

UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL
CURSO DE DIREITO

Laura Zambarda Guerreiro dos Santos

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA: PROVIMENTO 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

Santa Cruz do Sul
2020

Laura Zambarda Guerreiro dos Santos

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA: PROVIMENTO 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

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

Prof^a. Dra. Rosana Helena Maas
Orientadora

Santa Cruz do Sul
2020

Aos meus avós...

AGRADECIMENTOS

Toda conclusão de uma etapa exige agradecimentos àqueles que puderam contribuir e nos apoiaram para chegarmos a esse fim. Em primeiro lugar, agradeço a Deus, por me permitir que eu tivesse saúde e fez com que meus objetivos fossem alcançados.

Agradeço aos meus avós maternos, João e Sônia, por todo amor, carinho e preocupação comigo, por sempre fazerem de tudo para que eu consiga estudar e ter uma formação, não medindo esforços para me verem bem. Sem eles eu não estaria onde estou.

Agradeço ao João, meu namorado, que acima de tudo é meu melhor amigo, e que esteve comigo antes mesmo do início desta caminhada, sempre me incentivando, me passando segurança e apoiando minhas decisões.

Aos meus colegas e amigos do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Pardo, por me apoiarem e por proporcionarem um ambiente propício para o desenvolvimento do meu trabalho de conclusão de curso. A Dra. Fernanda, registradora de imóveis, que me auxiliou com material para o presente trabalho.

A minhas amigas e colegas, que estão comigo desde meu primeiro dia de faculdade. Obrigada por serem tudo que uma amizade precisa. Companheiras de trabalhos, fizeram parte da minha formação e vão continuar presentes em minha vida.

Agradeço a minha orientadora, professora Rosana, pelo carinho e pela disponibilidade em aceitar me orientar, me dando todo o suporte necessário, sempre me fazendo pensar e questionar sobre o tema do meu trabalho de pesquisa.

Por fim, agradeço à Universidade de Santa Cruz do Sul e a todos os professores do meu curso pela elevada qualidade do ensino oferecido.

RESUMO

O presente trabalho monográfico possui como objetivo geral o estudo da usucapião extrajudicial conforme o Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça. Partindo da premissa que diversos são os casos no Brasil em que as pessoas têm apenas a posse do imóvel, sem nunca ter regularizado o mesmo, questiona-se se a usucapião extrajudicial é um instrumento eficiente para fins de regularização fundiária. Para responder tal problemática, utiliza-se o método dedutivo, bem como a pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, partindo-se de aspectos gerais sobre o tema, para as modalidades e requisitos da usucapião, para estudar, por fim, a usucapião extrajudicial frente ao Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça. Conclui-se que a usucapião extrajudicial consiste em um instrumento eficiente para fins de regularização fundiária, haja vista a simplicidade do procedimento extrajudicial e consequentemente a celeridade do procedimento.

Palavras-chave: Lei de Registros Públicos. Provimento nº 65/CNJ. Usucapião. Usucapião extrajudicial.

ABSTRACT

The present monographic work has as its general objective the study of extrajudicial adverse possession according to Provision nº 65 of the National Council of Justice. Based on the premise that there are several cases in Brazil in which the person has only ownership of the property, without ever having regularized this property, it is questioned whether extrajudicial usucaption is an efficient instrument for land regularization purposes. The present work started from a historical analysis of the usucaption, bringing the form of acquisition of the usucaption and the requirements of the extrajudicial usucaption in relation to Provision nº 65 of the National Council of Justice. It is concluded that extrajudicial adverse possession is an efficient instrument for land regularization purposes, considering the simplicity of the extrajudicial procedure and consequently the speed of the procedure.

Keywords: Public Records Act. Provision nº 65/CNJ. Adverse possession. Extrajudicial adverse possession.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	08
2	ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO.....	10
2.1	Posse.....	10
2.2	Propriedade.....	12
2.3	Usucapião.....	19
2.3.1	Pressupostos da usucapião.....	22
3	MODALIDADES DE USUCAPIÃO.....	26
3.1	A usucapião ordinária.....	26
3.2	A usucapião extraordinária.....	29
3.3	A usucapião especial.....	32
3.3.1	Usucapião especial urbana.....	32
3.3.2	Usucapião familiar ou usucapião por abandono do lar conjugal.....	35
3.3.3	Usucapião urbana coletiva.....	36
3.3.4	Usucapião especial rural.....	38
3.4	Usucapião indígena.....	39
4	A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: PROVIMENTO 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA.....	41
4.1	Requisitos.....	41
4.2	Particularidades.....	46
4.3	A usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária.....	48
5	CONCLUSÃO.....	52
	REFERÊNCIAS.....	53

1 INTRODUÇÃO

Entre os modos originários de aquisição da propriedade, se encontra a usucapião. Até o advento do Código de Processo Civil de 2015, com exceção da usucapião administrativa – prevista na Lei nº 11.977/2009 (Minha Casa, Minha Vida) –, a usucapião somente era possível pela via judicial, quando então passou a ser possível de mediante procedimento extrajudicial.

O artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015 acrescentou à Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) o artigo 216-A, em consonância com o fenômeno de desjudicialização dos processos em que não há litígio e que tenham como objeto um imóvel disponível. A partir do novo dispositivo legal passou a ser possível a declaração da propriedade e de outros direitos reais passíveis de usucapião, através da posse contínua, mediante o procedimento extrajudicial, podendo o usucapiente escolher qual procedimento achar melhor, judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de ambos.

Todavia, em que pese a inovação legislativa trazida pelo Código de Processo Civil de 2015, não houve a desobstrução do Poder Judiciário, uma vez que ainda existiam lacunas no novo dispositivo legal (artigo 216-A da Lei de Registros Públicos), que dificultavam a prática do procedimento extrajudicial de usucapião. Dessa forma, em dezembro de 2017 foi apresentado o Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, com a finalidade de disciplinar as diretrizes acerca do procedimento extrajudicial de usucapião.

Nesse caminho, o objetivo do presente trabalho de conclusão de curso consiste na análise dos conceitos básicos que envolvem a usucapião, suas modalidades e requisitos e, por fim, a análise da usucapião extrajudicial.

Considerando os diversos casos no Brasil em que o indivíduo tem apenas a posse do imóvel, sem nunca ter feito sua regularização, questiona-se: a usucapião extrajudicial é um instrumento eficiente para fins de regularização fundiária?

O método de abordagem ser utilizado será o dedutivo, partindo-se de uma análise dos conceitos básicos de posse, propriedade e usucapião, passando pelas modalidades da usucapião e seus requisitos. A técnica de pesquisa adotada foi a bibliográfica, tendo como base principal a biblioteca da UNISC, legislação,

jurisprudências, doutrinas, revistas e artigos na internet, viabilizando uma solução ao problema proposto.

No primeiro capítulo serão objeto de estudo os conceitos básicos de posse, propriedade e usucapião, bem como os pressupostos da usucapião. No segundo capítulo serão estudadas as diversas modalidades da usucapião: usucapião ordinária; usucapião extraordinária; usucapião especial (urbana e rural); e usucapião indígena.

Por fim, no terceiro e último capítulo será objeto de estudo a usucapião extrajudicial, conforme as normas do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça. Acerca dessa modalidade de usucapião, serão analisados os seus requisitos, particularidades e o seu uso como instrumento de regularização fundiária, para então poder responder a problemática enfrentada por este trabalho.

2 ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO

Inicialmente, neste primeiro capítulo, serão abordados os aspectos conceituais dos institutos relacionados ao presente trabalho. Serão objetos de estudo os conceitos gerais acerca dos institutos da posse, da propriedade e da usucapião, bem como a origem deste e os seus pressupostos.

2.1 Posse

A posse está disciplinada nos artigos 1.196 a 1.224 do Código Civil de 2002. O artigo 1.196 estabelece que “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>).

O conceito de posse sempre foi objeto de discussão entre os diversos juristas do direito, persistindo a dúvida em relação à categoria referente à sua natureza, se trata-se de um fato ou de um direito, sendo que atualmente prevalece na doutrina o entendimento de que a posse configura de um direito (TARTUCE, 2016).

Inicialmente, conforme declara Venosa (2019), é imprescindível o destaque dos dois elementos da posse: *corpus* e *animus*. *Corpus* consiste na relação material entre o homem e a coisa, ou seja, a exterioridade da propriedade, enquanto *animus* seria o elemento subjetivo que consiste na intenção de exercer o poder sobre a coisa como faz normalmente o proprietário. É em cima da compreensão desses dois elementos que residem as teorias da posse, com as clássicas teorias de Friedrich Carl von Savigny (teoria subjetiva ou subjetivista) e Rudolf von Iherig (teoria objetiva ou objetivista).

Para a teoria subjetiva, de Savigny, a posse seria definida como o poder direto e imediato que o indivíduo possui de dispor fisicamente de um bem com a intenção tê-lo para si e o de defendê-lo contra a intervenção – ou agressão – de qualquer pessoa. Segundo a teoria subjetiva, a posse teria dois elementos: o *corpus* e o *animus*. O *corpus* seria o elemento material (ou objetivo) da posse, formado pelo poder físico ou de dispor da coisa. Já o *animus domini* seria o elemento subjetivo, que se caracteriza pela vontade de o indivíduo ter a coisa para si como se dono fosse, pela vontade de ter a propriedade da coisa (TARTUCE, 2016).

No que concerne à teoria objetiva, de Rudolf von Ihering, Gonçalves (2014, p. 40) assevera que

Para Ihering, portanto, basta o corpus para a caracterização da posse. Tal expressão, porém, não significa contato físico com a coisa, mas sim conduta de dono. Ela se revela na maneira como o proprietário age em face da coisa, tendo em vista sua função econômica. Tem posse quem se comporta como dono, e nesse comportamento já está incluído o animus. O elemento psíquico não se situa na intenção de dono, mas tão somente na vontade de agir como habitualmente o faz o proprietário (*affectio tenendi*), independentemente de querer ser dono (*animus domini*).

Ao tratar da teoria adotada pelo Código Civil para justificar a posse como categoria jurídica, Tartuce (2016) assevera que o atual Código Civil brasileiro, assim como o Código que o antecedeu, optou por adotar parcialmente a teoria objetiva de Rudolf von Ihering, pelo que se extrai do texto do artigo 1.196. O referido dispositivo legal estabelece que será considerado possuidor aquele que tem de fato o exercício – pleno ou não – de algum dos poderes que são inerentes à propriedade. Em síntese, para que o indivíduo seja considerado possuidor, basta que este exerça algum dos poderes inerentes à propriedade. Dessa forma, o locatário, o usufrutuário e o comodatário são considerados possuidores, de modo que podem utilizar das ações possessórias.

Todavia, para a usucapião, matéria que será o pano de fundo dessa monografia, a posse deve ser verificada nos moldes de Savigny, na intenção de ser o dono.

