

UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL - UNISC
CURSO DE DIREITO

Betina Luana Neumann

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: TODAS AS MODALIDADES DE USUCAPIÃO
SÃO POSSÍVEIS DE SEREM DECLARADAS PELO PROCEDIMENTO
EXTRAJUDICIAL?**

Santa Cruz do Sul
2021

Betina Luana Neumann

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: TODAS AS MODALIDADES DE USUCAPIÃO
SÃO POSSÍVEIS DE SEREM DECLARADAS PELO PROCEDIMENTO
EXTRAJUDICIAL?**

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

Orientadora: Prof. Pós-Dra. Rosana Helena Maas

Santa Cruz do Sul

2021

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar quais as modalidades de usucapião são passíveis de serem declaradas extrajudicialmente. Diante disso, indaga-se: todas as modalidades de usucapião são possíveis de serem declaradas pelo procedimento extrajudicial? Este estudo segue o método de pesquisa dedutivo, partindo do estudo da usucapião, dos seus procedimentos, para poder responder a problemática dessa pesquisa. A técnica de pesquisa é a bibliográfica e documental. É de fundamental importância o estudo do tema, visto a possibilidade da usucapião poder ser encaminhada pela via extrajudicial e não mais tão somente pela via judicial, sendo o procedimento mais simples, célere e com custo menos oneroso; bem como, conforme a posição majoritária, todas as modalidades de usucapião podem ser declaradas extrajudicialmente.

Palavras-chave: Modalidades. Possibilidade. Usucapião extrajudicial.

ABSTRACT

This work aims to analyze which modalities of adverse possession are liable to be declared extrajudicially. Therefore, the question is: are all usucapio modalities possible to be declared by the extrajudicial procedure? This study follows the deductive research method, starting from the study of usucapião, its procedures, in order to answer the problem of this research. The research technique is bibliographic and documentary. The study of the theme is of fundamental importance, given the possibility of usucapião being able to be sent through the extrajudicial way and not just through the judicial way, being the simplest, quickest and with less onerous cost; as well as, according to the majority position, all usucapio modalities can be declared extrajudicially.

Keywords: Modalities. Possibility. Extrajudicial adverse possession.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	05
2	DA USUCAPIÃO.....	07
2.1	Origem histórica e conceito.....	07
2.2	Definição e características	10
2.3	Aquisição do direito de propriedade pela usucapião e seus requisitos.....	12
3	AS MODALIDADES DE USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	23
3.1	Da usucapião extraordinária.....	23
3.2	Da usucapião ordinária.....	26
3.3	Da usucapião especial rural e urbana.....	27
3.3.1	Da usucapião especial rural.....	27
3.3.2	Da usucapião especial urbana.....	29
4	DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	32
4.1	Aspectos gerais e natureza jurídica da usucapião extrajudicial.....	32
4.2	Do procedimento extrajudicial: todas as modalidades de usucapião podem ser declaradas extrajudicialmente?	40
5	CONCLUSÃO.....	45
	REFERÊNCIAS.....	47

1 INTRODUÇÃO

A usucapião é um direito assegurado ao indivíduo que utiliza de um bem móvel ou imóvel por um período prolongado e ininterrupto de tempo, no qual manifesta sua prescrição aquisitiva do bem, em respeito ao seu direito de propriedade de modo ordinário.

Este direito que, até o ano de 2015, só poderia ser demandado de forma judicial, passou a ser ordenado pelo novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, bem como pelas alterações na Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, além de, posteriormente, receber regulamentação pelo Conselho Nacional de Justiça, no Provimento 65 de 2017. Uma das principais mudanças decorrentes do novo Código de Processo Civil, diz respeito ao art. 1.071, o qual altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Na nova regulamentação processual civil, pré-disposta pelo artigo supracitado, o usucapiante terá liberdade de escolha entre a usucapião extrajudicial ou judicial, ambas com os mesmos efeitos jurídicos. No primeiro caso, os notários e registradores exercerão atribuições constitucionalmente delegadas, assegurando a aplicação correta do direito material.

