por exemplo, ou *causa mortis*, quando é adquirida através do direito sucessório (RIZZARDO, 2013).

2.2.2 Da aquisição por Acessão

A aquisição por Acessão é um modo originário e está prevista no Código Civil Brasileiro, nos artigos 1.248 à 1.259. Temos, dentro do termo acessão, várias formas de aquisição da propriedade.

A Acessão é quando ocorre o aumento do volume ou do preço do bem principal, em razão de elemento externo. É quando alguma coisa se une ao bem, tornando-se propriedade do dono do mesmo. Pode ser também considerada como acessão a construção de uma benfeitoria, que mesmo não aumentando o volume, lhe aumenta o valor (RODRIGUES, 2002).

A aquisição da Acessão pode se dar de modo natural, assim como também de modo artificial, ou seja, pode ocorrer por obra da natureza, ou por meio de intervenção do homem. Temos a união de um bem ao outro (RIZZARDO, 2013).

Rizzardo (2013, p. 361) nos ensina que:

As acessões ocorrem de dois modos. Ou elas nascem e se formam de dentro do bem para fora. Provém da coisa. São produzidas por ela. É o caso dos frutos de uma árvore. O bem produz riquezas em proveito do proprietário. Ou costuma-se dizer que podem aparecer de fora, para serem acrescidas ao bem. Emanam de uma força externa, em proveito da propriedade móvel ou imóvel, como na situação da construção de um prédio, do cultivo de uma área de terras.

Nesta mesma ideia, Rizzardo (2013, p. 361) ainda nos explica:

O fundamento da acessão pertencer ao bem principal está na regra de que o acessório segue o principal, especialmente naquela que se origina de uma força interna, por muitos denominada acessão discreta. Quando a segunda espécie, chamada de “acessão contínua”, o fundamento situa-se em duas considerações, sendo uma de índole prática e outra de cunho racional ou jurídico [...]

São elencados no artigo 1.248 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>), cinco formas de aquisição de bens imóveis por acessão: pela formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo e pelas plantações ou construções.

2.2.2.1 Acesso por formação de ilhas

A acessão por formação de ilhas está disposta no Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>) no artigo 1.249 e seus incisos:

Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:

I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevividos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;

II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;

III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

É quando ocorre a formação de ilhas, ou seja, uma porção de terras cercada por todos os lados de água, que surgem no leito de um rio, navegável ou não, no mar e em lagos. Pode ocorrer quando baixa o nível da água do rio ou lago, e então surgem os aglomerados de terra, que antes estavam cobertos de água, formando as ilhas. Também são causas de formação os movimentos sísmicos, acumulações de areia, cascalho, terra e outros tipos de materiais (RIZZARDO, 2013).

Quando a ilha se forma no mar, o domínio será em favor do país que tem o domínio das águas onde a ilha se formou, já no caso da formação da ilha em alto mar, o domínio será do primeiro país a ocupá-la, constituindo o princípio do direito internacional público (RIZZARDO, 2013).

2.2.2.2 Acesso por formação de aluvião

É quando ocorre o acréscimo natural que o rio anexa vagarosamente às margens, que se torna impossível precisar, num determinado momento, a quantidade já acrescida (RODRIGUES, 2002).

Na redação do Artigo 1.250 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>):

Art. 1.250. Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo

desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.

Parágrafo único. O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.

Caso ocorra a formação de terrenos aluviais em frente a prédios de proprietários diferentes, será feita a divisão entre eles, de igual testada de cada um sobre a antiga margem, conforme disposto no parágrafo único do artigo 1.250, do Código Civil Brasileiro (RIZZARDO, 2013).

Aqui, também segue a regra de que o acessório segue o principal, então, os acréscimos que se formam naturalmente, seja por depósitos ou aterros naturais, ou ainda, pelo desvio das águas dos rios, mesmo que navegáveis vão pertencer aos donos dos terrenos marginais (RODRIGUES, 2002).

2.2.2.3 Acesso por formação de avulsão

A formação de acesso através da avulsão se dá quando uma força natural violenta destaca uma porção de terras considerável e reconhecível de um prédio, e acaba juntando-se a outro, conforme está disposto no artigo 19, caput do Código de Águas (BRASIL, 1934, <<http://www.planalto.com.br>>).

O Código Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>) também nos traz o conceito, em seu artigo 1.251:

Art. 1.251. Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.

Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.

O dono do prédio que recebeu a parte acrescida, pode escolher entre remover do seu imóvel a porção de terra ou ainda, de indenizar o dono do primeiro, lhe efetuando o pagamento do valor que corresponde a fração que foi anexada (RIZZARDO, 2013).

O artigo 20 do Código de Águas (BRASIL, 1934, <<http://www.planalto.com.br>>) nos traz também o prazo decadencial de um ano, para que o proprietário do primeiro prédio faça a reclamação. Caso isso não ocorra, a porção de terras será incorporada

definitivamente ao prédio acrescido, e o antigo dono perderá o direito de reclamação e indenização (RIZZARDO, 2013).

2.2.2.4 Acesso por abandono de álveo

Considera-se álveo o leito ou canal das águas, ou seja, o lugar que a água corre entre as duas margens.

O artigo 10 do Código de Águas (BRASIL, 1934, <<http://www.planalto.com.br>>) nos traz que:

Art. 10. O álveo será público de uso comum, ou dominical, conforme a propriedade das respectivas águas; e será particular no caso das águas comuns ou das águas particulares.

§ 1º Na hipótese de uma corrente que sirva de divisa entre diversos proprietários, o direito de cada um deles se estende a todo o comprimento de sua testada até a linha que divide o álveo ao meio.

§ 2º Na hipótese de um lago ou lagoa nas mesmas condições, o direito de cada proprietário estender-se-á desde a margem até a linha ou ponto mais conveniente para divisão equitativa das águas, na extensão da testada de cada quinhoeiro, linha ou ponto locados, de preferência, segundo o próprio uso dos ribeirinhos.

O álveo abandonado pertencerá aos ribeirinhos das duas margens, e também não haverá indenização para os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novos caminhos. Porém, caso a corrente se deu por utilidade pública, o dono do prédio que ocupará o novo álveo será indenizado, assim como também o álveo abandonado passa a pertencer ao expropriante (RIZZARDO, 2013).

2.2.2.5 Acesso de construções e plantações no imóvel

O artigo 1.253 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>) prevê que “toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário”. Aplica-se aqui o princípio de que o acessório seguirá o principal. A coisa adere ao imóvel que recebe o respectivo incremento, dado que não poderá mais se destacar sem dano ou perda.

Para não confundir, a casa construída com o intuito de obra nova, diferente, se configura acesso, já os embelezamentos, as melhorias que se constrói na casa, são consideradas benfeitorias (RIZZARDO, 2013).

2.2.3 Aquisição pelo registro do título

Uma das formas de aquisição da propriedade imóvel é através do registro imobiliário, não bastando somente o contrato de compra e venda, haja vista que este somente cria direitos e obrigações.

Para tanto, o registro do título imobiliário é fundamental para que haja a publicidade do ato, e a sociedade possa identificar o titular do domínio, conferindo a este direitos e deveres.

Conforme disposto no artigo 1.246 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>), a propriedade considera-se adquirida na data da apresentação do título ao registro, mesmo que decorra certo tempo entre a prenotação e o registro. Vale destacar que antes do efetivo registro do título, existe apenas mero direito pessoal.

Venosa (2012, p. 183, grifo do autor) nos ensina:

Os princípios fundamentais que regem o Registro Imobiliário são os da *publicidade, conservação e responsabilidade* dos oficiais de registro. Pelo atos registrários, seus assentos são de acesso a qualquer interessado. A conservação permite o arquivo permanente do histórico imobiliário. Pelo princípio da responsabilidade, os oficiais respondem pelos prejuízos causados por culpa ou dolo, pessoalmente ou por seus prepostos.

Vale ressaltarmos o princípio da veracidade e da fé pública do registrador, que é fundamental para o registro, pois ela confirma a certeza e a verdade dos fatos. Inexistindo fé pública do registrador, pode acarretar a insegurança jurídica, tanto para as partes envolvidas como também para outros interessados (VENOSA, 2012).

O princípio da continuidade nos traz a ideia de organização, ou seja, o transmitente deve ter a matrícula do imóvel registrada em seu nome, caso contrário, o oficial deverá exigir o registro do título anterior, para então dar continuidade ao registro, conforme descrito no artigo 195 da Lei dos Registros Públicos (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.com.br>>). Nesse sentido, a matrícula do imóvel deve ter toda a vida jurídica daquele bem, tanto os registros como as averbações.

O autor Afrânio de Carvalho nos explica sobre o princípio da prioridade objetiva “num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento” (1982, apud RIZZARDO, 2013, p. 324).

No princípio da legalidade, o oficial deverá atender os requisitos expostos na lei, sendo que ele deve examinar quanto à validade do título. Isto quer dizer que o registrador deve atuar dentro do âmbito normativo, nem mais, nem menos. (PENTEADO, 2012)

Penteado (2012, p. 336, grifo do autor) nos traz sobre o princípio da disponibilidade, isto é, quando um determinado direito pode ser objeto de transferência:

Não pode dispor aquele que não está legitimado para tanto. Existe um conceito que é de *legitimação negocial para dispor*, ou seja, a possibilidade concreta de tornar um bem objeto de direito de propriedade *lato sensu* de outro sujeito de direitos. Está legitimado quem goza do poder de disposição e não é onerado por fatores que impeçam seu exercício eficaz, como a cláusula de inalienabilidade.

No princípio da unitariedade temos a concepção de que cada matrícula deve ter somente um imóvel como objeto, e da mesma forma, cada imóvel deve ter somente uma matrícula (RIZZARDO, 2013).

E por último, e não menos importante, o princípio da identificação, que é a indicação das características do imóvel, tais como as confrontações, localização, área e denominação, bem como número e designação cadastral, se houver (RIZZARDO, 2013).

Conforme exposto no §2º do artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>):

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
[...]
§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Temos dentro do direito imobiliário, uma presunção relativa (*juris tantum*) de titularidade do direito real, ou seja, não gera presunção absoluta (*jure et jure*) de domínio, pois admite prova em contrário.