Acerca do conceito de posse adotado pelo Código Civil de 2002, Tartuce (2016, p. 917, grifo do autor):

Percebe-se que pelo conceito objetivo adotado pelo comando legal a posse pode ser *desdobrada* em direta e indireta. Em suma, não há necessariamente domínio material na posse, podendo essa decorrer de mero exercício de direito. Como primeira ilustração, no caso de contrato de locação, as duas partes envolvidas são possuidoras. O locatário é possuidor direto, tendo a coisa consigo; o locador proprietário é possuidor indireto, pelos direitos que decorrem do domínio.

Conforme Zanini (2019, p. 29), “a posse é tradicionalmente conceituada como o senhorio de fato sobre uma coisa (*die tatsächliche Herrschaft über eine Sache*)”. Trata-se, segundo o autor, “de um estado de fato que se exerce sobre uma coisa, em oposição ao que acontece com a propriedade e os direitos reais sobre coisas

alheias, onde existe a atribuição de um direito e não meramente de um poderio fático”.

Desse modo, possuidor será aquele que exerce poderes de proprietário sobre a coisa, podendo ser de forma plena ou limitada. Por conseguinte, a posse possui vínculo com a noção de propriedade, uma vez que a partir dos poderes inerentes à propriedade (usar, gozar, dispor e reaver o bem) se chega à ideia de posse (CARNACCHIONI, 2014).

Abaixo será estudado o conceito e as características da propriedade, bem como sua função social.

2.2 Propriedade

A Constituição Federal consagra o direito de propriedade como um direito fundamental, estando expresso no artigo 5º, inciso XXII, da Carta Magna:

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; (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br/>).

No Código Civil de 2002, o direito real de propriedade se encontra disciplinado nos artigos 1.228 a 1368. O artigo 1.228 estabelece que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>).

Conforme Carnacchioni (2014), a propriedade é o direito real com a maior relevância e densidade social, especialmente em razão de sua necessária funcionalização, sendo a propriedade o primeiro direito real listado no extenso rol taxativo do artigo 1.225 do Código Civil de 2002.

Assim como a posse, o conceito de propriedade sempre foi objeto de estudo dos diversos juristas do direito.

Beviláqua (2003, p. 127) define a propriedade como “o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida physica e moral”.

Por sua vez, Diniz (2010, p. 848) conceitua a propriedade como “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”.

Farias e Rosenvald (2006) lecionam que a propriedade se trata de um direito complexo, instrumentalizado pelo domínio, que possibilita ao seu titular o exercício de um conjunto de atributos constituídos nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto.

Para Zanini (2019, p. 111),

A propriedade é o conjunto de direitos e deveres atribuídos a uma pessoa em relação a uma coisa, com oponibilidade contra todas as demais pessoas. Tal concepção remete à distinção no direito de propriedade de duas estruturas: a) uma interna (ou positiva); b) uma externa (ou negativa), o que também se verifica, por exemplo, no direito alemão.

Isto posto, o conceito de propriedade pode ser entendido como o direito subjetivo complexo, de natureza real, constitucional, que possibilita ao titular deste direito (o proprietário) exercer as faculdades jurídicas de usar, gozar, dispor, reivindicar a coisa (CARNACCHIONI, 2014).

Venosa (2003, p. 160, grifo do autor), ao tratar das faculdades jurídicas inerentes à propriedade, destaca que

A faculdade de *usar* é colocar a coisa a serviço do titular sem alterar-lhe a substância. O proprietário usa seu imóvel quando nele habita ou permite que terceiro o faça. Esse uso inclui também a conduta estática de manter a coisa em seu poder, sem utilização dinâmica. Usa de seu terreno o proprietário que o mantém cercado sem qualquer utilização.

Gozar do bem significa extrair dele benefícios e vantagens. Refere-se à percepção de frutos, tanto naturais como civis.

A faculdade de *dispor* envolve o poder de consumir o bem, alterar-lhe sua substância, aliená-lo ou gravá-lo. É o poder mais abrangente, pois quem pode dispor da coisa dela também pode usar e gozar. Tal faculdade caracteriza efetivamente o direito de propriedade, pois o poder de usar e gozar pode ser atribuído a quem não seja proprietário. O poder de dispor somente o proprietário possui.

A Constituição Federal de 1988, ao consagrar o direito de propriedade como um direito fundamental (art. 5º, inciso XXII), logo após, no inciso seguinte, estabelece que a propriedade atenderá a sua função social:

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:

[...]

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br/>).

Ainda, a Constituição Federal de 1988, no Título VII, ao tratar da ordem econômica e financeira, dispõe acerca da função social da propriedade urbana e rural nos artigos 182 e 186:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor

[...]

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br/>).

Do mesmo modo, o Código Civil de 2002 cuida da função social da propriedade em seu artigo 1.228, §§ 1º e 2º:

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

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

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>).

A função social da propriedade se trata de um princípio constitucional que é aplicável a qualquer tipo de propriedade, móvel ou imóvel. Todavia, a função social

da propriedade regula a propriedade imóvel de modo mais incisivo do que regula a propriedade móvel. Ainda, não podem as partes afastarem a necessidade do cumprimento da função social da propriedade (ZANINI, 2019).

Em sede de apelação cível, assim salientou o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA RESIDENCIAL INDIVIDUAL. ART. 183, CF/88. REQUISITOS PREENCHIDOS. Usucapião especial urbano. 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. Requisitos preenchidos no presente caso. Função social. **A característica principal desta modalidade de usucapião é ser sanção ao proprietário por não dar cumprimento à função social da propriedade, beneficiando àquele que a atendeu [...]** (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/>, grifo nosso).

Portanto, verifica-se que o direito de propriedade não é um direito absoluto, considerando que a propriedade pode ser desapropriada por necessidade ou utilidade pública e, se estiver cumprindo a sua função social, será paga ao proprietário justa e prévia indenização em dinheiro, nos termos do artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal (LENZA, 2016).

As principais limitações que podem ser impostas àquelas propriedades que não cumprem sua função social são as hipóteses de desapropriação com o pagamento das devidas indenizações, conforme estabelece o artigo 182, §4º, inciso III e o artigo 184 da Constituição Federal:

Art. 182. [...]

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

[...]

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte

anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br/>).

Segundo Mendes (2014), uma margem de ação é conferida ao legislador ordinário no que se refere à definição do conteúdo e imposição de limites ao exercício do direito de propriedade, sempre com observância do núcleo essencial do direito de propriedade, que se constitui pela utilidade privada e pelo poder de dispor da propriedade. Assim, as restrições impostas, especialmente a exigência do cumprimento da função social da propriedade, não autorizam que a propriedade seja colocada única e exclusivamente a serviço do Estado e da comunidade.

O princípio da função social da propriedade é aquele que autoriza, dentro de determinados limites, que sejam impostas medidas restritivas ao direito de propriedade. No entanto, esse princípio não permite intervenções que não encontrem respaldo em justificativas constitucionalmente estabelecidas (CUNHA JR.; NOVELINO, 2016).

Dessa forma, o princípio da função social da propriedade representa uma alternativa para a preservação do sistema da propriedade privada, assim como traz vantagens para a sociedade em geral, uma vez que busca a compatibilização entre os interesses de natureza individual com os interesses sociais. Portanto, para seu devido cumprimento se mostra essencial que o proprietário da propriedade imóvel respeite certas limitações (dimensão negativa) e atue em defesa dos interesses sociais (dimensão positiva). Se a propriedade é atribuída às pessoas em razão da eficiência da gestão do setor privado, isso não pode ser visto como um meio para que o indivíduo venha a enriquecer indefinidamente, mas sim para que possa propiciar, em retorno, algum tipo de bem para a sociedade (ZANINI, 2019).

Ainda, cumpre destacar que há formas de aquisição da propriedade imóvel e da propriedade móvel. Todavia, as formas de aquisição da propriedade imóvel diferem das formas de aquisição da propriedade móvel. No presente trabalho será objeto de estudo apenas as formas de aquisição da propriedade imóvel.

A propriedade admite uma pluralidade de formas de aquisição, podendo ser divididas em: formas de aquisição originárias e formas de aquisição derivadas. As formas originárias de aquisição da propriedade imóvel ocorrem quando o indivíduo possui contato direto com a coisa, não havendo qualquer intermediação pessoal. Por outro lado, nas formas derivadas, há a intermediação por uma ou mais pessoas.

Assim, são formas derivadas de aquisição da propriedade imóvel: o registro do título e a sucessão hereditária. Por sua vez, são formas originárias de aquisição da propriedade imóvel: as acessões e a usucapião (TARTUCE, 2014).

Consoante Tartuce (2014), é importante, do ponto de vista prático, essa distinção entre as formas originárias e derivadas da propriedade imóvel, uma vez que nas formas originárias o indivíduo que adquire o imóvel faz sem que este tenha as características anteriores, enquanto nas formas derivadas há um sentido de continuidade da propriedade imóvel anterior, como é o caso da compra e venda. Na prática, verifica-se a importância dessa distinção na questão tributária do imóvel: se houver a aquisição da propriedade pela forma originária, como é o caso da usucapião, em regra, o novo proprietário do imóvel não será responsável por tributos que recaiam sobre o imóvel; por outro lado, nos casos de aquisição derivadas da propriedade imóvel, como é o caso da compra e venda, o adquirente será responsável por esses tributos.

Quanto à aquisição da propriedade imóvel pelo registro, esta encontra-se disciplinada no Código Civil de 2002 nos artigos 1.245 a 1.247. Nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>).

Dessa forma, verifica-se que não basta o mero acordo de vontades, que ocorre em um negócio jurídico, como é o caso e um contrato de compra e venda. A transferência da propriedade imóvel, portanto, somente ocorre com o devido registro do título de aquisição da propriedade no cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária com competência para o registro (ZANINI, 2019). Exceção ocorre na possibilidade de levar a registro esse contrato, quando o valor de avaliação do bem for inferior a trinta salários mínimos, conforme dispõe o artigo 108 do Código Civil:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>).

Nesse sentido, dispõe o parágrafo 1º do artigo 1.245 do Código Civil que “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido

como dono do imóvel” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>), tratando-se essa, porém, claro, de uma presunção relativa.

Conforme Zanini (2019, p. 135-136),

o registro no direito brasileiro e no direito alemão, diferentemente do que ocorre em outros países, não tem natureza meramente declaratória. De fato, no sistema do Código Civil brasileiro o registro tem natureza constitutiva, uma vez que sem sua realização não existe a transferência da propriedade.

Nos termos da Lei 8.935/94, a escritura pública pode ser lavrada em qualquer tabelionato de notas do país, com exceção da ata notarial. Nesse sentido dispõe o artigo 8º da referida legislação: “é livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio” (BRASIL, 1994, <http://www.planalto.gov.br/>).

Em que pese a escritura pública possa ser lavrada no cartório de notas de qualquer local, o registro somente poderá ser feito no registro de imóveis da situação imóvel. Após realizado o registro no cartório de registro de imóveis competente, a propriedade passa a ser presumida à pessoa em cujo nome foi inscrito, havendo, portanto, uma presunção legal relativa (*iuris tantum*), admitindo prova em contrário (ZANINI, 2019).