Comumente se observa que a sociedade brasileira necessita cada vez mais do Poder Judiciário para a solução de suas lides. Contudo, devido ao grande acúmulo de processos no ordenamento jurídico, constata-se a necessidade de mudanças e a busca cada vez maior pela desjudicialização dos procedimentos.

Assim, este estudo é de fundamental importância, visando a possibilidade da usucapião extrajudicial, o que acarreta mudanças significativas para quem opta por esta forma de aquisição do seu imóvel, com um custo menos oneroso e de forma mais célere.

O presente trabalho, desse modo, tem por objetivo analisar quais as modalidades de usucapião são passíveis de serem realizadas extrajudicialmente. Questiona-se, na ordem de problema: todas as modalidades de usucapião são possíveis de serem declaradas pelo procedimento extrajudicial? Para dar dessa tarefa, utiliza-se o método de pesquisa dedutivo, partindo do estudo da usucapião, dos seus procedimentos e da técnica de pesquisa bibliográfica e documental.

Em ordem, no primeiro capítulo será realizado um apanhado histórico acerca do instituto da usucapião, bem como sua definição e características. Em seguida serão abordadas as modalidades de usucapião existentes no ordenamento jurídico,

apresentando seus aspectos, particularidades e procedimento. Por fim, é feita uma análise específica do procedimento extrajudicial da usucapião, suas características e a sua possibilidade nas modalidades de usucapião.

2 DA USUCAPIÃO

Diante da realidade acerca da regularização imobiliária no Brasil, que possui inúmeras propriedades que não possuem o devido registro imobiliário e, assim, encontram-se sem condições de venda em todas as suas formas, inclusive pelo financiamento bancário, que hoje é uma das principais maneiras de se adquirir um imóvel, faz-se necessário, portanto, o conhecimento de algumas maneiras para que se regularize a situação com relação à propriedade e seu devido registro imobiliário, sendo a usucapião uma forma de se obter essa regularização, através do lapso temporal, e preenchidos os requisitos expressos em lei.

Visa garantir a estabilidade e a segurança da propriedade, fixando um prazo além do qual não se pode mais levantar dúvidas ou contestações a respeito.

Necessário também, é o conhecimento de alguns conceitos como posse, propriedade e a própria usucapião de bens imóveis, para que assim se possa agir e obter a regularização da propriedade. A usucapião de bens imóveis é uma maneira de se regularizar a situação de propriedades que não possuem o devido registro imobiliário.

Mas para que se possa usá-la com eficiência, faz-se necessário o real conhecimento de suas espécies, bem como de seus requisitos, para que assim se aplique a adequada modalidade a cada situação jurídica.

2.2 Origem histórica e conceito

A usucapião é uma forma originária de aquisição do direito de propriedade sobre um bem móvel ou imóvel em função de haver utilizado tal bem por determinado período de tempo, contínua e incontestadamente, como se real proprietário fosse, pelo prazo legal e requisitos estabelecidos em lei.

A palavra “usucapião”, na sua origem latina é no gênero feminino, como nos idiomas italiano, francês e inglês. Alguns autores de dicionários da língua portuguesa e espanhola atribuíram a ela o gênero masculino. O Código Civil de 1916, já revogado, seguiu estes autores. Contudo, no Código Civil de 2002, a palavra já é grafada no feminino (VENOSA, 2014).

A posse é o poder de fato sobre a coisa, sendo um direito garantido pelo diploma civilista, ao passo que a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo

da posse, unido ao tempo, é o fator capaz de transformar o fato em direito, bem com o cumprimento dos demais requisitos legais, conferem juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. A usucapião é o elo entre a situação fática e o direito, como alternativa jurídica à solução de tensões derivadas do confronto entre posse e propriedade provocando uma transformação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto.

De acordo com Farias e Rosenvald (2012, p. 395):

A usucapião restou consagrada na Lei das Doze Tábuas, datada de 455 antes de Cristo, como forma de aquisição de coisas móveis e imóveis pela posse continuada por um ou dois anos. Só poderia ser utilizada pelo cidadão romano, eis que os estrangeiros não gozavam dos direitos preceituados no *ius civile*. Desta forma, os romanos mantinham os seus bens perante os peregrinos e podiam reivindicá-los quando bem entendessem. Sendo a transmissão da propriedade romana cercada de diversas solenidades, no início a ação de usucapião era utilizada para convalidar aquisições formalmente nulas ou aquelas ineficazes por vício ou defeito de legitimação, quando presente a boa-fé do possuidor.