2.2.4 Aquisição por Usucapião

Uma das formas de aquisição da propriedade mais conhecidas é a usucapião,

tendo como principais requisitos a sua posse mansa e pacífica, sem interrupção e nem oposição, por certo lapso de tempo fixado em lei (CARNACCHIONI, 2014).

É através da usucapião que a posse da coisa se transforma em direito, ou seja, o possessor do bem se torna o proprietário. Para Chalhub (2014, p. 80):

A usucapião privilegia a utilização da coisa, em face da inércia do titular do direito de propriedade. Seu fundamento é objeto de duas teorias: a teoria subjetiva e a teoria objetiva. Para os subjetivistas, a usucapião encontra justificativa no abandono da coisa pelo antigo titular, que poderia ser considerado uma renúncia presumida; para os adeptos da teoria objetiva, a usucapião tem fundamento na segurança jurídica e na paz social, fundada no efetivo aproveitamento econômico da coisa. Contemporaneamente, a exigência de cumprimento da função social da propriedade privilegia aquele que dá utilidade à coisa, nela empregando seu trabalho, reconhecendo a usucapião como um prêmio ao trabalho.

Temos a usucapião como uma forma originária de aquisição da propriedade, pois ela não depende da relação jurídica do adquirente e do antigo proprietário do imóvel. Porém essa classificação é bastante discutida entre os doutrinadores, haja vista que alguns a classificam como forma derivada de aquisição, já que para eles existe uma relação com o antigo proprietário, que era dono titular do direito (CHALHUB, 2014).

Rodrigues (2002, p. 108) nos ensina:

[...] através da usucapião, o legislador permite que determinada situação de fato, que, sem ser molestada, alongou-se por um intervalo de tempo determinado na lei, transforme-se em uma situação de direito. Assim, se o possuidor, sem ser molestado em sua posse (que por isso é mansa e pacífica), exerce sobre a coisa os poderes inerentes ao domínio por certo lapso de tempo, permite-lhe a lei obter declaração judicial capaz de conferir-lhe o domínio, depois da respectiva transcrição.

A usucapião é como se fosse uma espécie de prêmio para quem ocupa a terra e cuida da mesma, produzindo frutos e atingindo a função social. E então, quem deixa sua terra abandonada e não a usa de maneira correta, está deixando de atender a esse interesse social (RODRIGUES, 2002).

Para aquisição da propriedade através da usucapião, é preciso observar alguns requisitos, tais como os de natureza pessoal, que dizem respeito à legitimação que o possuidor precisa ter para adquirir o domínio da propriedade; os de natureza real que se referem ao objeto a ser usucapido; e também os de natureza formal, que correspondem ao tempo e a posse (CHALHUB, 2014).

Um dos requisitos mais importantes na usucapião é a posse. O possessor deve exercê-la como se o bem fosse seu, com o desejo de que esse bem seja seu, sendo que ela deve ser contínua e pacífica em todo o tempo.

De acordo com Chalhoub (2014, p. 82, grifo do autor):

Para tornar-se titular de direito de propriedade mediante usucapião, o possuidor deve exercer a posse com *animus domini*, isto é, com a vontade de possuir como se fosse dono. Disso decorre que estão excluídos aqueles que exercem a posse em razão de uma relação de dependência, como é o caso dos empregados, assim como aqueles que a exercem temporariamente, em função de alguma obrigação ou direito, como são os casos do locatário, usufrutuário, devedor fiduciante, credor pignoratício, pois a posse destes jamais pode ser considerada como a do proprietário.

A posse indispensavelmente deve ser também mansa e pacífica, isto quer dizer que não pode ter havido oposição fundamentada, tanto do proprietário real quanto de terceiros, pois isso impede o possuidor de exercer o poder sobre o imóvel (CHALHUB, 2014).

Conforme o artigo 1.243 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>):

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

É admitido sucessão na posse, ou seja, ela pode ser transmitida através da *causa mortis*, sendo que o herdeiro acrescenta a sua, o tempo de posse do *de cuius* (VENOSA, 2012).

A usucapião imobiliária compreende três espécies. A primeira é a usucapião extraordinária, e está exposta no artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro. Suas principais características são que para esta forma de aquisição, o possuidor não precisa ter justo título e nem boa-fé, sendo suficiente somente a posse pacífica e contínua; o prazo desta espécie para os bens imóveis é de 15 anos, sendo que esse prazo pode ser reduzido pela metade caso o possessor comprovar a função social, ou seja, que estabeleceu moradia, ou realizou obras ou ainda, que está produzindo nesse imóvel (CHALHUB, 2014).

A usucapião ordinária está elencada no caput do artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro, e classifica-se pela necessidade da comprovação do justo título e da boa-

fé, devendo demonstrar também a posse pacífica e contínua do imóvel; o prazo aqui é de 10 anos, mas também poderá ser reduzido pela metade caso comprovada a função social da propriedade (CHALHUB, 2014).

E por fim temos a usucapião especial, que de uma maneira geral, está destinada aqueles imóveis que propiciam domicílio das famílias e do possuidor, e também para os imóveis que ofereçam uma maneira de sustento e sobrevivência para as famílias e o possuidor (CHALHUB, 2014).

2.2.5 Aquisição pelo direito hereditário

A transmissão da propriedade do imóvel pelo direito hereditário tem como fato gerador a morte do proprietário, que é o autor da herança, sendo considerada como uma das formas de aquisição a abertura da sucessão (RIZZARDO, 2013).

De acordo com Venosa (2012, p. 221, grifo do autor):

[...] com a morte dá-se a abertura da sucessão, com a transmissão imediata, *ipso iure*, dos bens do morto aos herdeiros legítimos e testamentários. A relação de herdeiros legítimos é a estabelecida em lei, segundo a ordem de vocação hereditária (art. 1.829). Herdeiros testamentários são os aquinhoados em testamento com fração da universalidade que constitui a herança. Não se confundem com os legatários que recebem, por testamento, bem certo e individualizado do testador e necessitam pedir o bem legado; não o recebem tão logo ocorra a morte, como os herdeiros.

No artigo 1.784 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>) temos o princípio da *saisine*, que diz que a herança se transmite logo após o falecimento do *de cuius*, sem que exista intervalo de tempo.

A aceitação da herança pode ocorrer de forma tácita ou expressa, bem como ninguém pode ser herdeiro contra sua vontade, podendo, caso queira, renunciar expressamente a herança, porém ela retroagirá a data do falecimento (VENOSA, 2012).

O autor ressalta ainda que “a posse e a propriedade recebidas pelos herdeiros mantêm, como acentuamos, a mesma natureza jurídica e características da mesma forma que exercidas pelo morto” (VENOSA, 2012, p. 221).

No próximo capítulo, vamos concentrar nosso estudo acerca da forma originária da aquisição de propriedade, especificamente às modalidades de usucapião existentes no nosso ordenamento jurídico.

3 A USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Para compreensão desse instituto, se faz necessário analisar brevemente a sua evolução histórica, bem como a suas modalidades dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

3.1 Breve histórico

A Usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade, que se adquire através da posse prolongada e ininterrupta da coisa móvel ou imóvel, pelo prazo legal e requisitos estabelecidos em lei.

A denominação vem do latim: *usu*, que significa “pelo uso” e *capere*, que quer dizer “tomar”, formando então a expressão “tomar pelo uso” (RIZZARDO, 2014).

A Usucapião vem do Direito Romano, e foi com a Lei das XII Tábuas que os Romanos começaram a adquirir a propriedade através da posse. Na época, o prazo estabelecido era de 01 (um) ano para bens móveis, e 02 (dois) anos para bens imóveis. Vale ressaltar que esse modo de aquisição era reservado somente para as propriedades quirítárias, ou seja, para às que pertenciam aos cidadãos romanos (RIZZARDO, 2014).

Ressalta ainda Nunes (2000, p.14, grifo do autor):

Justiniano fundiu num só instituto o usucapião primitivo, e a prescrição de longo tempo, denominando-lhe *usucapio*; estendeu-o aos estrangeiros e aos bens provinciais. Determinou que o usucapião dos imóveis se operasse em dez anos entre os presentes, e, em vinte anos, entre ausentes; que o dos móveis 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 veneráveis.

O que podemos frisar aqui é que desde os tempos mais remotos da nossa civilização, a usucapião sempre foi reconhecida como o direito a titularidade da posse ininterrupta depois de um determinado tempo pré estabelecido (RIZZARDO, 2014).

A partir de 528 depois de Cristo Justiniano aboliu as diferenças que existiam entre a propriedade civil e a pretoriana (peregrinos), e uniformizou esses dois institutos dentro da usucapião, e a partir daí o possuidor peregrino passou a adquirir

a propriedade imóvel através da ação passível da usucapião após o decurso do tempo (FARIAS; ROSENVALD, 2009).

A Constituição Federal de 1934 trouxe em sua redação, e introduziu no nosso ordenamento jurídico a modalidade de usucapião *pro labore*, que veio inserida também na Constituição Federal de 1937 e na de 1946, porém restou omissa na Constituição Federal de 1967 (NUNES, 2000).

A Carta Magna vigente traz em sua redação, a usucapião urbana (Artigo 183) e a usucapião rural (Artigo 191) (NUNES, 2000).

No direito brasileiro temos quatro modalidades básicas de usucapião, sendo que duas delas estão reguladas pelo Código Civil de 2002: usucapião ordinário e extraordinário, vale lembrar que essas duas modalidades de usucapião já estavam previstas no Código Civil de 1916 (RIZZARDO, 2014).

A terceira espécie de usucapião, denominada de usucapião rural especial é regulamentada atualmente pela Lei nº 6.969 de 1981 e pelo artigo 191 da Constituição Federal (RIZZARDO, 2014).

A última modalidade está disposta no Artigo 183 da Constituição Federal e também é regulada pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 2001, e chama-se usucapião especial urbano (RIZZARDO, 2014).