Dessa forma, Diniz (2004, p. 134-135) elenca os efeitos – ou características – que decorrem do registro imobiliário:

- a) Publicidade do ato – pelo registro imobiliário é levado ao conhecimento geral o direito de propriedade daquele que consta da transcrição.
- b) Legalidade – somente é efetuado o registro imobiliário se não houver irregularidades documentais.
- c) Força probante – diante da fé pública decorrente do registro, há presunção relativa (*iuris tantum*) de pertencer a coisa à pessoa que transcreveu. A presunção é relativa, pois a lei possibilita a ação de anulação e retificação nos casos de fraude.
- d) Continuidade – não havendo registro em nome do alienante da coisa, caso de um vendedor, não poderá ser registrado em nome do adquirente, caso do comprador. O registro, assim, é fato de continuidade da propriedade, quando há transmissão *inter vivos*, por força de um contrato.
- e) Obrigatoriedade – nos termos do art. 1.245 do CC, o registro imobiliário é indispensável para a aquisição da propriedade imóvel, salvo as exceções previstas para a usucapião e a sucessão.
- f) Mutabilidade ou retificação – o registro não é imutável, podendo ser modificado se não exprimir a realidade fática ou jurídica. Por isso é que é possível a ação de alteração ou retificação.

No que concerne à forma de aquisição da propriedade imóvel pela sucessão hereditária, leciona Tartuce (2016) que esta ocorre por ato *mortis causa*, no qual os herdeiros legítimos ou testamentários ocupam o lugar do de cujus em todos os seus direitos e deveres. Conforme o artigo 1.784 do Código Civil brasileiro, aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

Portanto, depreende-se da leitura do referido artigo que, ocorrendo a morte e sendo aberta a sucessão, a herança é transmitida desde logo aos herdeiros legítimos ou testamentários, não se fazendo necessária a transcrição no registro de imóveis para que haja a transmissão da propriedade, uma vez que basta a morte para que a propriedade seja transmitida aos herdeiros legítimos ou testamentários. Trata-se da consagração do princípio da *saisine* (TARTUCE, 2016).

Quanto à forma de aquisição da propriedade imóvel pela acessão, assevera Gonçalves (2012, p. 260-261, grifo do autor):

Acessão é, pois, modo de aquisição da propriedade, criado por lei, em virtude do qual tudo o que se incorpora a um bem fica pertencendo ao seu proprietário. [...]

Em todas as suas formas, a acessão depende do concurso de dois requisitos: a) a conjunção entre duas coisas, até então separadas; b) o caráter acessório de uma dessas coisas, em confronto com a outra. Na acessão predomina, com efeito, o princípio segundo o qual a coisa acessória segue a principal (*accessorium sequitur suum principale*). A coisa acedida é a principal, a coisa acedente, a acessória.

Por sua vez, o artigo 1.248 do Código Civil enumera as hipóteses de acessão: por formação de ilhas; por aluvião; por avulsão; por abandono de álveo; por plantações ou construções (BRASIL, 2002).

Quanto à forma de aquisição da propriedade imóvel pela usucapião, esta será analisada no tópico seguinte.

2.3 Usucapião

Conforme visto anteriormente, a usucapião se trata de um modo originário de aquisição da propriedade. Ao tratar da usucapião, Carnacchioni (2014) assevera que o instituto da usucapião tem sua fundamentação em uma posse qualificada, que é chamada de posse *ad usucapionem* – posse com *animus domini*, sem oposição,

pacífica e ininterrupta). O exercício de poder de fato sobre imóvel passível de ser usucapido, com a intenção de dono pelo usucapiente, sem oposição e de forma ininterrupta, na forma e nos prazos exigidos pela legislação para determinada modalidade de usucapião, converte o poder de fato em direito subjetivo de propriedade (poder de direito).

A usucapião é chamada de prescrição aquisitiva, estando disciplinada no Código Civil de 2002 nos artigos 1.238 a 1.244. Assim como na prescrição extintiva (disciplinada nos artigos 205 e 206 do Código Civil de 2002), o elemento tempo influi na aquisição e na extinção de direitos. Enquanto a prescrição aquisitiva se trata de um modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (como o usufruto e as servidões) diante da posse prolongado pelo tempo e quando preenchidos os requisitos estabelecidos em lei, a prescrição extintiva é aquela que se traduz na perda da pretensão e, conseqüentemente, da ação atribuída a determinado direito, bem como de toda a sua capacidade defensiva, diante do seu não uso por determinado lapso de tempo (GONÇALVES, 2012).

Zanini (2019) sustenta que apesar das diferenças entre a prescrição aquisitiva e a prescrição extintiva, existem regras que são comuns aos dois institutos, como é o caso da suspensão e da interrupção dos prazos prescricionais, estabelecendo o artigo 1.244 do Código Civil que se estende ao possuidor as regras estabelecidas ao devedor quanto as causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, que também se aplicam à usucapião.

Sobre os fundamentos da usucapião, Venosa (2003) assevera que a possibilidade de a posse continuada se transformar em propriedade é justificada pelo sentido social das coisas. Assim, recompensa-se o indivíduo que dá utilidade ao bem, em detrimento daquele indivíduo que deixa passar o tempo sem dar utilidade a ele ou não se manifestando diante daquele que passou a dar utilidade ao mesmo como se dono da coisa fosse. Não haveria que se falar em justiça se fosse suprimido o uso e o gozo do imóvel – ou móvel – de quem cuidou, produziu ou residiu por longo período de tempo na propriedade sem oposição. Por isso, a usucapião tem o objetivo de transformar a situação da posse, que sempre será suscetível a mudanças ou alternâncias, em propriedade, gerando uma situação jurídica definida. Nesse mesmo sentido, a prescrição extintiva também busca a dar estabilidade e segurança a alguma relação jurídica pendente. Assim, é justificada a

perda da coisa pelo proprietário em favor do possuidor que deu utilidade ao bem quando o proprietário assim não o fez.

Dessa forma, pela usucapião a posse se transforma em propriedade diante da negligência do proprietário, quando este deixa de usar a propriedade e permite que um terceiro dê a ela uma utilidade social. Ainda, outro fundamento da usucapião consiste na estabilidade das relações jurídicas e na segurança jurídica (ZANINI, 2019).

Venosa (2019) leciona que a posse prolongada da coisa poderá levar à aquisição da propriedade, desde que presentes determinados requisitos estabelecidos pela legislação. Em síntese, a usucapião é denominada como a forma de aquisição da propriedade pela posse suficientemente prolongada e sob determinadas condições estabelecidas em lei.

Assim sendo, a usucapião se trata de um modo originário de aquisição da propriedade, podendo ser conceituado como a forma de aquisição da propriedade pela posse prolongada (BEVILÁQUA, 2003).

O instituto da usucapião tem sua origem no direito romano, de onde a usucapião resultou da fusão de dois institutos: a *usucapio* e a *longi temporis praescriptio*. *Usucapio* é derivada da palavra *capere* (tomar) e da palavra *usus* (uso), significando, portanto, tomar pelo uso. Com a Lei das XII Tábuas foi estabelecido que aquele que possuísse por dois anos um imóvel se tornaria proprietário do imóvel. Tratava-se de modalidade de aquisição da propriedade destinada apenas aos cidadãos romanos (VENOSA, 2019).

Assim, no Direito clássico, quem possuísse um terreno da província por determinado tempo poderia utilizar-se de poderes para repelir qualquer ameaça a sua propriedade em razão da *longi temporis praescriptio*. Essa defesa poderia ser utilizada tanto pelos romanos como pelos estrangeiros, sendo a prescrição de 10 anos entre residentes da mesma cidade e 20 anos entre residentes de cidades diferentes (VENOSA, 2019).

No Direito pós-clássico, foi introduzida uma forma especial de usucapião, denominada *longissimi temporis praescriptio* (hoje é assimilada à usucapião extraordinária), que estabelecia que aquele que possuísse por 40 anos, desde que de boa-fé e sem justa causa, poderia se defender com essa exceção (VENOSA, 2019)

Com o desaparecimento da distinção entre as terras itálicas e provinciais, os institutos da *usucapio* e da *longi temporis praescriptio* foram unificados na codificação de Justiniano, sob o nome de usucapião (VENOSA, 2019).

A seguir serão analisados os pressupostos da usucapião, ou seja, os requisitos estabelecidos em lei para que seja possível a aquisição da propriedade mediante usucapião.

2.3.1 Pressupostos da usucapião

Tradicionalmente, a doutrina entende que a usucapião possui os seguintes requisitos: coisa hábil; justo título; posse; transcurso do tempo e boa-fé. Logo, preenchidos os requisitos exigidos pela lei, o antigo proprietário, independentemente da sua vontade, perde a propriedade para o usucapiente, que passa a ser o novo proprietário da propriedade imóvel. No entanto, cumpre ressaltar que somente três requisitos estão presentes em todas as espécies de usucapião: coisa hábil; posse; e transcurso do tempo. Além dos requisitos genéricos, requisitos especiais serão demandados por cada espécie de usucapião.

O requisito da coisa hábil se refere à verificação se o bem a ser usucapido é suscetível de prescrição aquisitiva, uma vez que não são todos os bens que se sujeitam a essa prescrição, como é o caso dos bens fora do comércio e dos bens públicos (GONÇALVES, 2012).

Conforme Gonçalves (2012), são considerados bens fora do comércio os bens naturalmente indisponíveis, ou seja, aqueles bens que são insuscetíveis de apropriação pelas pessoas, como é o caso do ar e da água do mar. Por sua vez, são também considerados bens fora do comércio os bens legalmente indisponíveis, compreendidos aqueles bens de uso comum, de uso especial, de incapazes, assim como os direitos da personalidade e os órgãos do corpo humano. Por fim, consideram-se também como bens fora do mercado aqueles bens indisponíveis pela vontade humana, ou seja, aqueles bens deixados em testamento ou doados, com cláusula de inalienabilidade.

Quanto aos bens públicos, Tartuce (2014) destaca que estes não podem ser usucapidos, diante de proibição expressa na Constituição Federal de 1988, conforme seu artigo 183, § 3º, e artigo 191, parágrafo único. A referida proibição

remonta à Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal, que foi editada antes da atual Constituição Federal, aplicável ao antigo Código Civil, de 1916.

Acerca da impossibilidade de usucapião de bens públicos, estabelece o artigo 102 do Código Civil de 2002 que “os bens públicos não estão sujeitos a usucapião” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>).

No que concerne ao requisito do justo título, esse se traduz no documento que seria capaz de efetivamente transferir a propriedade, mas que não resultou na transferência da propriedade em razão de possuir algum defeito ou em virtude da falta de alguma qualidade específica. Em síntese, o justo título é qualquer documento que seria capaz de realizar a transmissão da propriedade, embora na situação específica não tenha levado ao fim almejado em razão da falta do preenchimento de requisitos. O requisito do justo título somente é indispensável para a aquisição da propriedade pela usucapião ordinário, uma vez que o artigo 1.242 do Código Civil assim estabelece (ZANINI, 2019), o que se verificará no próximo capítulo.