Desde a Roma antiga se debate sobre a influência do tempo na constituição e/ou perecimento do direito. Mesmo sem a intervenção do homem, o tempo pode acarretar na aquisição ou na perda de direitos, como no caso de atingir a maioridade. O vencimento de prazos contratuais ou legais, a preclusão, a decadência e a prescrição, são exemplos em que uma ação humana adjunta ao tempo, vão constituir o início ou perecimento de direitos (AVVAD, 2012).

A usucapião tem suas raízes e história ligadas ao Direito Romano. De início a ação de usucapião era empregada com o objetivo de convalidar vícios de legitimação, desde que presente a boa-fé do possuidor, tendo em vista as inúmeras solenidades que envolviam a transmissão de bens.

Diniz (2010) aponta que mais tarde passou a ser exigida uma posse apoiada em um justo título e na boa-fé, hoje, a usucapião ordinária. Algumas leis restringiam o campo de aplicação da usucapião no direito romano, como, por exemplo, a Lei Atínia, que a proibia para coisas furtadas; as Lei Júlia e Plúcia impediam a usucapião de coisas obtidas mediante a violência, e a Lei Scribônia, que vedava a usucapião de servidões prediais.

Em 528 depois de Cristo, visto que não existiam mais diferenças entre a propriedade civil e a dos peregrinos, a pretoriana, Justiniano uniu em um só instituto a *usucapio* e a *praescriptio*. Estes dois institutos se unificaram na usucapião,

concedendo-se ao possuidor *longi temporis* a ação reivindicatória para obter a propriedade e não uma mera exceção, que não era capaz de retirar o domínio do proprietário (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

De plena certeza, é que desde os mais remotos tempos da civilização, o direito à titularidade da posse sempre foi reconhecido por força da ocupação prolongada (RIZZARDO, 2014).

Venosa (2008) explica que o cenário em que o antigo Código se encontrava era o início do século, precisando regular, por exemplo, uma sociedade agrícola, onde poucas pessoas detinham grandes porções de terra num momento em que pessoas de menor poder aquisitivo também procuravam o seu lugar na independência financeira através de pequenas produções agrícolas, aliado à valorização imobiliária e, também, ao crescente fenômeno chamado êxodo rural, gerando a necessidade de dar moradia a tantas pessoas.

Pode-se dizer que a usucapião vem desde os tempos do Império Romano, influenciando o direito brasileiro e sendo desenvolvida até hoje, garantindo a execução da função social da propriedade.

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

Diniz (2010) afirma que a usucapião é um direito novo, autônomo, independentemente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário, tanto que o transmitente da coisa objeto da usucapião não é o antecessor, o antigo proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença a aquisição por usucapião.

A usucapião não é uma usurpação, mas sim um instituto imprescindível à estabilidade do direito, que pode e deve ser admitido sem que haja qualquer vulneração aos princípios da justiça e equidade, apenas aproveita a negligência do proprietário para conceder uma anistia àquele que, durante anos de trabalho, atividade e esforço, pagou de forma suficiente a violação de um direito não reclamado (DINIZ, 2010).

Ressalta-se que desde os tempos mais antigos da nossa civilização, a usucapião sempre foi reconhecida como o direito à titularidade da posse ininterrupta depois de um determinado tempo pré-estabelecido (RIZZARDO, 2014).

Neste mesmo entendimento, Diniz (2010, p. 157), assevera:

Pela usucapião o legislador permite que uma determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por um certo intervalo de tempo previsto em lei, se transforme em uma situação jurídica, atribuindo-se assim juridicidade a situações fáticas que amadureceram com o tempo.

Sem dúvidas, se trata de um dos modos originários mais conhecidos e comuns de aquisição da propriedade. Todos os doutrinadores voltados ao direito civil, desde os tratadistas até os monografistas, tendo o seu conteúdo se propagado à generalidade das pessoas (RIZZARDO, 2014).