O instituto da Usucapião está perfeitamente conceituado nas palavras de Rizzardo (2014, p. 270, grifo do autor), que a conceitua como:

[...] um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi pacífica, mansa e ininterrupta, sem oposição alguma do titular do domínio e com o *animus domini*.

Nessa ideia, para que se utilize alguma das modalidades de Usucapião é necessário observar alguns requisitos mínimos, os quais podemos classificar como: pessoais, reais e formais. O primeiro é em relação à pessoa que detém a posse e quer adquirir o móvel ou imóvel através da Usucapião, assim como também do proprietário que irá perdê-lo. O segundo refere-se às coisas móveis ou imóveis que são suscetíveis de serem usucapidas. E por fim, o terceiro compreende alguns elementos característicos de cada modalidade, ou seja, a posse, o lapso temporal e o *animus domini*, que são condições comuns a todas as modalidades de Usucapião,

e o justo título e a boa-fé, que são condições especiais de algumas modalidades específicas (GOMES, 2012).

É importante destacar os requisitos formais. A posse deve ser mansa e pacífica, ou seja, exercida sem oposição. O possuidor da coisa deve se comportar como se fosse o verdadeiro dono, e ainda essa posse deve ser contínua e ininterrupta (GOMES, 2012).

No requisito lapso temporal vem a ideia de prazo, o que pode mudar de acordo com a modalidade exercida. Já nos requisitos que são comuns, como a posse, o possuidor deve exercê-la com *animus domini*, ou seja, com ânimo de dono, sendo excluídos neste caso aqueles que exercem a posse direta temporariamente, por obrigação ou força do direito (GOMES, 2012).

Sobre o tempo do exercício da posse, a doutrina tem admitido que seja ele considerando, mesmo depois de ajuizada demanda para o reconhecimento do domínio, desde que não haja má-fé, conforme o Enunciado nº 497 do CJF: “O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor”. (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, <<http://www.cjf.jus.br>>)

Aplicam-se à usucapião as causas obstativas, suspensivas e interruptivas do prazo da prescrição extintiva. Assim, não opera usucapião: entre cônjuges, durante o casamento; entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar, contra absolutamente incapazes.

Algumas modalidades de usucapião existentes em nosso ordenamento jurídico exigem requisitos formais especiais, sendo eles o justo título, e a boa-fé, que caminham lado a lado. O justo título está descrito no Artigo 1.201 do Código Civil, e significa dizer que para a transmissão do domínio e a posse, não deve existir vício ou obstáculo que lhe impeça a aquisição da coisa, ou seja, é um estado subjetivo de ignorância do possuidor (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>).

A respeito do justo título, nos ensinam Farias e Rosenvald (2008, p. 277):

[...] o instrumento que conduz o 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 um instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente um defeito que impeça a sua aquisição.

O justo título e a boa-fé estão intimamente ligados, haja vista que o justo título se torna sólido na boa-fé. Aquele possuidor que, tentar adquirir a coisa de forma

violenta, clandestina ou precária, não possui justo título. O documento que, comprova a transferência da propriedade, tem justo título, sendo que cabe ao impugnante comprovar a má-fé, pois a boa fé se presume (VENOSA, 2008).

Outra consideração importante diz respeito a não incidência da regra de transição prevista no artigo 2.028 do Código Civil (serão os da lei anterior os prazos quando reduzidos pela lei nova) no que toca à usucapião extraordinária e à usucapião ordinária, conforme o Enunciado nº 564 do Conselho da Justiça Federal (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, <<http://www.cjf.jus.br>>):

Enunciado nº 564 do CJF. As normas relativas à usucapião extraordinária (art. 1.238, caput, CC) e à usucapião ordinária (art. 1.242, caput, CC), por estabelecerem redução de prazo em benefício do possuidor, têm aplicação imediata, não incidindo o disposto no art. 2.028 do Código Civil.

A seguir tratamos das espécies possíveis de usucapião no ordenamento jurídico vigente.

3.2 Das modalidades de usucapião

Vamos estudar agora as modalidades de usucapião existentes no nosso ordenamento jurídico brasileiro, esclarecendo os requisitos formais dentro de cada uma delas. Quais sejam: a usucapião extraordinária, a usucapião ordinária, a usucapião especial rural, a usucapião especial urbana, a usucapião especial urbana coletiva, a usucapião familiar, a usucapião indígena e a usucapião administrativa instituída pela Lei nº 11.977/09.

3.2.1 Da usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária está disposta no Artigo 1.238 do Código Civil vigente (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>):

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.

Então, para que o possuidor adquira o imóvel, ele deve possuí-lo como se dono fosse, pelo prazo ininterrupto de quinze anos, independente de justo título e boa-fé. Sendo que esse prazo poderá reduzir para dez anos, caso o possuidor tenha estabelecido moradia ou realizado obras no imóvel (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>).

Nesta modalidade, a posse é um dos requisitos mais importantes que ensejam a usucapião. Assim, o possuidor do imóvel deve exercer a posse com *animus domini*, ou seja, ele deve ter a coisa para si, devendo exercê-la em seu nome próprio ou pessoal, como se dono fosse (RIZZARDO, 2014).

A posse deve ser justa ou sem oposição, ou seja, não pode ser violenta, clandestina ou precária, conforme disposto no Artigo 1.200 do Código Civil vigente. Podemos dizer então que a posse será injusta se vier revestida de algum desses vícios (RIZZARDO).

Vale ressaltar também a continuidade da posse, ou seja, a posse deve ser contínua, sendo que deve ser exercida pacífica e incontestadamente durante o lapso temporal previsto na lei (RIZZARDO, 2014).

O documento válido para o devido registro do imóvel junto ao Registro Imobiliário será a sentença, da mesma forma que ocorre com os demais títulos de aquisição da propriedade (RIZZARDO, 2014).

O parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil vigente deixa claro essa finalidade: “A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”. O caput do mesmo artigo garante ao possuidor requerer a usucapião da propriedade imóvel, mediante declaração: “Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel” (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>).

3.2.2 Da usucapião ordinária

A usucapião ordinária está prevista no artigo 1.242, do Código Civil vigente, e tem a seguinte redação: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. No parágrafo único do mesmo artigo referido acima, temos o lapso prescricional reduzido à metade, ou seja, de cinco anos para o imóvel que foi adquirido

onerosamente, com base no registro em cartório, cancelada posteriormente, mas que os possuidores tiverem fixado residência, ou realizado investimentos de interesse econômico e social (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>).

Podemos notar que uma das diferenças entre a usucapião extraordinária e a ordinária, é que, na modalidade ordinária, a posse do imóvel deve ser exercida com justo título e boa-fé (RIZZARDO, 2014).

Na usucapião ordinária, um dos requisitos estabelecidos é que o objeto seja hábil. Em regra, todos os bens imóveis são aptos para a aquisição através da usucapião, desde que sejam comerciáveis, e não sejam classificados como bens públicos. Serão excluídos de serem usucapidas as coisas incorpóreas, ou seja, direitos pessoais, de família ou de crédito; os bens que não estejam individuados, nem o possam ser; as coisas acessórias, como produtos orgânicos, minerais que estejam ali ocultos, etc.; e as coisas fora do comércio, como praças, ruas, estradas e rios navegáveis, etc. (RIZZARDO, 2014).

Outro requisito que a usucapião ordinária traz, é a duração da posse, que deve ser sempre contínua e pacificamente, sem apresentar os vícios da violência, clandestinidade e precariedade (RIZZARDO, 2014).

As qualidades da posse também são requisitos, sendo que, em primeiro lugar, ela deve ser contínua, ou seja, quando os atos possessórios não apresentam falhas ou omissões por parte do possuidor (RIZZARDO, 2014).

Deve se apresentar também, como qualidade da posse, que ela seja pacífica e incontestada, isto é, que ela tenha sido exercida sem o emprego de violência, tanto física quanto moral. O artigo 1.208 do Código Civil vigente nos trás essa definição: “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”. Se a posse for pacífica, temos uma posse incontestada, e vice versa, ou seja, um abrange o outro. (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>).

A posse também não pode estar eivada dos vícios elencados no artigo 1.200 do Código Civil vigente, quais sejam a violência, a precariedade e a clandestinidade. Podemos denominar posse violenta aquela que se conseguida mediante esbulho, ou ainda pelo emprego de força. A precariedade, por sua vez, é quando o possuidor faz uso do imóvel por empréstimo, ou a título de comodato, com a consciência da devolução da coisa dentro do prazo certo. E ainda, ela será clandestina quando a

coisa for furtada, razão pela qual a classifica como oculta, ilícita e indevida (RIZZARDO, 2014).

Outro requisito super importante que temos na usucapião ordinária é o justo título, ou seja, o interessado em usucapir, deve apresentar o justo título, que é ato translativo ou constitutivo da posse ou da propriedade (RIZZARDO, 2014).

Venosa (2008, p. 1999) entende que “Em regra, é justo título todo ato ou negócio jurídico que em tese possa transferir a propriedade”.

Venosa (2008, p. 1999, grifo do autor) também cita alguns exemplos de documentos que podem ser considerados justo título:

Escrituras não registráveis por óbices de fato, assim como formais de partilha, compromissos de compra e venda, cessão de direitos hereditários por instrumento particular, recibo de venda, procuração em causa própria, até simples autorização verbal para assumir a titularidade da coisa podem ser consideradas justo título. *Podem*. Se o título apresentado é hábil para o usucapião, é questão a ser decidida no processo.

A boa-fé também é requisito indispensável da usucapião ordinária, sendo que, para originar o *jus usucapiendi*, deve persistir durante todo o prazo aquisitivo, ou seja, desde o início da posse, até o final da prescrição aquisitiva. A superveniência de má-fé, ao longo do prazo, desconstitui a posse como justa, o que interrompe a contagem do prazo que é necessário para a aquisição do direito de usucapir (RIZZARDO, 2014).

A boa-fé é quando o possuidor desconhece o vício ou o obstáculo que impeça a aquisição da coisa, então, na medida em que ele a desconhece, o possuidor acredita que a sua posse é regular (CHALHUB, 2014).