Acerca do justo título, dispõe o Enunciado nº 86 da I Jornada de Direito Civil que “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” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2002, <https://www.cjf.jus.br/>). O Enunciado nº 302 da IV Jornada de Direito Civil estabelece que “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 (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2006, <https://www.cjf.jus.br/>).

Por sua vez, ainda sobre o justo título, dispõe o Enunciado nº 303 da IV Jornada de Direito Civil:

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 (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2006, <https://www.cjf.jus.br/>).

Em relação ao requisito da posse, este é fundamental para que seja configurada a prescrição aquisitiva. Todavia, não é qualquer espécie de posse que poderá levar à aquisição da propriedade pela usucapião, uma vez que a lei

estabelece que essa posse se revista de determinadas características. A posse *ad usucapionem* é aquela que contém os requisitos estabelecidos pelos artigos 1.238 a 1.242 do Código Civil brasileiro: *animus domini* (ânimo de dono); posse mansa e pacífica (sem oposição); posse contínua (sem interrupção) (GONÇALVES, 2012).

O *animus domini* (ânimo de dono), ou seja, que o usucapiente possua a propriedade imóvel como se sua fosse. Portanto, para que a usucapião possa ocorrer, é necessário que o possuidor exerça os poderes que são inerentes ao proprietário, devendo tratar a coisa (propriedade) como se fosse sua, se comportando como se fosse efetivamente o proprietário do imóvel. Assim, o locatário, o comodatário e o arrendatário não possuem o ânimo de dono, uma vez que sabem que não lhe pertence a propriedade e têm o reconhecimento do direito de domínio de outrem, estando, dessa forma, obrigado a devolver a propriedade ao proprietário (GONÇALVES, 2012; ZANINI, 2019).

Por sua vez, a posse mansa e pacífica é aquela que não sofreu discussão, contestação, impugnação ou dúvida alguma durante o decorrer do tempo da posse. Já a posse contínua – sem interrupção – é aquela que é exercida sem intervalos, de modo que, havendo intervalos durante o período de posse, somente a análise do caso concreto é capaz de definir a situação de fato (VENOSA, 2019).

Quanto ao tempo (outro requisito genérico da usucapião), tem-se que a posse deverá durar pelo tempo exigido em lei, uma vez que o legislador estabeleceu o tempo necessário para cada espécie de usucapião, que será objeto de estudo no capítulo seguinte. O artigo 1.243 do Código Civil estabelece que o tempo de posse dos antecessores pode ser somado ao tempo de posse do possuidor contemporâneo, desde que as posses tenham sido contínuas e pacíficas (ZANINI, 2019).

Sobre o requisito do prazo exigido em lei, dispõe o Enunciado nº 497, da V Jornada de Direito Civil, que este poderá ser completado no curso da ação de usucapião, salvo nos casos de má-fé processual por parte do autor (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2011).

Por fim, a boa-fé é o requisito que muitas vezes é exigido para a aquisição da propriedade imóvel pela usucapião, existindo a boa-fé quando o possuidor ignora o obstáculo – ou vício – que o impede de obter a aquisição da propriedade (ZANINI, 2019).

O artigo 1.201 do Código Civil expressamente estabelece a hipótese da posse de boa-fé, estabelece que “é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>).

Para Venosa (2003), a ideia de justo título encontra-se intimamente ligada a questão da boa-fé, uma vez que o justo título se exterioriza e ganha sua solidez diante da boa-fé. Desse modo, aquele que tem ciência de que possui de forma violenta, clandestina ou precária não possui o justo título, uma vez que não há boa-fé. O documento que faz acreditar a todos a transferência da propriedade é o justo título, cabendo ao impugnante fornecer prova da existência de má-fé, visto que a boa-fé se presume.

Portanto, a boa-fé deverá persistir durante todo o prazo aquisitivo estabelecido na legislação, de modo que a superveniência de má-fé após transcorrido o lapso aquisitivo não é causa que obste a aquisição da propriedade. O parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil estabelece que o possuidor que possui o justo título goza de presunção de boa-fé. Por isso, verifica-se que os dois requisitos – justo título e boa-fé – da usucapião caminham lado a lado e para a caracterização da boa-fé, o usucapiente deverá ter ciência da validade do estado de posse exercido (VENOSA, 2003).

Zanini (2019) destaca que embora diversas vezes a boa-fé venha ligada ao justo título, tratam-se de realidades jurídicas diferentes. Enquanto a boa-fé consiste no estado subjetivo, o justo título se constitui pelo documento que legitima. Dessa forma, a boa-fé poderá existir sem o justo título e o justo título também poderá existir sem a boa-fé. Todavia, o parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil estabelece uma presunção relativa de boa-fé àquele que possui o justo título.

No capítulo seguinte será objeto de estudo as diferentes modalidades da usucapião, bem como seus requisitos específicos e outras generalidades.

3 MODALIDADES DE USUCAPIÃO

Como visto no capítulo anterior, podem ser objeto de usucapião tanto os bens móveis como os bens imóveis. Todavia, no presente trabalho, apenas a usucapião de bens imóveis será analisada.

O ordenamento jurídico brasileiro estabelece três modalidades – ou espécies – de usucapião de bens imóveis, sendo elas: a usucapião extraordinária; a usucapião ordinária; e a usucapião especial (ou constitucional), esta dividindo-se em rural (*pro labore*) e urbana (*pro misero*). Ainda, existe outra modalidade especial, a usucapião indígena, que encontra amparo legal no Estatuto do Índio (Lei nº 6.001, de 1973).

Além dos requisitos já analisados no capítulo anterior – posse contínua, sem oposição e exercida com ânimo de dono (*animus domini*) – cada modalidade de usucapião terá seus requisitos específicos para que ocorra a aquisição da propriedade imóvel.

3.1 A usucapião extraordinária

Prevista no artigo 1.238 do Código Civil de 2002, a usucapião extraordinária tem como requisitos: posse por 15 (quinze) anos, que poderá ser reduzida para 10 (dez) anos caso o possuidor tenha estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele tenha realizado obras ou serviços com caráter produtivo.

Assim dispõe o referido dispositivo legal:

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

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>).

Venosa (2019), ao tratar do artigo supracitado, destaca que o Código Civil estabelece duas modalidades de usucapião extraordinária, com dois prazos diferentes.

Sendo a modalidade de usucapião mais comum e conhecida, para a usucapião

extraordinária é suficiente o ânimo de dono e a continuidade e tranquilidade da posse pelo prazo de 15 anos. Nessa modalidade de usucapião, o usucapiente não precisa de justo título e boa-fé, uma vez que estes não são requisitos exigidos, de forma que a existência de justo título apenas servirá como reforço de prova (GONÇALVES, 2012). Devendo-se, inclusive, deixar claro quando no peticionamento essa função do justo título.

Por sua vez, na análise de um lapso temporal prescricional aquisitivo nos termos do parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil, o juiz deve examinar a utilização do imóvel e a intenção do usucapiente de lá se fazer presente para estabelecer no imóvel sua residência habitual – não exigindo-se do usucapiente que tenha sido ele quem construiu o prédio – ou realizar obras de caráter produtivo, neste caso tem-se como exemplo o possuidor que constrói coberturas no imóvel possuído com o objetivo de explorar atividade de estacionamento de veículos. A perda da propriedade imóvel pelo antigo proprietário pela usucapião, se houver, reside então, como é evidente, na sua inércia em recuperar a coisa, nesse período de dez anos (COELHO, 2020; VENOSA, 2019).

Da análise do artigo 1.238 do Código Civil se extrai a existência de duas modalidades de usucapião extraordinária, que podem ser assim denominadas: usucapião extraordinária geral (artigo 1.238, *caput*, do Código Civil) e usucapião extraordinária abreviada, sendo esta também conhecida como prescrição de breve ou curto prazo (artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil) (COELHO, 2020; RIBEIRO, 2004).

Importante destacar que o Código Civil de 1916 previa o prazo de 20 anos para a usucapião extraordinária, de modo que o atual Código reduziu em 5 anos o prazo para a aquisição da propriedade por essa modalidade. O atual Código Civil, ao estabelecer normas de direito intertemporal, dispõe em seu artigo 2028 que serão utilizados os prazos do Código Civil de 1916 se, na data de entrada em vigor do atual Código, já houver transcorrido mais da metade do prazo estabelecido pelo Código Civil de 1916. Logo, se na data de entrada em vigor do atual Código já houver transcorrido mais da metade do prazo previsto pelo Código Civil de 1916 (mais de 10 anos), então o prazo da usucapião extraordinária continuaria seguindo o prazo de 20 anos previsto no Código Civil anterior (ZANINI, 2019).

Segue abaixo jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul em

que foi aplicado o prazo do Código Civil de 1916 de acordo com o artigo 2.028 do atual Código Civil:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AÇÃO COMINATÓRIA. REQUISITOS NECESSÁRIOS AO RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. SENTENÇA PROCEDENTE. SUCUMBÊNCIA RECURSAL. GRATUIDADE JUDICIÁRIA: Indeferido o benefício em virtude da ausência de provas da necessidade. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA: No caso dos autos, **restam comprovados os requisitos ensejadores à usucapião extraordinária, previstos no art. 1.238 do CC/2002, correspondente ao art. 550 do CCB/16, aplicável ao caso dos autos por força da regra de transição prevista no art. 2.028 do CCB/02.** A instrução probatória demonstra que a parte autora preencheu os requisitos legais, autorizadores da prescrição aquisitiva (art. 373, inc. I CPC/15), **na medida em que exerceu a posse de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição, pois estabeleceu a sua moradia no local por mais de 20 anos** (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/>, grifo nosso).

No entanto, conforme o Enunciado nº 564 da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, o artigo 2.028 do Código Civil não deve ser aplicado para os casos de usucapião extraordinária e ordinária, uma vez que o artigo 2.029 do atual Código Civil, ao estabelecer regras de transição acerca da usucapião, ocupou-se somente das hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 1.238 (usucapião extraordinária abreviada) e 1.242 (usucapião ordinária abreviada, que será analisada adiante).

Dispõe o Enunciado nº 564 da VI Jornada de Direito Civil:

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 (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2013, <https://www.cjf.jus.br/>).

De acordo com o referido Enunciado, inexistindo norma de transição específica, devem ser aplicados os prazos previstos no *caput* dos aludidos artigos do atual Código Civil, por analogia ao entendimento consubstanciado na Súmula nº 445 do Supremo Tribunal Federal, que assim estabelece: “a Lei 2.437 [...], que reduz prazo prescricional, é aplicável às prescrições em curso na data de sua vigência [...], salvo quanto aos processos então pendentes” (BRASIL, 2011, <http://www.stf.jus.br/>). À vista disso, as normas referentes à usucapião extraordinária (art. 1.238, caput, Código Civil) e à usucapião ordinária (art. 1.242, caput, Código Civil), por

estabelecerem redução de prazo em benefício do possuidor, e diante da ausência de regra de transição específica, têm aplicação imediata, não incidindo o disposto no art. 2.028 do Código Civil.