Assim sendo, deduz-se que a usucapião vem desde os tempos do Império Romano, influenciando o direito brasileiro e sendo desenvolvida até hoje, garantindo a execução da função social da propriedade.

2.2 Definição e características

A usucapião tem como fundamento a consolidação da propriedade. O proprietário desidioso, em falta de cuidado com seu próprio patrimônio deve ser privado da coisa em favor daquele que, da união dos fatores posse e tempo, bem como outros requisitos que a lei exige, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade.

Venosa (2014) salienta que a legislação mais recente estabelece prazos menores do que os estatuídos originalmente no Código Civil para certas modalidades. Como exemplo, aponta-se a usucapião extraordinária, que no Código Civil de 1916 exigia posse mansa e pacífica do imóvel pelo período de 20 anos. Atualmente este mesmo modelo tem como requisitos a posse ininterrupta de quinze anos, exercida de forma mansa e pacífica com ânimo de dono, que poderá ser reduzida para dez anos nos casos em que o possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou nele tiver realizado obras e serviços de caráter produtivo, conforme o artigo 1.238.

Neste patamar, a usucapião deve ser tida como a modalidade originária de aquisição, porque o usucapiente constitui direito à parte, independentemente de qualquer relação jurídica com anterior proprietário (VENOSA, 2014).

A usucapião justificava-se se analisado pelo sentido social das coisas. Nada mais justa era a premiação daquele que se utilizava utilmente do bem, em detrimento daquele que o mantinha sem utilidade ao decorrer do tempo ou mesmo que não se rebelasse quando o outro fizesse. Portanto, não haveria justiça em retirar o direito de uso e gozo do imóvel, daquele que dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo. Corroborando este entendimento, explica Venosa (2014, p. 207-208):

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprimir-se o uso e gozo de imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição.

Atualmente, a usucapião tem regulação legal tanto na Constituição Federal de 1988, como na legislação ordinária, no Código Civil, e em leis especiais, trazendo novidades como, por exemplo, a necessidade da propriedade de atender a função social.

Para Gonçalves (2012), o fundamento da usucapião está ligado ao princípio da utilidade social, em se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio.

O fundamento do cumprimento do princípio da função social da propriedade está prevista na Constituição Federal, em seu artigo 5º:

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

[...]

XXII – é garantido o direito de propriedade;

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

Assim sendo, todo o imóvel precisa atingir uma função social e deve ser utilizada pelo seu proprietário, tanto de forma direta ou indireta, delineando algum tipo de benefício.

Diniz (2010) explica que a usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato, qual seja, a posse unida ao

tempo. A posse vem a ser o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito.

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

2.3 Aquisição do direito de propriedade pela usucapião e seus requisitos

No direito brasileiro encontra-se duas modalidades básicas de usucapião: a usucapião ordinária e extraordinária. Essas duas modalidades de usucapião já estavam previstas no Código Civil de 1916 (RIZZARDO, 2014).

Ao lado dessas duas, há modalidades especiais, como a usucapião rural especial, que é regulamentada atualmente pela Lei nº 6.969 de 1981, pelo artigo 191 da Constituição Federal, e também pelo artigo 1239 do Código Civil (RIZZARDO, 2014).

A última modalidade está disposta no art. 183 da Constituição Federal, também é regulada pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 2001, e no artigo 1.239 do Código Civil, é denominada de usucapião especial urbano (RIZZARDO, 2014).

Rizzardo (2014) evidencia que alguns buscam justificar o fundamento da usucapião num aspecto subjetivo, apontando a negligência do proprietário no pertinente à posse sobre o bem, fazendo desaparecer o direito sobre o mesmo. Outros encontram destaque em argumentos objetivos, como, por exemplo, a necessidade de atender a função socioeconômica da propriedade.

Para que se utilize alguma das modalidades de usucapião, é necessário observar alguns requisitos mínimos, os quais se pode classificar como pessoais, reais e formais. Os pessoais são em relação à pessoa que detém a posse e quer adquirir o móvel ou imóvel através da usucapião, assim como também do proprietário que irá perdê-lo. Os requisitos pessoais referem-se às coisas móveis ou imóveis que são suscetíveis de serem usucapidas. Já os requisitos formais compreendem alguns elementos característicos de cada modalidade, qual seja a posse, o lapso temporal e o ânimo de dono, que são condições comuns a todas as modalidades de usucapião, e o justo título e a boa-fé, que são condições especiais de algumas modalidades específicas, diga-se da usucapião ordinária (GOMES, 2012).