O estabelecimento de moradia habitual ou realização de investimentos de interesse social e econômico, associadas à aquisição onerosa com base no registro, cancelada posteriormente, reduzem o prazo de usucapião ordinária para 05 (cinco) anos.

Assim, podemos observar nos Enunciados do Conselho da Justiça Federal (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, <<http://www.cjf.jus.br>>):

Enunciado nº 86 do CJF – Art. 1.242: 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 de registro.
Enunciado nº 302 do CJF – Arts. 1.200 e 1.214: Pode ser considerado justo título para a posse de boa-fé o ato jurídico capaz de transmitir a posse ad usucapionem, observado o disposto no art. 113 do Código Civil.

Enunciado nº 303 do CJF – Art. 1.201: Considera-se justo título, para a 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.

Enunciado nº 569 do CJF. No caso do art. 1.242, parágrafo único, a usucapião, como matéria de defesa, prescinde do ajuizamento da ação de usucapião, visto que, nessa hipótese, o usucapiente já é o titular do imóvel no registro.

Enunciado nº 596 do CJF. O condomínio edilício pode adquirir imóvel por usucapião.

3.2.3 Da usucapião especial rural

A usucapião especial rural está regulamentada pela Lei 6.969 de 1981, que dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais. Também está amparada pela Constituição Federal, em seu artigo 191. E ainda, está disposta na redação do artigo 1.239, do Código Civil vigente (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>):

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

Portanto, como podemos observar, o lapso prescricional da usucapião especial rural é de cinco anos, ininterruptos. Sendo que, o prazo se inicia no momento em que o possuidor se instala com moradia, passando a cultivar na propriedade, e a tornar a terra produtiva, com o seu trabalho ou com a ajuda da família (RIZZARDO, 2014).

A ocupação deverá ser pelo próprio possuidor, ou ainda, por sua família durante todo o prazo, e sempre ininterruptamente. A continuidade se dará na ausência de intervalo de tempos durante a contagem do prazo, sejam eles quais forem, a não ser por força maior, como por exemplo, fatos da natureza, inundações, alagamentos, doenças, etc. Nesse caso, o possuidor que foi provado pelo uso da coisa, por força maior, não perde a vontade de possuir. Todavia, cada caso merece um exame particular (RIZZARDO, 2014).

Outro requisito muito importante está relacionado com a posse exercida com o *animus domini*, ou seja, com a vontade de possuir alguma coisa como se fosse sua. A posse deve ser revelada mediante o cultivo da terra, isto é, deve torná-la

produtiva, assim como podemos observar um trecho disposto no artigo 1º da Lei nº 6.969 de 1981: “e a houver tornado produtiva com seu trabalho”, e do artigo 191 da Constituição Federal e artigo 1.239 do Código Civil vigente: “tornando-a produtiva, por seu trabalho ou de sua família” (BRASIL, <<http://www.planalto.com.br>>).

A posse também deve ser pacífica, ou seja, que tenha se estabelecido e que seja exercida sem o emprego de violência, como por exemplo a expulsão brutal do antigo ocupante do imóvel, ou ainda que tenha o forçado para abandonar a coisa (RIZZARDO, 2014).

Nesta modalidade, resta dispensada a boa-fé, condição que foi imposta tão somente para a modalidade de usucapião ordinária. (RIZZARDO, 2014).

Está revestido de legitimidade para propor a ação de usucapião especial rural, aquele que não for proprietário de imóvel rural nem urbano. Vale ressaltar aqui que a posse também deve ser pessoal, isto é, não é permitida a soma de posses entre pessoas diferentes. Uma das razões é que a natureza desse instituto é amparar o agricultor que estiver interessado em permanecer no imóvel, trabalhando diretamente, e não através de preposto ou do exercício indireto da posse, como nos casos de arrendamento, parceria agrícola, locação, etc. Porém, não estão impedidos de somar a posse com a dos seus antecessores, nos casos de sucessões de direito, ou em transmissões *causa mortis*, desde que, concomitantemente, eles tenham colaborado no trato da terra. Podemos citar como exemplo, a esposa e os filhos que sempre ajudaram no cultivo e nos trabalhos agrícolas. (RIZZARDO, 2014).

É o pensamento de Nascimento (1989, pp. 163 e 164, apud RIZZARDO, 2014, p. 307, grifo do autor):

Quanto à *sucessio possessionis*, a sucessão na posse pela saisina, duas situações são possíveis. O herdeiro compunha o conjunto familiar que cultivava e produzia a terra, nela morando com o possuidor, que veio a falecer. Nesta hipótese, é justo e jurídico que haja a contagem do tempo anterior, porque tal solução se coaduna com as circunstâncias informadoras do usucapião rural quinquenal. Outra situação é se o herdeiro não fazia parte do conjunto familiar que trabalhava na terra, morando em outro lugar e se dedicando a outra atividade. Nesta hipótese, as mesmas razões anteriores levam à conclusão pela inaplicabilidade da contagem do tempo de posse antecedente. Formou-se, inclusive, jurisprudência neste sentido.

Em se tratando de área, poderá ser de até cinqüenta hectares, desde que iniciada a prescrição na vigência da Constituição Federal de 1988. Para as posses anteriores, reguladas pela Lei nº 6.969 de 1981, o limite máximo ficava em vinte e

cinco hectares. Caso seja superior, a solução mais adequada é a redução da extensão para até cinquenta hectares. (RIZZARDO, 2014).

De acordo com a Constituição Federal, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 191: “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”, isto é, não é permitido a aquisição por usucapião especial rural dos imóveis públicos. (BRASIL, 1988, <<http://www.planalto.com.br>>).

Vale citar os Enunciados do Conselho da Justiça Federal (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, <<http://www.cjf.jus.br>>) referentes à usucapião especial rural:

Enunciado nº 312 do CJF – Art. 1.239: Observado o teto constitucional, a fixação da área máxima para fins de usucapião especial rural levará em consideração o módulo rural e a atividade agrária regionalizada.

Enunciado nº 313 do CJF – Arts. 1.239 e 1.240: Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.

Enunciado nº 594 do CJF. É possível adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região, por meio da usucapião especial rural.

É importante lembrar que as áreas adquiridas por essa modalidade de usucapião, desde que o proprietário não possua outro imóvel, e as explore só ou com a sua família, é isenta de Imposto Territorial Rural. (RIZZARDO, 2014).

3.2.4 Da usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana está regulamentada pelo Código Civil vigente, no artigo 1.240, e de igual teor pela Constituição Federal, em seu artigo 183 (BRASIL, 1988, <<http://www.planalto.com.br>>):

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.

Esta modalidade também está regulada pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, em seu artigo 9º, com redação idêntica ao artigo 1.240 do Código Civil Vigente e ao artigo 183 da Constituição Federal.

A usucapião especial urbana é muito semelhante com a usucapião especial rural, tendo como requisitos básicos a duração da posse, pelo lapso prescricional de

cinco anos; a posse deve ser ininterrupta e sem oposição, sendo que o possuidor deve exercê-la com ânimo de dono; a localização da área deve ser na zona urbana da cidade; a extensão superficial do imóvel permitida para esta modalidade é de duzentos e cinquenta metros quadrados (250m²); a finalidade de utilização deste imóvel deve ser para a moradia da família e/ou do próprio possuidor; e ainda, o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel, na zona urbana ou na zona rural, sendo que ele também não pode ter sido proprietário de imóvel em época anterior. (RIZZARDO, 2014).

Confira-se os Enunciados do Conselho da Justiça Federal (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, <<http://www.cjf.jus.br>>) sobre a matéria da usucapião especial urbana:

Enunciado nº 85 do CJF – Art. 1.240: Para efeitos do art. 1.240, caput, do novo Código Civil, entende-se por "área urbana" o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios.

Enunciado nº 314 do CJF – Art. 1.240: Para os efeitos do art. 1.240, não se deve computar, para fins de limite de metragem máxima, a extensão compreendida pela fração ideal correspondente à área comum.

Enunciado nº 317 do CJF – Art. 1.243: A accessio possessionis de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente.

3.2.5 Da usucapião especial urbana coletiva

A usucapião especial urbana coletiva está disposta no artigo 10 do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001, <<http://www.planalto.com.br>>):

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.

Como o próprio nome já diz, essa é uma modalidade de usucapião que pode ser exercida coletivamente por população de baixa renda, desde que usada para moradia, e que não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

A posse deve ser exercida com o lapso temporal de cinco anos, desde que seja ininterrupta e sem oposição, podendo haver a soma das posses de seus

antecessores, desde que sejam contínuas, conforme disposto no §1º, do artigo 10 do Estatuto da Cidade. (BRASIL, 2001, <<http://www.planalto.com.br>>)

De acordo com o §3, do artigo 10 do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001, <<http://www.planalto.com.br>>):

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

Os possuidores devem agir com *animus domini*, ou seja, com ânimo de dono em relação ao imóvel, e ainda, não podem ser proprietários de outro imóvel, rural ou urbano. Esta modalidade prescinde de justo título e boa-fé. (VENOSA, 2003, <<http://www.migalhas.com.br>>)

3.2.6 Da usucapião familiar

A usucapião familiar, ou ainda, como encontramos em muitas doutrinas, a usucapião especial urbana em favor do cônjuge ou companheiro separado ou que permanece no imóvel, foi instituído pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, que acrescentou o artigo 1.240-A, no Código Civil Brasileiro (BRASIL, 1988, <<http://www.planalto.com.br>>), que tem a seguinte redação:

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.

Essa modalidade foi incluída em atenção aos problemas sociais, ou seja, o cônjuge abandonado e que permanece no lar, acaba sofrendo muitas vezes com insegurança social e instabilidade financeira. Foi por essa razão que o legislador busca proteger essas pessoas, buscando a regularização da posse do imóvel que é ocupado exclusivamente pelo cônjuge, integralizando o domínio em face do abandono do lar. (CABRAL, 2014, <<https://mariateixeiracabral.jusbrasil.com.br>>).