Seguindo as normas de direito intertemporal do atual Código Civil, no caso da usucapião extraordinária abreviada, dispõe o artigo 2.029 que até dois anos após a entrada em vigor do Código Civil de 2002, o prazo estabelecido para a usucapião extraordinária abreviada, prevista no artigo 1.238, parágrafo único, será acrescido de dois anos, independentemente do tempo transcorrido na vigência do Código Civil de 1916 (ZANINI,2019).

A seguir, será estudada a modalidade de usucapião ordinária, seus requisitos e particularidades.

3.2 A usucapião ordinária

A usucapião ordinária encontra previsão legal no artigo 1.242 do Código Civil de 2002:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>).

Dessa forma, assim como ocorre na usucapião extraordinária, a usucapião ordinária possui duas modalidades, que podem ser denominadas conforme o lapso temporal prescricional aquisitivo previsto, sendo elas: usucapião ordinária geral, com previsão no *caput* do artigo 1.242 do Código Civil (prazo de 10 anos); e usucapião ordinária abreviada (também chamada de prescrição breve ou curto prazo), com previsão no parágrafo único do referido dispositivo legal (prazo de 5 anos) (COELHO, 2020; RIBEIRO, 2006).

Por sua vez, diferente da usucapião extraordinária, a usucapião ordinária tem como requisitos a posse de boa-fé e a prova do justo título. A posse de boa-fé decorre do artigo 1.201 do Código Civil, que estabelece como exigência para sua caracterização que o possuidor ignore o vício ou o obstáculo que impediria a regular

aquisição do imóvel. Já o justo título abrange qualquer ato jurídico que seja hábil para a transferência da propriedade, como é o caso do contrato de compra e venda, independentemente do seu registro (ZANINI, 2019).

O artigo 13, § 1º, do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça elenca alguns e exemplos de documentos que se consideram como justo título:

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

- I – compromisso ou recibo de compra e venda;
- II – cessão de direitos e promessa de cessão;
- III – pré-contrato;
- IV – proposta de compra;
- V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <https://atos.cnj.jus.br>).

Logo, a usucapião ordinária geral, prevista no *caput* do artigo 1.242 do Código Civil, possui o mesmo prazo de 10 anos da usucapião extraordinária abreviada, prevista no parágrafo único do artigo 1.238. Todavia, no caso da usucapião extraordinária abreviada, os requisitos do justo título e da boa-fé são dispensados e são exigidos o preenchimento do requisito da moradia ou realização de serviços de caráter produtivo no imóvel (VENOSA, 2019).

Quanto à usucapião ordinária abreviada, o parágrafo único do artigo 1.242 estabelece a redução do prazo da usucapião ordinária para 5 anos caso estejam presentes duas circunstâncias além daquelas previstas no *caput* do referido artigo (boa-fé e justo título). A primeira circunstância se refere à aquisição onerosa do bem, com base em registro do Registro de Imóveis que posteriormente vem a ser cancelado; ou seja, para atender à primeira condição, o possuidor deve ter pago àquele que parecia ser o verdadeiro proprietário do imóvel, conforme constava do Registro de Imóveis. A segunda circunstância se refere à destinação que o possuidor deu ao imóvel, tendo como exigência que o possuidor tenha fixado no

imóvel sua moradia – ainda que não de forma habitual – ou ter feito no imóvel um investimento com importância econômica ou social (COELHO, 2020).

Venosa (2019) assevera que a hipótese prevista no parágrafo único do artigo 1.242 se trata de mais uma facilidade para a aquisição da propriedade, podendo ser denominada usucapião documental ou tabular. A referida hipótese de usucapião tem como objetivo a proteção do proprietário aparente, que é aquele que já possuía uma inscrição dominial que foi cancelada em razão de um vício de qualquer natureza.

No caso do parágrafo único, pode ocorrer que o usucapiente tivesse o título anteriormente, que foi cancelado por alguma razão, seja ela por irregularidade formal, vício de vontade, etc. Portanto, o referido dispositivo legal protege aquele que se encontra nessa situação e mantém no imóvel sua moradia ou que tenha realizado no imóvel investimentos de interesse econômico e social. Logo, o possuidor que deu utilidade ao imóvel é protegido em detrimento de terceiros. Por isso, da usucapião ordinária não pode se beneficiar aquele que obteve o título com vício e o tenha registrado com o objetivo de ocupar o imóvel, cabendo ao indivíduo esperar o decurso do prazo da usucapião extraordinária (VENOSA, 2019).

Dessa forma, o Enunciado nº 569 da VI Jornada de Direito Civil determina que “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” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2013, <https://www.cjf.jus.br/>).

Quanto às regras de direito intertemporal previstas no artigo 2.028 do Código Civil, de acordo com o que foi explicado na análise da usucapião extraordinária, não será aplicável à usucapião ordinária prevista no *caput* do artigo 1.242, conforme o Enunciado 564 da VI Jornada de Direito Civil (2013).

No caso da usucapião ordinária abreviada, até dois anos após a entrada em vigor do Código Civil de 2002, os prazos previstos no atual Código serão acrescidos de 2 (dois) anos, independentemente do tempo transcorrido na vigência do Código Civil de 1916 (ZANINI, 2019).

Adiante estudaremos a modalidade de usucapião especial, que se subdivide em usucapião especial urbana e usucapião especial rural.

3.3 A usucapião especial

Baseada na ideia da função social da propriedade, a Constituição Federal de 1934 inovou ao criar uma nova modalidade de usucapião na modalidade rural. Referido instituto persistiu na Constituição de 1946, prevendo hipótese de usucapião de terra de até 25 hectares, fixando o prazo de 10 (dez) anos. A Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) também regulou a referida modalidade de usucapião. Por sua vez, a Lei nº 6.969/81 disciplinou a usucapião especial, destinado a imóveis rurais, reduzindo seu prazo para 5 anos, levando em conta a produtividade e a moradia na terra, além da posse e do transcurso do tempo (VENOSA, 2019).

A Constituição Federal de 1988 prevê a usucapião especial – ou constitucional – sob duas formas: usucapião especial rural, também chamada de usucapião *pro labore*; e usucapião especial urbana, também denominada usucapião *pro misero* ou pró-moradia.

A Constituição Federal de 1988 disciplina a usucapião especial urbana e rural nos artigos 183 e 191, respectivamente.

3.3.1 Usucapião especial urbana

Ao tratar da usucapião especial urbana (*pro misero*), dispõe o artigo 183 da Constituição Federal:

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.

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

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

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

No mesmo sentido dispõe o artigo 1.240 do Código Civil de 2002:

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

O artigo 9º do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) possui redação semelhante àquela do texto constitucional:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2001, <http://www.planalto.gov.br/>).

Portanto, da leitura dos dispositivos supracitados verifica-se que a usucapião especial urbana tem como requisitos: a posse de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados; prazo de 5 anos ininterruptamente e sem oposição; utilização da propriedade para sua moradia ou de sua família; não ser proprietário de outro imóvel urbano e rural.

No que concerne ao que se entende por “área urbana”, importante destacar a redação do Enunciado nº 85 da I Jornada de Direito Civil (2002, <https://www.cjf.jus.br/>): “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”.

Sobre a possibilidade de aquisição da usucapião, dispõe o Enunciado nº 596 da VII Jornada de Direito Civil que “o condomínio edilício pode adquirir imóvel por usucapião” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2015, <https://www.cjf.jus.br/>), enquanto que o Enunciado nº 627 da VIII Jornada de Direito Civil estabelece que “o direito real de laje em terreno privado é passível de usucapião” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2018, <https://www.cjf.jus.br/>).

Por sua vez, verifica-se que o justo título e a boa-fé não estão elencados entre os requisitos exigidos. Ainda, é possível verificar que essa modalidade de usucapião, ao exigir que a área urbana seja utilizada como moradia, não pode ser aplicada à posse de um terreno sem construção. Por fim, importante destacar a proibição constitucional da aquisição de bens públicos pela usucapião, conforme dispõe o artigo 183, §3º da Constituição Federal (ZANINI, 2019).

Gonçalves (2012) assevera que não poderá valer-se da usucapião especial urbana o usucapiente que exercer posse sobre área urbana com metragem superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, ainda que este tenha a intenção de

usucapir área igual ou menor que a de duzentos e cinquenta metros quadrados, situada dentro de área maior. Todavia, caso o imóvel tenha área de até duzentos e cinquenta metros quadrados e esteja individualizado, ainda que esteja dentro de uma área maior, poderá ser usucapido pelo condômino, desde que exerça posse em área delimitada e preencha os requisitos legais. No caso de apartamento, deve-se levar em conta a área total do imóvel, e não a útil. No mesmo sentido é o Enunciado nº 313 da IV Jornada de Direito Civil: “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” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2006, <https://www.cjf.jus.br/>).

Zanini (2019) assevera que legislação, ao exigir que a área total do imóvel urbano não possa ultrapassar duzentos e cinquenta metros quadrados, favorece a aquisição de pequena propriedade. Dessa forma, caso o terreno não ultrapasse duzentos e cinquenta metros quadrados, mas a edificação for de trezentos metros quadrados, não há que se falar em aquisição pela modalidade de usucapião especial urbana. Quanto ao condomínio edilício, será levada em conta a metragem da área exclusiva da unidade autônoma, assim como a fração ideal do terreno.

Importante destacar que é possível a usucapião especial urbana ainda que o município tenha estabelecido módulo urbano maior que a área de duzentos e cinquenta metros quadrados. Nesse sentido é o entendimento do Supremo Tribunal Federal:

Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em comosse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: **preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote)**. 4. Recurso extraordinário provido (BRASIL, 2015, <https://www.stm.jus.br/>, grifo nosso).

A usucapião especial urbana será devida, então, àquele que possuir – para sua

moradia ou de sua família – área urbana de até 250 metros quadrados, com *animus domini*, por 5 anos de forma ininterrupta e sem oposição, desde que não seja proprietário de outro imóvel.

3.3.2 Usucapião familiar ou usucapião por abandono do lar conjugal

A Lei 12.424/2011 incluiu o artigo 1.240-A no Código Civil de 2002, criando uma espécie de usucapião urbana que vem sendo chamada pela doutrina de usucapião familiar ou usucapião por abandono do lar conjugal (ZANINI, 2019).