A posse é o principal elemento da usucapião. Tudo o que pode ser objeto de posse, não estando fora do comércio, é suscetível de prescrição aquisitiva. Os bens fora de comércio, que não podem ser objeto de posse, não poderão ser adquiridos por usucapião. Os bens públicos como regra geral e por mando de legislação, também não podem ser passíveis de usucapião (VENOSA, 2014).

Nesta mesma linha de raciocínio, Farias e Rosenvald (2012, p. 397), explanam:

Com efeito, a posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo da posse, unido ao tempo- como força que opera a transformação do fato em direito- e a constatação dos demais requisitos legais, confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre titular e objeto.

Em um sentido amplo, tem-se por públicos os bens pertencentes à União, aos Estados e aos Municípios. O artigo 98 do Código Civil considera públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno, enquanto os demais são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem (RIZZARDO, 2014).

Nesse elenco de bens incluem-se os de uso comum do povo, tais como mares, rios, estradas, ruas e praças. Os edifícios ou terrenos aplicados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive o de suas autarquias, tidos como de uso especial. E os dominicais, que são os pertencentes às pessoas jurídicas de direito público, a que se tenha dado estrutura de direito privado, quais sejam os que constituem o patrimônio da União, dos Estados ou dos Municípios (RIZZARDO, 2014).

Neste mesmo ensejo, traz-se os bens fora de comércio, em consonância com o Código Civil de 2016, que compreendiam os não passíveis de apropriação, e os legalmente inalienáveis, típico caso das terras dos índios. Porém, o Código em vigor é omissivo a este respeito. Efetivamente qualquer bem que a lei estabeleça a inalienabilidade, automaticamente fica fora do comércio (RIZZARDO, 2014).

Existem outros direitos reais, além do domínio e propriedade, que são passíveis de usucapião: o domínio útil da enfiteuse, a superfície, o usufruto, o uso, a habitação, as servidões, entre outras. A usucapião também se destina a semoventes e aos móveis em geral (VENOSA, 2014).

Os modos de aquisição da propriedade podem ser originários ou derivados. Originários são assim considerados não pelo fato da titularidade surgir pela primeira vez com o proprietário. Fundam-se na existência, ou não, de relação contratual entre o adquirente e o antigo dono da coisa. Na aquisição originária, o novo proprietário não mantém qualquer relação de direito real ou obrigacional com o seu antecessor, pois não obtém o bem do antigo proprietário, mas contra ele (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

Nesse sentido, o fundamento deste modelo jurídico tem duplicidade. Por um lado, representa uma recompensa para aquele que por certo período de tempo teve o bem com aparente destinação de proprietário. Mas por outro, importa em sanção ao proprietário que não tutelou o seu direito em face da posse exercida por outrem (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

Por este motivo, a procedência da ação de usucapião apenas reconhece o domínio adquirido com a satisfação dos requisitos legais, ou seja, a sentença somente declara a propriedade em nome do usucapiente, no registro imobiliário (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

É de extrema importância distinguir o modo originário e o derivado, pelos efeitos que produzem. Se a propriedade for adquirida pelo modo originário, não há vínculo entre a propriedade atual e a anterior, incorporando-se o bem ao patrimônio do novo titular em toda a sua plenitude, livre de todos os vícios que a relação jurídica pregressa apresentava. Entretanto, se a propriedade for adquirida pelo modo derivado, qual seja, pelo registro no ofício imobiliário do título representativo de negócio jurídico ou sucessão, transfere-se a coisa com os mesmos atributos e restrições que possuía no patrimônio do transmitente (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

Para a formalização da usucapião são necessários alguns requisitos e pressupostos, podendo estes ser gerais, existentes em todas as espécies de usucapião, ou específicos, encontrados apenas em algumas modalidades. Na gama de exigências gerais, estão a posse, coisa hábil ou suscetível de usucapião e o decurso do tempo. Já as imposições específicas são o justo título e a boa-fé.