Posto isso, é necessário observar alguns requisitos especiais atinentes para essa modalidade: a duração da posse, ou seja, a habitação ininterrupta, e de forma mansa e pacífica, deve ser de dois anos, sem a presença do outro cônjuge ou companheiro; o imóvel deve ter a superfície de até duzentos e cinquenta metros quadrados (250m²); o imóvel deve ser urbano e a propriedade ou posse deve ser em nome do cônjuge ou companheiro; a saída de um dos cônjuges do imóvel deve ter sido de forma espontânea e sem justificativa, e ainda, o possuidor não pode ser dono de outro imóvel urbano ou rural. (CABRAL, 2014, <<https://mariateixeiracabral.jusbrasil.com.br>>).

Sobre esta nova modalidade de usucapião tem se dedicado a doutrina a estabelecer parâmetros seguros para a aplicação da regra, merecendo destaque os enunciados do Conselho da Justiça Federal (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, <<http://www.cjf.jus.br>>) abaixo transcritos:

Enunciado nº 498 do CJF – A fluência do prazo de 2 (dois) anos previsto pelo art. 1.240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei n. 12.424/2011.

Enunciado nº 499 do CJF – A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião.

Enunciado nº 500 do CJF – A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas.

Enunciado nº 501 do CJF – As expressões “ex-cônjuge” e “ex-companheiro”, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio.

Enunciado nº 502 do CJF – O conceito de posse direta referido no art. 1.240-A do Código Civil não coincide com a acepção empregada no art. 1.197 do mesmo Código.

Enunciado nº 595 do CJF. O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável. Revogado o Enunciado nº 499. Parte da legislação: art. 1240-A do Código Civil

3.2.7 Da usucapião indígena

A usucapião indígena está disciplinada pelo Estatuto do Índio (Lei 6.001 de 19 de dezembro de 1973), em seu artigo 33, com a seguinte redação: “O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.” (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.com.br>>).

Podemos concluir que, tanto os índios que são integrados na civilização, ou ainda, os índios silvícolas, que são aqueles que vivem na selva e não mantêm contato com outras culturas, são detentores do direito de usucapir terras particulares, que nelas viveram por 10 (dez) anos consecutivos ou mais. (FILHO; OLIVEIRA; RANGEL, 2014, <<https://jus.com.br>>).

Podemos destacar que essa modalidade de usucapião possui alguns requisitos. O primeiro diz respeito ao imóvel, que deve estar situado no meio rural, e deve ser de, no máximo, 50 (cinquenta) hectares. O segundo requisito está relacionado a posse, que deve ser mansa e pacífica, pelo lapso prescricional de 10 (dez) anos consecutivos. A usucapião indígena se diferencia das demais, pois não é necessário portar justo título e boa-fé para a comprovação do tempo a ser exigido para o processamento da ação de usucapião. E por último, como terceiro requisito, temos que, a posse, deve ser exercida por um indígena, como o próprio nome do instituto já diz. (OLIVEIRA, 2017, <<http://www.domtotal.com>>).

É importante ressaltar que, mesmo sendo índio, ele não possui o direito de usucapir terras de propriedades públicas, bem como da União, conforme disposto no Parágrafo Único do artigo 33 do Estatuto do Índio (Lei 6.001 de 19 de dezembro de 1973): “O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.” (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.com.br>>).

Vale lembrar também que as terras que são habitadas pelos silvícolas, são consideradas bens públicos federais, portanto são intangíveis e não podem ser apropriadas através da usucapião. (GONÇALVES, 2011).

A FUNAI (Fundação Nacional do Índio) tem a função de proteger os índios, então, quaisquer negócios jurídicos que praticarem, como regra geral, serão nulos se não tiver a participação da fundação. Porém, temos como exceção daqueles

índios que possuem consciência dos seus atos, então, nesses casos, o negócio jurídico será válido se o índio não for prejudicado. Podemos concluir que, só é permitido promover ação de usucapião, o índio que possuir plena capacidade jurídica dos seus atos. Aqueles que não possuem tal capacidade devem ser representados pela FUNAI. (GONÇALVES, 2011).

Sendo assim, após analisarmos as modalidades de usucapião existentes no nosso ordenamento jurídico, é necessário esclarecer que, em qualquer uma das modalidades estudadas até aqui, após preencher todos os requisitos pertencentes a cada modalidade de usucapião, o possuidor já adquiri o domínio, ou seja, não é necessário uma sentença em ação de usucapião para concebê-lo como proprietário, como nos explicam Farias e Rosenvald (2008, p. 303):

A sentença na ação de usucapião não é requisito formal à aquisição do domínio. O possuidor já detém o domínio no instante em que completa o lapso temporal exigido em lei, com o preenchimento das exigências pessoais, reais e formais antes analisadas. Tendo feição meramente declaratória, serve a sentença para constituir o usucapiente na qualidade de novo titular do direito de propriedade, figurando como título para ser levado ao registro no RGI.

Desta forma, conforme citado acima, podemos destacar que após preenchidos os requisitos exigidos em cada modalidade, o possuidor se torna proprietário, sendo que a sentença da ação de Usucapião é declaratória, e tem a finalidade apenas de declará-lo na qualidade de novo proprietário. Assim, nos ensinam os doutrinadores Marinoni e Arenhart (2012, p. 121):

De toda sorte, é bom salientar a natureza meramente declaratória da usucapião. Por outras palavras, não é pelo procedimento em questão. A ação judicial se limita a certificar a anterior aquisição da propriedade – que se deu a partir do momento em que foram reunidos os requisitos para tanto. Daí porque é possível que, por outra via, possa o interessado obter semelhante providencia. Assim, por exemplo, admite-se a alegação de usucapião como matéria de defesa.

Posto isso, podemos concluir que, apesar de o possuidor já ter adquirido o domínio da propriedade imóvel, após preencher os requisitos de cada modalidade, é indispensável que o possuidor proponha a ação de usucapião, para então ser declarado o novo titular do direito real da propriedade, e então seja alterado o registro.

Para concluirmos esse capítulo, vamos analisar a modalidade da usucapião administrativa, que foi introduzida ao ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

3.2.8 A usucapião administrativa instituída pela Lei nº 11.977/09

A usucapião administrativa foi primeira modalidade de aquisição de bem imóvel introduzida no ordenamento jurídico brasileiro, que pode ser requerida fora da via judicial. Ela foi instituída pela Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, que dispõe sobre o “Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV” e sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e que sofreu alterações pela Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011, que se refere à instauração da regularização fundiária. O artigo 46, da Lei nº 11.977/09 (BRASIL, 2009, <<http://www.planalto.com.br>>), trazia a seguinte redação:

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Essa lei trazia a possibilidade da usucapião administrativa, ou seja, de ser requerida e processada diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, sem passar pelo Judiciário. Também viabilizava ao Poder Público, que procedesse a legitimação das posses aos detentores dos bens imóveis particulares ou públicos. (GONÇALVES, 2015).

Há um enunciado da VII Jornada de Direito Civil (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, <<http://www.cjf.jus.br>>) que sustenta a necessidade de prévio procedimento de demarcação urbanística, relativo a áreas não matriculadas no Cartório de Registro de Imóveis, antes da emissão do título de legitimação de posse e de domínio:

Enunciado nº 593 do CJF. É indispensável o procedimento de demarcação urbanística para regularização fundiária social de áreas ainda não matriculadas no Cartório de Registro de Imóveis, como requisito à emissão dos títulos de legitimação da posse e de domínio.

Os seus requisitos eram idênticos aos exigidos pela Constituição Federal em seu artigo 183, distinguindo-se apenas no que se referia a comprovação dos requisitos, visto que nessa modalidade não havia a intervenção do Poder Judiciário, somente da pessoa jurídica de direito público, após a requisição da parte interessada. (ARAUJO, 2013).

De acordo com a Lei nº 11.977/09, a legitimidade para dar início ao processo de regularização era da União, Estados e Municípios, e também dos beneficiários individuais ou coletivos, das entidades civis que tenham como escopo o desenvolvimento urbano, como associações de moradores e cooperativas habitacionais. (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

O procedimento da usucapia administrativa era dividida em três etapas: primeiro, a apresentação oficial do projeto, depois a averbação da demarcação e por fim o registro da legitimação de posse, posto que, as duas últimas, eram estabelecidas pelo artigo 47, incisos III e IV da Lei nº 11.977/09 (BRASIL, 2009, <<http://www.planalto.com.br>>):

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

[...]

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

[...]

Ainda no que se referia à legitimação da posse, o artigo 59 da Lei nº 11.977/09 (BRASIL, 2009, <<http://www.planalto.com.br>>), trazia:

Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

O artigo 60 da Lei nº 11.977/09, previa ainda que, depois de transcorrido o lapso temporal de cinco anos, contados do registro da legitimação da posse, o detentor do registro poderia transformá-lo em propriedade, haja vista que havia adquirido o bem imóvel através de uma das modalidades da usucapião, e preenchido os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal. (BRASIL, 2009, <<http://www.planalto.com.br>>).

Após estudarmos as modalidades de usucapião já existentes no nosso ordenamento jurídico, vamos adentrar no próximo capítulo o estudo sobre a usucapião extrajudicial, que foi introduzida pelo Novo Código de Processo Civil e a Lei nº 13.465/17 que revogou dispositivos citados da Lei nº 11.977/09.

4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial foi uma novidade trazida pela Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015 que sancionou o novo Código de Processo Civil – CPC, que pode ser processada diretamente perante o Registro de Imóveis, sem passar pelo Judiciário. (PAIVA, 2017, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

A nova lei processual civil trouxe essa nova modalidade em seu artigo 1.071, que adicionou à Lei 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos o artigo 216-A, que trata especificadamente da usucapião extrajudicial. Esse novo procedimento traz a ata notarial como o primeiro e essencial requisito. (ASSUMPÇÃO, 2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

Na primeira redação do artigo 216-A, da Lei dos Registros Públicos, o processo da usucapião extrajudicial era confuso, e acabava gerando presunção de discordância quanto a falta de manifestação do proprietário do imóvel que estava sendo usucapido ou ainda do proprietário imóvel confrontante, e também gerava essa mesma presunção quanto a falta de manifestação do titular dos direitos reais a respeito dos ditos imóveis. (ASSUMPÇÃO, 2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que foi publicado no Diário Oficial da União no dia 12 de julho de 2017, trouxe a solução dos vários problemas que haviam sido encontrados nessa nova modalidade. A nova lei então alterou o texto dos incisos e do artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos. (ASSUMPÇÃO, 2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

O artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.com.br>>), traz em seus incisos alguns requisitos da usucapião extrajudicial:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

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

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

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

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

Conforme disposto no caput do artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos, o Cartório de Registro de Imóveis competente para processar a usucapião extrajudicial é o da comarca onde se situa o imóvel usucapiendo. (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.com.br>>).