De acordo com o artigo 1.240-A do Código Civil:

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

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

O objetivo do artigo supracitado consiste na preservação e proteção de um teto para moradia para o cônjuge ou convivente que tenha se separado e permanece no imóvel. Trata-se de hipótese de usucapião com prazo de apenas 2 (dois) anos. Todavia, apesar do prazo ser curto, inclusive menor que o da usucapião ordinária de bem móvel, trata-se de hipótese de usucapião e, por isso, os princípios que regem a usucapião devem ser observados, de forma que não poderá ser convertida em posse com *animus domini* a posse decorrente de um negócio jurídico, como locação ou comodato. Ainda, não poderá o usucapiente ser proprietário de outro imóvel, assim como não poderá ser objeto de usucapião familiar o imóvel em área rural, ainda que utilizado para moradia (VENOSA, 2019).

Ao tratar do início do prazo de 2 anos dessa modalidade de usucapião, dispõe o Enunciado nº 498 da V Jornada de Direito Civil: “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” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2011, <https://www.cjf.jus.br/>).

O Enunciado nº 500, da V Jornada de Direito Civil, estabelece que “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” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2011, <https://www.cjf.jus.br/>).

Tratando da interpretação do requisito “abandono de lar”, o Enunciado nº 499, da V Jornada de Direito Civil (2013, <https://www.cjf.jus.br/>), dispõe que

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 499.

Logo, a usucapião familiar será devida, então, àquele que possuir – para sua moradia ou de sua família – área urbana de até 250 metros quadrados, com *animus domini*, por 2 anos de forma ininterrupta e sem oposição, desde que não seja proprietário de outro imóvel e desde que divida a propriedade com o ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar.

3.3.3 Usucapião urbana coletiva

A usucapião coletiva encontra previsão no artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e foi recentemente modificada pela Lei nº 13.465, de 2017, a qual alterou o critério referente à área do imóvel, que antes era de mais de duzentos e cinquenta metros quadrados e agora corresponde à divisão da área total do imóvel pelo número de possuidores, sendo que a área deverá ser inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados para cada possuidor. Ainda, a Lei nº 13.465/2017 retirou o requisito da ocupação por população de baixa renda, uma vez que tratava-se de conceito aberto que ficava dependendo da interpretação do juiz, e agora estabelece objetivamente apenas que os possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Para Gonçalves (2012, p. 227-228), a inovação trazida pelo artigo 10 do Estatuto da Cidade tem como objetivo à regularização de áreas de favelas ou de aglomerados residenciais sem condições de legalização do domínio. Dentre as diretrizes da política urbana que têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana encontra-se a norma do inciso XIV do

art. 2º do referido Estatuto: “regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais”. Essa modalidade veio, então, possibilitar a regularização de áreas de favelas ou de aglomerados residenciais sem condições de legalização dominial.

Dispõe o artigo 10 do Estatuto da Cidade:

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. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017) (BRASIL, 2001, <http://www.planalto.gov.br/>).

Da análise do referido dispositivo legal é possível verificar que a legislação possibilita que a coletividade regularize a ocupação urbana, desde que a área tenha mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, com ocupação coletiva e não haja identificação dos terrenos ocupados. Ainda, a área ocupada deve ser particular, uma vez que a Constituição Federal de 1988 veda expressamente a usucapião de bens públicos (VENOSA, 2019).

Conforme o artigo 10º, §2º, do Estatuto da Cidade, a usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, sendo que a sentença servirá de título para registro no cartório competente. Conforme o §3º do referido artigo, o juiz, na sentença, irá atribuir igual fração ideal de terreno para cada possuidor, independentemente do tamanho do terreno que cada um ocupe, ressalvada a hipótese de acordo escrito entre os condôminos que estabeleça frações ideais diferentes. Forma-se um condomínio especial, sendo este indivisível e não pode ser extinto, ressalvada deliberação favorável a ser tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização que for posterior à constituição do condomínio (BRASIL, 2001; ZANINI, 2019).

Portanto, a usucapião coletiva possui como requisitos principais: existência de núcleos urbanos informais; posse ininterrupta e sem oposição pelo prazo mínimo de 5 anos; posse sobre unidade comercial ou habitacional, por cada titular, inferior a 250 metros quadrados; e inexistência de propriedade de outro imóvel.

A seguir será objeto de estudo a usucapião especial rural.

3.3.4 Usucapião especial rural

Até a promulgação da Constituição Federal de 1988, a usucapião especial rural tinha como limite a área não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 191, aumentou a área rural suscetível da usucapião especial rural para 50 (cinquenta) hectares, e passou a proibir expressamente a aquisição de imóveis públicos por usucapião.

A usucapião especial rural (*pro labore*) encontra previsão no artigo 191 da Constituição Federal:

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

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

O artigo 1.239 do Código Civil de 2002 reproduziu literalmente o artigo 191 da Constituição Federal:

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

Portanto, verifica-se que a legislação se refere à moradia no local, de modo que é necessário que exista edificação que sirva para moradia do usucapiente ou de sua família no imóvel. Assim como na usucapião urbana, não há exigência de justo título e boa-fé (VENOSA, 2019).

O Enunciado nº 312, da IV Jornada de Direito Civil, dispõe que “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” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2006, <https://www.cjf.jus.br/>).

Essa modalidade de usucapião encontra justificativa no esforço pessoal do usucapiente e de sua família para a exploração de atividades como a agricultura ou a pecuária através de seu esforço pessoal e de seus familiares. Pelo instituto da

usucapião especial rural, verifica-se o interesse do Estado de deixar as terras produtivas nas mãos daqueles que nelas trabalham, e não com um proprietário improdutivo (VENOSA, 2019; ZANINI, 2019).

Quanto à possibilidade da soma ou adição da posse (*accessio possessionis*), Gonçalves (2012, p. 223) assevera que

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

O Enunciado nº 594 da VII Jornada de Direito Civil estabelece que “é possível adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região, por meio da usucapião especial rural” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2015, <https://www.cjf.jus.br/>).

Em síntese, a usucapião especial rural – *pro labore* – possui como principais requisitos: posse de área rural não superior a 50 hectares por 5 anos de forma ininterrupta e sem oposição; tornar produtiva a área por seu trabalho ou de sua família; ter na área rural sua moradia e não ser o usucapiente proprietário de outro imóvel, rural ou urbano.

3.4 Usucapião indígena

Os índios ou silvícolas são os habitantes das selvas, que não são integrados à civilização. O Estatuto do Índio (Lei nº 6.001, de 1973) regula a situação jurídica dos índios no Brasil, dispondo que estes ficarão sujeitos à tutela da União até que se adaptem à civilização (VENOSA, 2019).

O artigo 3º do referido Estatuto considera índio “todo indivíduo de origem e ascendência pré-colombiana que se identifica e é identificado como pertencente a um grupo étnico cujas características culturais o distinguem da sociedade nacional” (BRASIL, 1973, <http://www.planalto.gov.br/>).

A capacidade dos índios não é regulada pelo Código Civil (artigo 4º, parágrafo único, do Código Civil), mas sim pelo Estatuto do Índio. Dessa forma, os negócios jurídicos praticados sem a participação da Fundação Nacional do Índio (FUNAI) são considerados nulos. De forma excepcional, é admitida a validade de um ato que não seja prejudicial ao índio, desde que ele demonstre consciência e conhecimento do ato praticado (ZANINI, 2019).

Vale ressaltar que as terras tradicionalmente ocupadas pelos índios são consideradas bens da União (artigo 20, XI, da Constituição Federal) e, portanto, não podem ser usucapidas.

O Estatuto do Índio dispõe sobre a usucapião indígena em seu artigo 33:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinqüenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal (BRASIL, 1973, <http://www.planalto.gov.br/>).

Portanto, são requisitos para a usucapião indígena: a posse exercida por dez anos consecutivos; área do trecho de terra, que deve ser inferior a 50 (cinquenta) hectares. Trata-se de hipótese de usucapião *intuitu personae*, em razão do possuidor, que poderá ser apenas o índio, já integrado ou não. Por fim, vale ressaltar que não se trata de usucapião laboral, uma vez que não é exigido que o possuidor tenha trabalhado ou tenha dado utilidade às terras (ZANINI, 2019).

No próximo capítulo será objeto de estudo a usucapião extrajudicial, bem como as disposições do provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça acerca desse instituto.

4 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: PROVIMENTO 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

Atualmente, ocorre no Brasil o fenômeno da desjudicialização, em razão da impossibilidade de o Poder Judiciário atender de maneira eficaz todas as demandas existentes. Portanto, o fenômeno da desjudicialização consiste em um movimento com forte tendência de tirar do Poder Judiciário todas as questões que não envolvam litígio, também conhecido como jurisdição voluntária, transferindo essas questões aos Serviços Notariais e de Registro (LEITÃO, 2018).

Desde o advento da Lei nº 11.997/09 já era possível no ordenamento jurídico brasileiro a usucapião pela via administrativa. O referido diploma legal instituiu a usucapião administrativa aplicável somente à usucapião especial urbana, para os casos de regularização fundiária de interesse social (PAIVA, 2016).

Na esteira da atual tendência do ordenamento jurídico brasileiro de desjudicialização e desburocratização dos procedimentos, bem como tendo como objetivo a facilitação da regularização fundiária de imóveis urbanos, o artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015 trouxe a possibilidade da usucapião ser processada pela via extrajudicial.

4.1 Requisitos

O artigo 216-A foi inserido na Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, admitindo o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, devendo ser processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da comarca em que o imóvel usucapiendo estiver situado (ZANINI, 2019).

Couto (2018, p. 115) destaca que

[...] a chamada 'usucapião extrajudicial' não é uma nova modalidade de usucapião (como o ordinário, extraordinário, pro labore etc.). É apenas uma forma de se reconhecer a aquisição da propriedade com base em algum tipo de usucapião já existente em nosso ordenamento jurídico.

Dispõe o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos:

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: [...] (BRASIL, 1973, <http://www.planalto.gov.br/>)

A usucapião extrajudicial passou a ser possível ao usucapiente, podendo este escolher entre o procedimento pela via judicial ou pela via extrajudicial. Ao contrário da usucapião prevista na Lei nº 11.977/2009, também realizada pela via administrativa, a usucapião extrajudicial, em regra, admite todas as espécies de usucapião, a menos que haja disposição legal em sentido oposto.

Cabe ao usucapiente optar entre o procedimento judicial e o procedimento extrajudicial, uma vez que o próprio dispositivo legal traz a ressalva quanto à possibilidade de ingressar diretamente com a ação judicial. Assim, o procedimento extrajudicial de usucapião não é uma fase obrigatória para se ter início ao processo judicial, uma vez que a própria Constituição Federal de 1998 garante o acesso direto ao Poder Judiciário, conforme o princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição (COUTO, 2018).

No entanto, em que pese a novidade trazida pelo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, ainda sobraram lacunas acerca do procedimento na prática notarial e registral, que vieram a ser elucidadas em dezembro de 2017, por meio do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, o qual estabeleceu as diretrizes sobre o procedimento de usucapião extrajudicial.

Ao trazer a inovação da usucapião extrajudicial, o legislador não inovou quanto aos requisitos materiais da usucapião, somente adicionando um procedimento para a regularização da propriedade via usucapião. Desse modo, os requisitos materiais serão aqueles previstos para cada modalidade de usucapião, que foram objeto de estudo no capítulo anterior.