Para que se possa usucapir um bem, é necessário que o indivíduo tenha posse exclusiva de tal bem, esteja nele ou o utilize constantemente, que o ocupe de forma ininterrupta e que não o obtenha de forma violenta ou clandestina.

Em outras palavras, remete que a pessoa precisa estar com o bem, com real intenção de posse, que não esteja com o bem subordinado a ninguém e que ninguém o peça, durante o período em que a pessoa o teve em sua posse, de volta.

Destarte, se o dono do bem cuida corretamente dele, paga os tributos e contas necessárias e o administra de acordo com o que estabelece a lei, o bem dificilmente será usucapido (FACHINI, 2020).

Gonçalves (2012), traz que a posse é fundamental para a configuração da prescrição aquisitiva. Não é qualquer espécie de posse, entretanto, que pode conduzir à usucapião.

A posse exige requisitos para sua concretização, tais como: *animus domini*, ou intenção de dono - tendo o objeto como se seu fosse -, ser mansa, pacífica e contínua. Deve-se ter cuidado, pois a simples posse direta do bem não caracteriza o ânimo de dono, nos casos, por exemplo, do comodato e do locatário, que apesar de ser possuidor direto do bem, o agente não possui *animus domini* por haver uma contra prestação para com o proprietário (OLIVEIRA, 2014).

As principais teorias jurídicas que explicam a posse são duas: a subjetiva, elaborada por Savigny, e a objetiva por Ihering.

Segundo Paulino Filho (2018) pela teoria de Savigny, para ser possuidor, o sujeito deveria ter o *corpus* e o *animus*, conjunção cumulativa e o *corpus* está relacionado ao objeto, significa dizer que ele está apreendendo o bem sobre ele. O *animus* chamado de elemento anímico está voltado ao *animus* da pessoa, ou seja, é a intenção de ser dono. Saber do *animus* da pessoa é algo subjetivo.

A teoria objetiva, proposta por Ihering, é baseada na ideia de que a posse só tem um elemento: *corpus*, que nesta tese tem outro significado, o qual seria o comportamento em razão do valor econômico do bem e dentro dele já teria o *animus*, que seria o comportamento do proprietário, diferente do apontado por Savigny.

A teoria adotada no Brasil foi a teoria objetiva de Ihering, demonstrada no artigo 1.196 do Código Civil, onde considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. (BRASIL, 1988).

Todavia, para posse passível de usucapião a teoria a ser observada é de Savigny.

A coisa hábil ou suscetível de usucapião, nada mais é que o bem passível de prescrição aquisitiva, ou seja, aqueles que não são impedidos de se usucapir, como

por exemplo, os bens públicos e os fora do comércio. Os bens titulados como fora do comércio podem ser divididos em quatro tipos: bens naturalmente indisponíveis (ar atmosférico, a água, ou seja, bens coletivos que não se cabem apropriação, pois estão em favor de todos), bens legalmente indisponíveis (de uso especial, uso comum, de uso de incapazes, órgãos do corpo humano) e também, os indisponíveis pela vontade humana, como o caso da adoção e testamentos, como brevemente mencionado acima.

Sendo assim, para ser suscetível de usucapião, o objeto necessita ser hábil e estar sujeito a matéria.

O tempo da usucapião é um fator que sofre alterações dependendo da modalidade de usucapião. Sua contagem é importantíssima, e é fixada em lei, conforme as espécies de usucapião (GONÇALVES, 2002). Ao analisar o Código Civil de 1916, é possível constatar que o prazo para o usucapiente adquirir a propriedade de um bem, quando por usucapião extraordinária era de trinta anos, já a ordinária era de vinte anos.

Posteriormente, em 1955, com o advento da Lei 2.437/55, o prazo de ambos fora reduzido, sendo de vinte anos para a extraordinária e quinze para a ordinária. Já no Código Civil de 2002, o tempo para o usucapiente adquirir a propriedade do imóvel também sofreu modificações, conforme o tipo de usucapião e a utilidade destinada a este. Na usucapião extraordinária o prazo estipulado é de quinze anos, e dez anos, se o possuidor fizer no terreno moradia habitual ou obras ou serviços produtivos para trabalho (OLIVEIRA, 2014).