Temos aqui um detalhe muito importante, nos casos em que a comarca possuir mais de um registro imobiliário, será necessário verificar a competência.

Para dar início ao procedimento, se faz necessário a juntada do requerimento pela parte que possui a legitimidade para usucapir o imóvel, que deve conter expressamente o pedido, sendo que esse requerimento deve ser por instrumento público, ou ainda, por instrumento particular com reconhecimento de firma, conforme está disposto na redação do inciso II do artigo 221, da lei dos Registros Públicos “escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação”. (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.com.br>>).

A pessoa que é dotada de legitimidade para requerer o procedimento deverá estar representada por advogado, conforme disposto no caput do artigo 216-A da 6.015/73, sendo que deverá ser anexada ao requerimento a procuração com poderes específicos a fim de poder requerer o procedimento de usucapião extrajudicial. (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.com.br>>).

Vamos analisar a seguir os documentos necessários para instruir o requerimento da usucapião extrajudicial a ser apresentado perante o Cartório de Registro de Imóveis.

4.1 Ata Notarial e outros documentos

A ata notarial é um instrumento que possui fé pública, e tem força de prova pré-constituída. Ela é um dos requisitos do artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos para o procedimento da usucapião extrajudicial e integra prova documental necessária para a sua realização, de acordo com o inciso I, do referido artigo. Nela

serão relatados os fatos ocorridos, sob a condição de que o tabelião consiga percebê-los e relatá-los. Também será através da ata notarial que o tabelião irá atestar o tempo da posse do usucapiente, assim como de todos os indivíduos da vida possessória do imóvel, capaz de demonstrar a aquisição da propriedade. (PAIVA, 2016, <<http://www.registroidemoveis1zona.com.br>>).

De acordo com a autora Modaneze (2015, <<http://www.cartaforense.com.br>>), a ata notarial tem a seguinte definição:

[...] a Ata Notarial é um documento público realizado por requerimento de uma pessoa interessada, que tem por objeto constatar uma realidade ou um fato, que o tabelião vê, ouve ou percebe. A ata registra e perpetua a existência de um fato juridicamente relevante constatado pessoalmente pelo tabelião de notas, e que não perece com o perecimento do fato; além disso faz prova dos fatos constatados. É lavrada no “livro de notas”, tem publicidade e fica arquivada no Tabelião e dela se extrai quantas cópias precisar e quando for necessário; por tais razões foi inserida como requisito para o reconhecimento da usucapião extrajudicial.

A ata notarial possui força atribuída pelo CPC e a sua importância é evidente tanto nos processos administrativos, como também em processos judiciais, sendo que já foi facultada pelos juízes a oitiva de testemunhas através da ata notarial, haja vista que o seu uso traz celeridade ao processo, até mesmo nos casos em que a parte reside em lugar distante da sede ou da comarca, ou ainda quando têm dificuldade de locomoção. (ASSUMPÇÃO, 2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

Na ata notarial, o tabelião deverá ser absolutamente imparcial com a narração, devendo sempre ser fiel com o que está presenciando, e deverá limitar-se a relatar o que perceber através dos seus sentidos, e ainda, o tabelião não pode narrar os fatos de acordo com a vontade do requerente. A imparcialidade do tabelião neste ato é fundamental, pois é por essa razão, que a ata notarial tem força probatória reconhecida pela lei. (ASSUMPÇÃO, 2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

Quando o requerente procurar o tabelião, a primeira providência a ser tomada é programar uma conversa, sendo que é aí que o interessado contará a sua história ao tabelião. Então, nessa conversa tabelião deverá verificar se a posse gera a possibilidade de usucapião, devendo indagar sobre o objeto a seu usucapido, qual o tipo de posse, qual o tempo da posse, que pode variar de acordo com a modalidade de usucapião, e ainda, se existem causas que suspendem ou interrompem a usucapião. (ASSUMPÇÃO, 2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

Após o notário identificar a modalidade de usucapião, deverá analisar se a posse é justa a fim de efetivar a usucapião. O artigo 1.200 do Código Civil Brasileiro diz que: “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.”. E ainda, temos no artigo 1.208 que: “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.”. Devemos lembrar também o artigo 1.244 do Código Civil Brasileiro que nos traz que as: “causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.” (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.com.br>>).

Está sujeito a usucapião somente o bem imóvel privado, sendo que o bem público não está. Porém, caso o bem imóvel não possua registro, não implica que o mesmo não seja público. Nesse caso, o ente público deverá comprovar que o imóvel é seu. (ASSUMPÇÃO, 2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

O inciso I do artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos diz que o notário ou tabelião deve atestar o tempo da posse. Essa comprovação, para assegurar a segurança jurídica do ato, não pode ser feita somente através de declaração do requerente. Devem ser apresentadas provas da posse, que podem ser: contas de água, luz, IPTU, telefone, cartão de crédito, cartas, avisos de interrupção de luz, de cortes de árvores, fotografias das pessoas na casa, entre outros. Essas provas deverão ser analisadas pelo tabelião e quando forem pertinentes, reproduzidas na ata. Mostra-se necessário também que seja colhido na ata, o depoimento dos confrontantes, ou ainda, na falta desses, de pessoas que possuem conhecimento da posse, e tenham presenciado a mesma ao longo dos anos. (ASSUMPÇÃO, 2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

A ata notarial também pode ser feita através de constatação *in loco* da posse, que é reproduzida quando o tabelião ou seu substituto legal fazem através de diligência até o local do imóvel, fazendo as suas constatações do bem imóvel, ou seja, daquilo que eles podem constatar a partir do que estão vendo e também através de fotografias, porém, esse tipo de ata notarial não é obrigatório. (ASSUMPÇÃO, 2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

É importante ressaltar que ata reproduzida através de diligência somente pode ser realizada pelo Tabelião ou seu Substituto legal, do município onde está localizado o imóvel, conforme disposto no artigo 9º da Lei 8.935 de 1994, que dispõe

que: “O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação”. (BRASIL, 1994, <<http://www.planalto.com.br>>).

O inciso I do artigo 4º do Provimento nº 65, do CNJ (2017, <<http://www.cnj.jus.br>>), traz alguns requisitos a respeito da ata notarial:

Art. 4º [...] I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

- a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

A autora Assumpção classifica a ata notarial em três tipos: a primeira é a ata notarial de depoimento testemunhal, que pode ser usada para colher o depoimento pessoal do requerente, dos vizinhos, dos confrontantes do imóvel ou ainda de possíveis testemunhas. (2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

A segunda é a ata notarial de constatação documental, na qual o tabelião irá analisar e depois arquivar todos os documentos que podem comprovar a forma de aquisição da posse, bem como o tempo e duração da mesma, e ainda, se a posse é mansa, pacífica e se está sendo exercida exclusivamente pelo requerente da usucapião. (ASSUMPÇÃO, 2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

Por último, temos a ata notarial de constatação *in loco*, que é feita através de diligência do tabelião ou seu substituto legal até o imóvel usucapiendo, onde ele irá descrever aquilo que consegue perceber, e também serão feitas fotografias que deverão ser usadas para instruir a ata notarial. (ASSUMPÇÃO, 2017, <<http://www.notariado.org.br>>).

O Provimento nº 65 do CNJ, traz no seu artigo 5º (2017, <<http://www.cnj.jus.br>>), algumas formalidades a serem observadas a respeito da ata notarial:

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Vale destacar também que, de acordo com o parágrafo 7º do artigo 4º do Provimento nº 65 do CNJ, o requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, bem como por ata notarial complementar, ou ainda, por escrituras declaratórias, que podem ser lavradas pelo mesmo ou por diversos tabeliões, mesmo que de diferentes municípios, desde que descrevam os fatos de acordo com o que se sucedeu no tempo. (CNJ, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

De acordo com o Manual de Orientação sobre a Usucapião Extrajudicial, do Colégio Notarial do Brasil – Rio Grande do Sul, a ata notarial será um ato com conteúdo econômico conforme disposto no artigo 26, inciso I, do Provimento nº 65 do CNJ, ou seja, a cobrança dos emolumentos deverá tomar por base o valor venal do imóvel a ser usucapido, relativo ao último lançamento do imposto territorial rural, ou imposto predial e territorial urbano, ou ainda, caso não esteja estipulado, deverá ser cobrado pelo valor de mercado aproximado. (2018, <<http://www.colnotrs.org.br>>).

Para instruir o requerimento, além da ata notarial é necessária a apresentação de planta e memorial descritivo do imóvel, devidamente assinados por profissional habilitado e também pelos titulares de direitos reais e de outros direitos existentes na matrícula do imóvel objeto da usucapião, ou na matrícula dos imóveis confinantes. (BRASIL, 2017, <<http://www.planalto.com.br>>).

Todas as informações que forem firmadas na planta e no memorial descritivo são de inteira responsabilidade do requerente e do profissional habilitado, sendo que deve conter o documento de responsabilidade técnica do profissional, ou seja, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo) ou a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA – Conselho

Regional de Engenharia e Agronomia). Todos esses documentos, que são particulares e possuem valor econômico devem ter reconhecimento de firma por autenticidade, tanto do profissional bem como do requerente. (PAIVA, 2016, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

Os imóveis que se confrontam com o imóvel que está sendo usucapido deverão ser indicados por rua e número, se for urbano, e pelo Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR se for rural. Em ambos os casos deverá constar a indicação das respectivas matrículas. As unidades de condomínio edilício deverão conter na descrição os mesmos elementos que estão na instituição do condomínio, ou seja, área de uso exclusivo, fração ideal de terreno, participação nas coisas comuns, localização e identificação. Nesse caso, é desnecessária a apresentação de planta e memorial descritivo assinados por engenheiro habilitado, bastando somente que conste no requerimento a especialização do imóvel. (RAYMUNDO, 2016, <<https://www.oficioeletronico.com.br>>).