Dispõe o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos:

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 (BRASIL, 1973, <http://www.planalto.gov.br/>, grifo nosso).

Portanto, junto com o requerimento inicial deverão ser anexados: procuração outorgando poderes ao advogado; ata notarial; planta e memorial descritivo; anotação ou registro de responsabilidade técnica; certidões negativas dos distribuidores; justo título ou outros documentos que demonstrem a origem, continuidade, natureza e tempo da posse.

Caso os documentos sejam apresentados de força incompleta, o advogado do usucapiente deverá ser intimado para suprir a ausência dos documentos, no prazo de 15 dias, por analogia aos artigos 320 e 321 do Código de Processo Civil. Havendo intimação do advogado e não sendo apresentados os documentos que faltam e que sejam indispensáveis ao processamento extrajudicial da usucapião, o registrador de imóveis deverá rejeitar o requerimento (COUTO, 2018).

Quanto ao requerimento inicial, este deve ser feito em nome dos usucapientes e deve ser assinado por advogado. O artigo 3º do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça estabelece que:

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

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

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

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <https://atos.cnj.jus.br/>).

Por conseguinte, o usucapiente deverá ser representado por advogado, devendo a procuração ser outorgada por todos os usucapientes. A procuração poderá ser firmada por particular mediante firma reconhecida ou por instrumento público, devendo ser outorgados poderes especiais para formular pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião do imóvel a ser usucapido, constando na procuração a descrição sucinta do imóvel (COUTO, 2018).

Quanto ao requisito da ata notarial, estabelece a Lei de Registros Públicos que se trata do instrumento capaz de atestar o tempo de posse do usucapiente e de toda a cadeia possessória que venha a configurar o direito à aquisição da propriedade. Como regra, deverá ser feita diligência até o local do imóvel para que o Tabelião possa atestar a posse (PAIVA, 2018).

O artigo 4º, inciso I, do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça estabelece os requisitos da ata notarial para fins de usucapião:

- 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 (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <https://atos.cnj.jus.br/>).

Por sua vez, o artigo 5º do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça traz as formalidades que devem ser observadas na produção 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 (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <https://atos.cnj.jus.br/>).

No que concerne ao requisito da planta e memorial descritivo, estes deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, comprovando-se a habilitação mediante aferição no respectivo conselho de fiscalização profissional (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e Conselho de Arquitetura e urbanismo) (COUTO, 2018).

As certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente também deverão acompanhar o requerimento inicial, possuindo a função de comprovar a não existência de ação em trâmite com referência ao imóvel usucapiendo (usucapião, ações possessórias, desapropriação, etc), bem como em relação as pessoas (inventário e partilha, falência) (PAIVA, 2018).

O artigo 4º, inciso IV, do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça trata das certidões negativas dos distribuidores:

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

- a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <https://atos.cnj.jus.br/>);

Na usucapião ordinária, exige-se o justo título ou outros documentos que demonstrem a posse. O justo título consiste em um comprovante de uma relação negocial, podendo ser um instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda, etc. Por sua vez, são documentos que também têm o condão de comprovar a posse: IPTU, contas de água, luz, telefone ou condomínio (PAIVA, 2018).

Em caso da falta de documentos que demonstrem a posse, o § 15 do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos estabelece que “a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial” (BRASIL, 1973, <http://www.planalto.gov.br/>).

A seguir serão analisadas algumas particularidades referentes ao procedimento extrajudicial da usucapião.

4.2 Particularidades

A ata notarial, como já visto, é um dos documentos que serve de auxílio ao registrador de imóveis. Logo, o Tabelião de Notas possui papel importante no procedimento extrajudicial de usucapião, uma vez que a Lei nº 8.935/94, no inciso III do artigo 7º, estabelece que é de competência do Tabelião de Notas a lavratura de atas notariais (BRASIL, 1994).

Conforme o artigo 2º do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, a competência para o processamento da usucapião extrajudicial é atribuída ao registrador de imóveis da circunscrição em que o imóvel se encontra (ou a maior parte dele):

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <https://atos.cnj.jus.br/>).

Portanto, o registrador de imóveis será o responsável pela condução e presidência do procedimento extrajudicial de usucapião, cabendo a ele a análise das provas e a aplicação do direito para, ao final, decidir pela procedência ou não do pedido. Diferente do que ocorre nos demais processos registrais, no procedimento extrajudicial de usucapião cabe ao registrador de imóveis realizar a análise de mérito do pedido do usucapiente, devendo analisar os requisitos formais e materiais. Nesse sentido destaca Mello (2016, p. 297):

[...] a usucapião envolve matéria de fato alheia ao registro, desafiando o exercício de funções equiparadas às do juiz. Fundamentalmente, arrolamos os seguintes: a) poder de direção do processo, incluindo não apenas os atos ordinatórios, mas também instrutórios; b) cognição ampla do pedido, da causa de pedir e da prova; e, c) prova de decidir.

Cumprido frisar que o papel desempenhado pelo oficial registrador na usucapião se equipara ao do juiz, como autoridade pública e imparcial que irá presidir o processo, não ao de um funcionário público do Estado, ou por este contratado, subordinado a ordens superiores.

Por se tratar de procedimento extrajudicial, deverão ser observados os princípios registrais que norteiam as atividades registrais, tais como: legalidade; segurança jurídica; especialidade objetiva e subjetiva.

O procedimento extrajudicial da usucapião somente se admite quando todos os interessados forem maiores e capazes e quando não houver litígio, ou seja, não pode haver impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião. Ainda, somente é admitido o procedimento extrajudicial quando todos os interessados forem maiores e capazes. Havendo impugnação, o procedimento deve ser remetido para a via judicial, conforme estabelece o § 10 do artigo 216-A da Lei nº 6.015/73:

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, **o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel**, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum (BRASIL, 1973, <http://www.planalto.gov.br/>, grifo nosso).

Todavia, em que pese o texto do dispositivo legal supracitado, o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, em seu artigo 18, possibilita ao registrador de imóveis a tentativa de realizar a mediação ou a conciliação nos casos em que houver a impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião:

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

(CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <https://atos.cnj.jus.br/>, grifo nosso).

No mesmo sentido dispõe o artigo 14 do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça: “a impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <https://atos.cnj.jus.br/>).

Portanto, inicialmente cabe ao registrador de imóveis a tentativa de promover a conciliação ou a mediação para a solução do litígio que surgiu mediante a impugnação ocorrida, e somente após verificada a impossibilidade de consenso entre as partes envolvidas, deverá remeter o processo de usucapião para a via judicial, com o relatório do ocorrido.

4.3 A usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária

Inicialmente, cumpre destacar o conceito de regularização fundiária trazido pelo caput do artigo 9º da Lei 13.465/2017:

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual **abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes** (BRASIL, 2017, <http://www.planalto.gov.br/>, grifo nosso).

Portanto, a regularização fundiária passa pelos aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, e há necessidade de medidas públicas e leis para a facilitação da conclusão do processo de regularização.

Conforme Alfonsin (1997), o objetivo da regularização fundiária consiste na legalização da permanente dos ocupantes que moram em área urbanas em situação de desconformidade com a legislação, integrando esses ocupantes ao espaço urbano, com o consequente aumento da sua qualidade de vida e com o resgate da sua cidadania.

Com o aumento do número de imóveis que se encontram em situação de irregularidade, a regularização fundiária possibilita que esses imóveis possam ser colocados no mercado imobiliário para venda, dados como garantia e transmitidos

pela sucessão. Quando se encontram em situação de irregularidade, os imóveis não geram tributos, têm sua valorização prejudicadas em relação aos imóveis regularizados e acabam não recebendo investimentos suficientes em infraestrutura e cuidado por seus ocupantes, uma vez que, enquanto forem irregulares, sempre restará a falta de segurança em relação à sua posse no imóvel (FERNANDES, 2006).

Couto (2018, p. 40) destaca que

diversos doutrinadores e pesquisadores defendem, com base na Análise Econômica do Direito (AED), que a regularização da propriedade imobiliária, através da titulação, gera significativos benefícios econômicos, aumentando a riqueza da coletividade, novos investimentos, aumento do crédito e oportunidades no mercado de trabalho, maximizando o bem-estar geral.

Ao defender que o fato de ter a propriedade do imóvel concede dignidade aos seus ocupantes, tornando-os cidadãos, Rosenfield (2008, p. 82-83), utilizando como exemplo as favelas, salienta que

as favelas constituem um terreno particularmente favorável para uma política de regularização fundiária, que possibilitaria a substituição da precariedade da posse pela propriedade privada. A outorga de um título de propriedade faz com que o cidadão venha a ser senhor dos seus bens, podendo, segundo sua livre escolha, dispor deles.

[...]

Os seus habitantes ganhariam títulos de propriedade, pagariam impostos e teriam, assim, dignidade de cidadão. A auto-estima de um proprietário se sobreporia à indignidade de ser um favelado.

Com o advento do Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001 – foram introduzidos diversos instrumentos aptos a tratar da regularização fundiária de áreas que são ocupadas por indivíduos que não possuem o título de propriedade. No entanto, a concessão do título da propriedade dessas áreas aos seus ocupantes colide com a realidade de processos judiciais morosos e no fato de que diversas áreas ocupadas de forma irregular são imóveis públicos, impossíveis de serem usucapidos. Portanto, no caso dos imóveis públicos, os instrumentos de regularização fundiária que possibilitam a regularização fundiária são: concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) e concessão de direito real de uso (CDRU) (ROLNIK, 2002).

Verifica-se, então, que o objetivo final da regularização fundiária consiste na aquisição da propriedade pelos ocupantes do imóvel que se encontra irregular por algum dos institutos previstos pelo ordenamento jurídicos, sendo a usucapião um deles.

Paiva (2008), na elaboração da exposição de motivos do projeto de lei acerca da usucapião extrajudicial, encaminhado à Câmara dos Deputados, ressalta que

[...] vem crescendo a necessidade de serem disponibilizados à população mecanismos que oportunizem a realização do direito através de instrumentos céleres, ágeis, acessíveis e de menores custos econômicos. Não tem outro objetivo, portanto, a criação da possibilidade de a usucapião vir a ser realizada, também, através de um procedimento extrajudicial que oportunize, com igual eficácia, o mesmo objetivo, ajudando a desonerar a assoberbada carga de trabalho entregue à jurisdição brasileira. Com isso, pretendemos alcançar um moderno instrumento de incremento dos meios alternativos de solução de conflitos.

Concebe, assim, este projeto, a usucapião extrajudicial como instrumento legal dotado do melhor e mais adequado nível de informações acerca da regularização imobiliária local, com a qual se pode contar, nos mais diversos recantos do país, seja através da organização técnico-jurídica dos Tabelionatos de Notas, seja através dos Registros Imobiliários.