É importante ressaltar que o memorial descritivo deve conter a descrição do bem imóvel objeto da usucapião de acordo com os requisitos que estão previstos nos artigos n^{os} 176 e 225 da Lei dos Registros Públicos. (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.com.br>>).

Conforme disposto no inciso III do artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos, é necessário para instruir o requerimento de instrução a emissão de certidões negativas da Justiça Comum e da Justiça Federal da circunscrição judiciária ou da comarca de situação do imóvel e do domicílio do requerente, sendo que deve ser emitida em nome deste e também do cônjuge ou companheiro, se casado ou convivente em união estável, se for o caso, e ainda em nome do proprietário do imóvel, caso essa informação conste no Registro de Imóveis. (PAIVA, 2016, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

Essas certidões negativas são importantes para comprovar a inexistência de ações judiciais tramitando no judiciário em relação ao imóvel usucapiendo, assim como também das partes envolvidas no requerimento. (PAIVA, 2016, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

Vale destacar aqui que quando houver no imóvel usucapiendo “accessio possessionis” e/ou “sucessio possessionis”, as certidões negativas da Justiça Comum e da Justiça Federal deverão ser emitidas no nome de todas as pessoas que tiveram posse durante o lapso prescricional para a usucapião, em conformidade

com o requerimento e a lei. (RAYMUNDO, 2016, <<https://www.oficioeletronico.com.br>>).

Também é necessário apresentar certidão das matrículas ou transcrições do imóvel usucapiendo, expedidas no máximo trinta dias antes, pelo Registro de Imóveis competente. Caso não haja registro no cartório competente, elas deverão ser emitidas pelas circunscrições anteriores. E ainda, se não for encontrado em nenhuma das serventias, é necessário apresentar uma certidão informando a inexistência de registro ou a impossibilidade de localização de um possível registro no indicador real. (RAYMUNDO, 2016, <<https://www.oficioeletronico.com.br>>).

Outro documento que deve ser apresentado com o requerimento da usucapião extrajudicial, de acordo com o inciso IV do artigo 216-A da lei dos Registros Públicos é o: “justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.” (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.com.br>>).

Conforme nos ensina Paiva, o justo título a que se refere o inciso IV do artigo 216-A da lei dos Registros Públicos é um comprovante do vínculo negocial entre o requerente da usucapião e o proprietário do imóvel, que pode ser um instrumento particular de promessa de compra e venda, um contrato de compra e venda, um arras, etc. (PAIVA, 2016, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

São mencionados no inciso IV do artigo 216-A da lei dos Registros Públicos outros documentos que, apesar de não comprovarem uma relação negocial, podem ajudar a demonstrar o tempo da posse. Podemos citar como exemplos contas de água, energia elétrica, telefonia fixa, taxa de lixo, condomínio, IPTU, etc. esse documentos podem ser usados como prova e deverão serem analisados minuciosamente, a fim de saber se possuem vínculo com o conteúdo que foi declarado e descrito na ata notarial. (PAIVA, 2016, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

Após analisarmos os documentos que integram o requerimento para solicitação da usucapião extrajudicial, vamos entender como funciona o procedimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

4.2 Procedimento da usucapião extrajudicial

Como já visto anteriormente, após o requerente da usucapião extrajudicial providenciar toda a documentação exigida no artigo 216-A, incisos I à IV da Lei dos Registros Públicos, é necessário protocolar o pedido junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Conforme disposto na redação do parágrafo primeiro do artigo 216-A, da Lei dos Registros Públicos: “O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.” (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.com.br>>).

Então, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis deverá protocolar o requerimento e lavrar uma autuação, fazendo menção de todos os documentos apresentados, e então numerar e reunir todos os documentos em um auto de procedimento. (PAIVA, 2016, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

É dispensada a intervenção do Ministério Público e de homologação judicial para o desenvolvimento do procedimento, porém é necessário observar todas as cautelas que são adotadas na via judicial, como por exemplo, a ciência dos confrontantes, dos titulares de domínio, de terceiros interessados, bem como dos entes públicos, ou seja, a União, Estados, Distrito Federal e Municípios. (PAIVA, 2016, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

Vigora no procedimento da usucapião extrajudicial o princípio da publicidade, que Paiva classifica como: “[...] um dos alicerces da atividade registral imobiliária [...]”. Assim sendo, com a finalidade de preservar a segurança jurídica dos negócios imobiliários, e ainda, para trazer a produção do efeito *erga omnes*, quanto a tramitação do feito, é indicado que seja efetuada uma averbação noticiando acerca do procedimento junto à matrícula ou transcrição do imóvel. (2016, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

Se a documentação apresentada não estiver regularmente instruída, ou seja, se a planta do imóvel não estiver devidamente assinada, deverá o oficial o Registro de Imóveis proceder de acordo com o artigo 10, do Provimento nº 65 do CNJ (2017, <<http://www.cnj.jus.br>>):

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis

confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no *caput* sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

O artigo 11 do provimento nº 65 do CNJ, dispõe que, caso as notificações mencionadas no artigo citado acima forem infrutíferas, tendo em vista que o notificando esteja em lugar incerto ou não sabido, deverá o registrador certificar o ocorrido, promover a notificação por edital, que deverá ser publicado duas vezes em jornal local de grande circulação, sendo cada um pelo prazo de quinze dias. Após a publicação por edital, o silêncio do notificado deverá ser interpretado como concordância. (CNJ, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Já no artigo 12 do provimento nº 65 do CNJ, tem-se a hipótese do falecimento de algum titular de direitos reais ou outros direitos registrados na matrícula do imóvel

objeto da usucapião, sendo que, neste caso, os herdeiros legais poderão assinar a planta e o memorial descritivo, mas deverão apresentar escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante. (CNJ, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

No decorrer do processamento, se o registrador verificar a falta de algum documento exigido para a usucapião extrajudicial deverá emitir uma nota explicativa de exigências, que deve estar devidamente fundamentada, e ainda, deverá indicar as possíveis soluções para o prosseguimento do feito. (PAIVA, 2017, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

Todas as notificações que forem destinadas ao requerente, deverão ser encaminhadas por e-mail para o advogado ou para o defensor público, conforme dispõe no parágrafo primeiro do artigo 9º do provimento nº 65 do CNJ. (CNJ, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Ao final do processamento, se o registrador constatar que a documentação não está em ordem, ele deverá rejeitar o pedido e emitir uma nota explicativa de devolução contendo os motivos pelo qual há a impossibilidade de registro e o seu fundamento legal, conforme disposto no artigo 216-A, §8º da Lei dos Registros Públicos. Não se pode confundir a nota explicativa de rejeição com a nota explicativa de solicitação de documentos, pois aqui é o momento final, em que o registrador percebe que a pretensão do requerente não poderá seguir pelo Registro de Imóveis. (PAIVA, 2017, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

De acordo com Paiva: “A nota explicativa de exigências do Registrador Imobiliário não faz coisa julgada para a usucapião, podendo o requerente buscar judicialmente o reconhecimento de sua propriedade sobre o imóvel.”. Então, após a rejeição do Registro de Imóveis, o requerente ainda poderá buscar judicialmente o reconhecimento da usucapião. (2017, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

O artigo 17, §5º do Provimento nº 65 do CNJ, (2017, <<http://www.cnj.jus.br>>), trouxe ainda mais uma novidade, onde o requerente poderá impugnar a nota explicativa de devolução, no prazo de quinze dias:

Art. 17 [...]

§ 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

Se o requerimento apresentado estiver devidamente instruído com os documentos exigidos, o registrado de imóveis deverá dar ciência aos entes públicos (União, Estado, Distrito Federal ou Município), sendo que deverá fazer pessoalmente, através do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio, com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias. A manifestação do Poder Público será admitida em qualquer fase do processamento. (PAIVA, 2017, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>).

O registrador de imóveis deverá publicar edital em jornal de grande circulação para a comunicação de terceiros interessados, que poderão se manifestar no prazo de quinze dias. Esse edital será custeado pelo requerente. (PAIVA, 2017, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>)

O edital deverá seguir as exigências do artigo 16 do Provimento nº 65 do CNJ, (2017, <<http://www.cnj.jus.br>>):

Art. 16. Após a notificação prevista no caput do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

§ 1º O edital de que trata o caput conterá:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o caput deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Caso haja a impugnação do pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial, que pode ser apresentada por qualquer titular de direitos reais e outros direitos registrados tanto na matrícula do imóvel objeto da usucapião, quanto na matrícula dos imóveis confinantes, o registrador deverá remeter a documentação ao

juízo competente da comarca de situação do imóvel, e o requerente deverá emendar petição inicial para o prosseguimento do feito no judiciário. (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.com.br>>).

O Provimento nº 65 do CNJ tem outro entendimento. Trouxe no artigo 18 a possibilidade de, nos casos que haja impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, o registrador de imóveis deverá tentar promover uma mediação ou conciliação entre as partes afetadas, e sendo infrutíferas as tentativas, deverá lavrar um termo circunstanciado de todo o processo da usucapião. Esse termo deverá ser entregue para o requerente, juntamente com os autos do pedido de reconhecimento da usucapião. Então, caso seja da vontade do requerente, ele poderá emendar petição inicial junto ao juízo competente da comarca da localização do imóvel. (CNJ, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Quando o imóvel objeto da usucapião for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo, devendo somente constar no requerimento a descrição constante na respectiva matrícula. (CNJ, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

No caso de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com averbação de construção, basta somente a anuência do síndico do condomínio. Porém, se a unidade usucapienda estiver localizada em condomínio edilício de fato, isto é, sem a devida averbação de construção ou sem o registro da incorporação, é necessária a anuência de todos os titulares de direitos constantes na matrícula. (CNJ, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Depois de transcorrido o prazo legal, estando completa a documentação e não ocorrendo nenhuma impugnação, o registrador imobiliário deverá emitir nota fundamentada de deferimento e efetuar o registro da usucapião. (PAIVA, 2017, <<http://www.registrodeimoveis1zona.com.br>>)

De acordo com o artigo 20 do Provimento 65 do CNJ, o registrador de imóveis deverá efetuar a abertura de nova matrícula, porém, se o imóvel já possui matrícula, o registro deverá ocorrer através de averbação na matrícula já existente. No caso de o imóvel objeto da usucapião pertencer, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, deverá ser feita a abertura de nova matrícula, sendo que, nas matrículas atingidas, deverá ocorrer o encerramento ou receberem as averbações necessárias dos respectivos desfalques, sendo dispensada neste caso, a apuração da área

remanescente. E ainda, no caso de abertura de matrícula de imóvel edificado, não é necessário a apresentação de *habite-se*. (CNJ, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

É importante lembrar que, sempre que possível, o registrador de imóveis deverá indicar no ato de abertura da matrícula decorrente da usucapião extrajudicial a indicação da matrícula anterior, para fins de histórico e coordenação, e ainda, no campo que for destinado à indicação dos proprietários, deve mencionar a expressão “adquirido por usucapião”. (CNJ, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

A cobrança dos emolumentos, tanto pelo notário, quanto pelo registrador, se dará na forma do artigo 26 do Provimento 65 do CNJ (2017, <<http://www.cnj.jus.br>>):

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

O registrador imobiliário não poderá exigir para o ato de registro da usucapião extrajudicial, pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, haja vista que a usucapião é uma das formas de aquisição originária de domínio. (CNJ, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

5 CONCLUSÃO

O desenvolvimento do presente trabalho de conclusão de curso possibilitou uma análise das mudanças trazidas com o advento do o Novo Código de Processo Civil e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, acerca da Usucapião Extrajudicial, e o que isso pode acrescentar para as pessoas que buscam regularizar e adquirir seus imóveis por meio desta forma de aquisição.

Com isso a pesquisa baseou-se em fazer um breve relato acerca do histórico da propriedade desde os tempos mais remotos, e também, buscou-se o conhecimento sobre as várias formas de aquisição da propriedade, haja vista que a usucapião propriamente dita é uma forma de aquisição da propriedade.

No segundo capítulo, analisamos o breve histórico do instituto da usucapião, onde foi possível constatar que o seu marco inicial se deu com a Lei das XII Tábuas. Logo após, o estudo voltou-se para as modalidades de usucapião existentes no nosso ordenamento jurídico brasileiro, onde podemos analisar a usucapião extraordinária, a usucapião ordinária, a usucapião especial rural e especial urbana, a usucapião familiar, usucapião indígena e a usucapião administrativa que foi instituída pela lei nº 11.977/09.

Por fim, o estudo voltou-se para a modalidade de usucapião extrajudicial propriamente dita, que foi introduzida no ordenamento jurídico com o Novo Código de Processo Civil, e ganhou força com a publicação da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Foram estudados neste último capítulo os requisitos fundamentais e necessários para requerer o reconhecimento da usucapião extrajudicial, bem como o procedimento da ata notarial junto ao Tabelionato de Notas, e o procedimento de análise da documentação, notificação das partes interessadas, edital e outros procedimentos junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

O trabalho encima do tema proposto é de suma importância para o mundo jurídico e para a sociedade, pois as mudanças trazidas pelo Novo Código de Processo Civil e pela Lei nº 13.465 impactam diretamente não só na usucapião, como nas pessoas que utilizam essa forma de aquisição que será beneficiada com a celeridade que a via administrativa pode proporcionar, além de desafogar o judiciário.

Além disso, o fato de eu como acadêmica do curso de direito e já ter sido colaboradora de um Tabelionato de Notas, ter visto de perto as mudanças proporcionadas pelos dispositivos citados no parágrafo acima quanto à usucapião, tanto na teoria quanto na prática e verificar os benéficos trazidos por estes, trouxe um estímulo a mais para aprofundar a pesquisa sobre o tema.

Partindo dos objetivos de analisar as mudanças acerca da Usucapião Extrajudicial, é importante ressaltar que esse novo procedimento trouxe uma forma mais rápida para quem busca regularizar seus imóveis, haja vista que no judiciário tal procedimento pode durar anos.

É importante destacar também que as serventias extrajudiciais têm um papel fundamental nesse novo procedimento, e atuam com o importante objetivo de auxiliar na solução de conflitos entre as partes, trazendo também como resultado o desafogamento do judiciário.

O novo procedimento de usucapião extrajudicial é um avanço para a sociedade, pois é dado ao possuidor do imóvel mais uma alternativa para reconhecer ser direito, que pode se dar tanto junto ao Registro de Imóveis, quanto no judiciário, cabendo a ele a escolha do meio que entende ser mais favorável.

O procedimento é novo e, muitas dúvidas ainda vão surgir. Espera-se dos operadores do direito e dos notários e registradores das serventias extrajudiciais, que aprofundem cada vez mais sua pesquisa sobre o tema, na busca de um maior aperfeiçoamento e da correta aplicação das normas trazidas pelo Novo Código de Processo Civil e a Lei nº 13.465.

REFERÊNCIAS

ARAUJO, Fabio Caldas de. *Usucapião*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. A usucapião extrajudicial após a lei 13465/2017 e a escritura de justificação notarial. *Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal*, 11 out 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br>>. Acesso em: 18 maio 2018.

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: 06 nov. 2017.

_____. Decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934. Institui o Código das Águas. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Rio de Janeiro, RJ, 10 jul. 1934. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 07 nov. 2017.

_____. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 19 dez. 1973. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 14 maio 2018.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Institui a Lei dos Registros Públicos. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 07 nov. 2017.

_____. Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981. Institui a aquisição, por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, altera a redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 10 dez. 1981. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 22 abril 2018.

_____. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 21 nov. 1994. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 22 maio 2018.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 07 nov. 2017.

_____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Institui o Estatuto da Cidade. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 22 abril 2018.

_____. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 08 maio 2018.

_____. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Que altera a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs

10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 16 jun. 2011.

Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 08 maio 2018.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 16 mar. 2015.

Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 22 abril 2018.

_____. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em:

<<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 maio 2018.

CABRAL, Maria Teixeira. Usucapião familiar: o direito do cônjuge residente em face do abandono do lar. *JusBrasil*, 05 set 2014. Disponível em:

<<https://mariateixeiracabral.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 08 maio 2018.

CARNACCHIONI, Daniel Eduardo. *Curso de direito civil: direitos reais*. São Paulo: Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2014.

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

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL SEÇÃO RIO GRANDE DO SUL. *Manual de orientação sobre a usucapião extrajudicial*. 2018. Disponível em:

<<http://www.colnotrs.org.br>>. Acesso em: 23 maio 2018.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciados. *I à VIII Jornada de Direito Civil*. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br>>. Acesso em: 16 jun. 2018.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *Provimento nº 65*. 2017. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br>>. Acesso em: 22 maio 2018.

FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, N. *Direitos reais*. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

_____. *Direitos reais*. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

_____. *Curso de direito civil: Direitos reais*. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

FILHO, C. C. de S.; OLIVEIRA, D. de; RANGEL, T. L. V. A usucapião e suas espécies previstas no ordenamento jurídico brasileiro. *Jus.com.br*, 03 jun 2014. Disponível em: <<https://jus.com.br>>. Acesso em: 15 maio 2018.

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

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

_____. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

MACULAN, Letícia Franco. A usucapião extrajudicial e o provimento 65/CNJ. *Serjus – Anoreg/MG*, 21 dez 2017. Disponível em: <<http://www.serjus.com.br>>. Acesso em 21 maio 2018.

MARINONI, L. G.; ARENHART, S. C. *Procedimentos Especiais*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

MODANEZE, Jussara Citroni. A usucapião extrajudicial. *Jornal Carta Forense*, 02 abr 2015. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br>>. Acesso em: 18 maio 2018.

NUNES, Pedro. *Do usucapião*. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1953, atualizada por Evandro Nunes, 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

OLIVEIRA, Raila Rivani Bastos de. A usucapião de terras indígenas. *Dom Total*, 16 maio 2017. Disponível em <<http://www.domtotal.com>>. Acesso em 15 maio 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. A desjudicialização, o registro de imóveis e a usucapião extrajudicial. *Registro de Imóveis – 1º zona de Porto Alegre*, jul 2017. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br>>. Acesso em: 18 maio 2018.

_____. A Usucapião Extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC. *Registro de Imóveis – 1º zona de Porto Alegre*, abril 2016. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br>>. Acesso em: 18 maio 2018.

_____. O procedimento da usucapião extrajudicial. *Registro de Imóveis – 1º zona de Porto Alegre*, 2016. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br>>. Acesso em: 23 maio 2018.

_____. Usucapião Extrajudicial de acordo com o Provimento nº 65/2017 CNJ. *Registro de Imóveis – 1º zona de Porto Alegre*, 2017. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br>>. Acesso em: 23 maio 2018.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2012.

RAYMUNDO, Francisco. Usucapião extrajudicial: sugestões para qualificação no registro de imóveis. *Lobo & Orlandi Advogados*, mar 2016. Disponível em: <<https://www.oficioeletronico.com.br>>. Acesso em: 23 maio 2018.

RABELO, Camila Carvalho. Evolução do direito de propriedade. *JurisWay – Sistema Educacional Online*, 26 set. 2011. Disponível em: <<https://www.jurisway.org.br>>. Acesso em: 06 nov. 2017.

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

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

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense 2013.

_____. *Direito das coisas*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 8 e 12. ed. São Paulo: Atlas, 2008 e 2012.

_____. Usucapião coletivo no novo Código Civil. *Migalhas*, 13 jan. 2013. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br>>. Acesso em: 16 jun. 2018.