A nova Lei de Regularização Fundiária (Lei nº 13.465/2017), em seu art. 15, ao tratar dos instrumentos que podem ser empregados na Regularização Fundiária Urbana (REURB), elenca a usucapião no segundo inciso, demonstrando a importância desse instituto para a concretização da política de regularização fundiária:

Art. 15. **Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb**, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a **usucapião**, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; (BRASIL, 2017, <http://www.planalto.gov.br>, grifo nosso).

O procedimento extrajudicial da usucapião tem como principal benefício a capacidade de incentivar aqueles que não ingressaram com pedido judicial para o reconhecimento da usucapião a fazer o pedido pela via extrajudicial, uma vez que se trata de um procedimento mais prático e célere, se contrapondo, portanto, à morosidade e aos custos de uma ação judicial (VITÓRIO, 2018).

Como se vê, a usucapião consiste em um dos diversos instrumentos de regularização fundiária, uma vez que através da usucapião, seja qual for sua modalidade, dá-se o título de proprietário àquele que detém a posse e dá ao imóvel uma função social diante do descaso do proprietário, desde que preenchidos os requisitos exigidos pela lei. Por sua vez, a usucapião extrajudicial tem como função primordial efetivas a regularização com sua praticidade e celeridade, servindo como via alternativa ao ajuizamento de ação judicial de usucapião.

5 CONCLUSÃO

O presente trabalho de conclusão de curso aborda o tema da usucapião extrajudicial como instrumento de regularização fundiária, com o objetivo de responder o seguinte questionamento: a usucapião extrajudicial é um instrumento eficiente para fins de regularização fundiária?

Inicialmente, é de suma importância destacar que o instituto da usucapião consiste na aquisição da propriedade pela posse mansa, pacífica, com *animus domini* e de forma ininterrupta pelo prazo estabelecido para cada modalidade de usucapião.

A usucapião, portanto, ao mesmo tempo em que transfere a propriedade para aquele que possui a posse mansa, pacífica, com *animus domini* e de forma ininterrupta do imóvel, tem como característica servir como uma sanção ao proprietário do imóvel que não tenha dado o cumprimento à função social de sua propriedade.

Diversas são as modalidades de usucapião, sendo que cada uma possui requisitos específicos que devem ser preenchidos para que seja possível a aquisição da propriedade pela usucapião.

Seguindo o fenômeno da desjudicialização que ocorre no ordenamento jurídico brasileiro, o legislador optou pela introdução do procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião no direito nacional, com a finalidade de desafogar o Poder Judiciário, o qual atualmente se encontra com excesso de processos judiciais que acabam gerando morosidade no exercício da função jurisdicional, e também de dar celeridade ao referido procedimento, uma vez que trata-se de meio para aquisição de um direito básico da pessoa humana, que é a propriedade.

O instituto da usucapião extrajudicial é novo no ordenamento jurídico brasileiro, uma vez que foi o Novo Código de Processo Civil, de 2015, que o introduziu na legislação brasileira. Assim, a partir do advento do Novo Código de Processo Civil foi inserido o art. 216-A na Lei de Registros Públicos, que trata do procedimento extrajudicial de usucapião.

Em que pese a introdução do artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, ainda havia lacunas e incertezas que impossibilitavam que o objetivo pretendido pelo novo dispositivo legal – desjudicialização do procedimento de usucapião – fosse

alcançado. Por isso, o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça foi elaborado para a regulamentação do procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião, bem como a complementação do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos.

No procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião, o registrador de imóveis e o tabelião de notas possuem papel fundamental durante o procedimento. Cabe ao registrador de imóveis, após o requerimento inicial, verificar se estão preenchidos os requisitos exigidos para a modalidade de usucapião pretendida, conduzindo e presidindo o procedimento extrajudicial até sua conclusão, ou então, até que seja submetido ao Poder Judiciário em caso de impugnação do reconhecimento que não tenha tido acordo por conciliação ou mediação. Diferente dos demais procedimentos registrares, o registrador de imóveis realiza a análise de mérito no procedimento extrajudicial de usucapião, analisando os requisitos formais e materiais.

A regularização fundiária tem como finalidade a legalização permanentemente da situação daqueles ocupantes que moram em áreas cujas propriedades que estão irregulares, aumentando sua qualidade de vida e resgatando sua cidadania. Para isso, a regularização fundiária abrange medidas jurídicas, urbanísticas e sociais e necessita de medidas públicas e leis para que seja facilitado esse processo de regularização.

Com a viabilidade do procedimento extrajudicial de usucapião, dá-se àqueles que têm direito à aquisição da propriedade pela usucapião um meio célere, eficaz e acessível para que vejam satisfeitos seus direitos. Evita-se, portanto, enfrentar a morosidade do processo judicial de usucapião, contribuindo tanto para a satisfação do direito do usucapiente quanto para o exercício do Poder Judiciário, que passa a ter menos processos em suas dependências.

Conclui-se que o procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião é um instrumento novo que contribui para a celeridade e simplicidade do reconhecimento de um direito básico que está intimamente ligado à dignidade da pessoa humana: o direito de propriedade.

Dessa forma, ao regularizar a situação de aqueles que não possuem a propriedade do imóvel, tornando-os proprietários do imóvel que têm a posse, a

usucapião extrajudicial constitui um instrumento extremamente eficaz de regularização fundiária.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. *Direito e moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras*. Rio de Janeiro: IPPUR/FASE, 1997.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. Coleção histórica do Direito brasileiro. Brasília: Senado Federal, 2003.

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/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 18 maio 2020.

BRASIL. Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 30 nov. 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 19 out. 2020.

BRASIL. Lei 6.001, de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 21 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm. Acesso em: 28 set. 2020.

BRASIL. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 19 out. 2020.

BRASIL. Lei 6.969, de 10 de dezembro de 1981. Dispõe Sobre 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/ccivil_03/leis/l6969.htm#:~:text=LEI%20No%206.969%2C%20DE%2010%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201981.&text=Disp%C3%B5e%20Sobre%20a%20Aquisi%C3%A7%C3%A3o%2C%20Por,Civil%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs. Acesso em: 19 out. 2020.

BRASIL. Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 18 nov. 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 28 maio 2020.

BRASIL. Lei 10,257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 28 set. 2020.

BRASIL. Lei 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/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 18 maio 2020.

BRASIL. Lei 11.977, de 7 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, 7 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 19 out. 2020.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 16 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 19 out. 2020.

BRASIL. Lei 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. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 6 set. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 19 out. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário nº 422.349*. Relator: Ministro Dias Toffoli. Brasília, DF, 05 ago. 2015. Disponível em: <http://www.stf.jus.br>. Acesso em: 28 set. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula nº 445, de 4 de agosto de 2011. A Lei 2.437, de 7-3-1955, que reduz prazo prescricional, é aplicável às prescrições em curso na data de sua vigência (1º-1-1956), salvo quanto aos processos então pendentes. *Diário da Justiça*, Brasília, DF, 11 out. 2011. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=2564>. Acesso em: 19 out. 2020.

CARNACCHIONI, Daniel Eduardo. *Curso de direito civil: direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. *E-book*. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/codigos/97449417/v1/document/97449643/anchor/a-97449441>. Acesso em 18 maio 2020.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito civil: direito das coisas, direito autoral*. 8. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. v. 4.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 85 da I Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2002. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>. Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 86 da I Jornada de Direito Civil*.

Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2002. Disponível em:
<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>.
Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 302 da IV Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2006. Disponível em:
<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>.
Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 303 da IV Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2006. Disponível em:
<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>.
Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 312 da IV Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2006. Disponível em:
<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>.
Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 313 da IV Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2006. Disponível em:
<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>.
Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 498 da V Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2011. Disponível em:
<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>.
Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 497 da I Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2011. Disponível em:
<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>.
Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 500 da I Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2011. Disponível em:
<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>.
Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 564 da VI Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2013. Disponível em:

<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vijornadadireitocivil2013-web.pdf>. Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 569 da VI Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2013. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vijornadadireitocivil2013-web.pdf>. Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 594 da VII Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2015. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>. Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 596 da VII Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2015. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>. Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciado nº 627 da VIII Jornada de Direito Civil*. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2018. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>. Acesso em: 19. nov. 2020.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *Provimento 65, de 14 de dezembro de 2017*. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em: 20 out. 2020.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto. *Usucapião extrajudicial*. Salvador: JusPODIVM, 2018.

CUNHA JR., D.; NOVELINO, M. *Constituição Federal para concursos*. 7. ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2016.

DINIZ, Maria Helena. *Código civil anotado*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

FERNANDES, Edésio. A nova ordem jurídico urbanística no Brasil. In: ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (Org). *Direito Urbanístico: estudos brasileiros e*

internacionais. Belo Horizonte: Del Rey, 2006. p. 3-24.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

LEITÃO, Fernanda de Freitas. A usucapião e o provimento do Conselho Nacional de Justiça – CNJ n. 65/17. *Jus Navigandi*, [s.l.], jan. 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/63529/a-usucapiao-e-o-provimento-do-conselho-nacional-de-justica-cnj-n-65-17>. Acesso em: 19 nov. 2020.

LENZA, Pedro. *Direito constitucional esquematizado*. 20. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2016.

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

MENDES, G. F.; BRANCO, P. G. G. *Curso de direito constitucional*. 9. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2014.

PAIVA, João Pedro Lamana. A usucapião extrajudicial e o novo CPC. *Boletim do Irib em Revista*, São Paulo, v. 1, n. 354, p. 62-71, mar. 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião Extrajudicial de acordo com o Provimento nº 65/2017 CNJ. *Registro de Imóveis – 1º zona de Porto Alegre*, 2018. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=2291>. Acesso em: 19 nov. 2020.

ROLNIK, Raquel; SAULE JR, Nelson. *Estatuto da cidade: novas perspectivas para a reforma urbana*. São Paulo: Instituto Pólis, 2001.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. v. 2.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível nº 70082522053*. Apelante: Liria Teresinha Modkovski. Apelado: Segismundo Modkovski. Relator: Eduardo João Lima Costa, RS, 16 jul. 2020. Disponível em: <https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70082522053&ano=2020&codigo=662701>. Acesso em: 20 out. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível nº 70083227710*. Apelante: Michelle Flores de Barros Coelho. Apelado: Alвори de Jesus Davis Maciel. Relator: Giovanni Conti, RS, 16 jul. 2020. Disponível em: https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70083227710&ano=2020&codigo=242150. Acesso em: 20 out. 2020.

TARTUCE, Flávio. *Direito das coisas*. 6. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2014.

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito civil*. 6. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2016.

VENOSA, Sílvio Salvo. *Direito Civil: direitos reais*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

VENOSA, Sílvio Salvo. *Direito Civil: direitos reais*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

VITÓRIO, Rodrigo Paniz. *A usucapião extrajudicial na regularização fundiária: uma análise da prática dos cartórios de registro de imóveis*, 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Ciências Jurídicas e Sociais) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2018. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/189965/001087190.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 19 nov. 2020.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. *Direito civil: direitos das coisas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.