Já na ordinária, por ser exigido justo título e boa-fé do possuidor, o prazo é reduzido para dez anos e atenuado mais cinco anos, no caso do usucapiente que faz a sua moradia e de sua família ou a questão da posse para trabalho. Destaca-se, ainda, a Usucapião Especial, que detém requisitos mais complexos para a aquisição da coisa, sendo de cinco anos, quando destinado para os chamados rurais e urbanos. Porém, no caso do urbano, esse prazo pode ser reduzido quando o litígio ocorre entre cônjuges, sendo neste o tempo diminuído para 2 dois anos (OLIVEIRA, 2014). Podendo-se concluir, que o preceito do justo título embasa-se em um instrumento idôneo para transferir a propriedade, outorgando ao possuidor a condição de proprietário.

A posse deve ter sido exercida por todo o lapso temporal de modo contínuo, não interrompido e sem impugnação. Se essa situação se mantiver durante todo o tempo

estabelecido em lei, consuma-se a usucapião e qualquer oposição subsequente se mostrará inoperante, pois se defrontará ante o fato consumado (GONÇALVES, 2012).

No que tange ao decurso do tempo, os anos são contados por dias, e não por horas. O prazo começa a fluir logo no dia seguinte ao da posse. Não entra na contagem o primeiro dia, pois é necessariamente incompleto, mas conta-se o último (GONÇALVES, 2012).

Ao possuidor legítimo é permitido somar a sua posse a de seus antecessores para o fim de completar o prazo para a aquisição do direito. O artigo 1207 do Código Civil é bastante claro, dispondo que “[...] ao sucessor singular é facultado unir sua posse à de seu antecessor, para os efeitos legais” (BRASIL, 2002, <https://www.planalto.gov.br>).

É uma faculdade que a lei concede ao possuidor, que pode optar entre unir, ou não, a sua posse a de seus antecessores (AVVAD, 2012).

Ainda, conforme o disposto nos artigos 1242 e 1243 do Código Civil, podem ser somadas as posses de diversos possuidores, desde que se sucedam imediatamente, e desde que todas tenham sido contínuas, sem oposição e pacíficas, e com *animus domini* (AVVAD, 2012).

Para a consumação da usucapião extraordinária não se exige que o possuidor tenha justo título, nem boa-fé, conforme o artigo 1238 do Código Civil. Porém, estes requisitos são indispensáveis para a aquisição da propriedade pela usucapião ordinária, conforme o artigo 1242 do Código Civil (GONÇALVES, 2012).

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

O justo título é aquele que concerne à posse de boa-fé ou má-fé, transferindo o domínio e a posse, caso desvelar que não existe vício impeditivo na transmissão.

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

O justo título e a boa-fé são requisitos próprios da modalidade de usucapião ordinária, não podendo ser utilizadas ou compreendidas nas demais espécies.

Conforme o artigo 13, § 1º do Provimento nº 65, do ano de 2017, do Conselho Nacional de Justiça (2017), são exemplos de comprovação do justo título o compromisso ou recibo de compra e venda, cessão de direitos e promessa de cessão, pré-contrato, proposta de compra, 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, procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel, escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel e documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

A expressão boa-fé tem origem derivada da Roma Antiga, tendo como significado original, honestidade, confiança e lealdade. Tal princípio é um dos fundamentais do direito público, tendo como função estabelecer um padrão ético de conduta para as partes, ecoando e permeando em todas as relações jurídicas, institucionais e também nas relações humanas.

Diniz (2010) aclara que a boa-fé é a convicção do possuidor de que não está ofendendo um direito alheio. Constitui ela ao possuidor a certeza de que a coisa realmente lhe pertence.

Assis Neto (2014), explana que o entendimento da boa-fé pode ser dividido entre boa-fé objetiva, que consiste no dever das pessoas, de nas ações humanas e jurídicas agir de forma honesta, e a boa-fé subjetiva que se baseia na intenção, na confiança individual em agir de forma leal. Tal princípio é presumido, sendo assim, a boa-fé não precisa ser comprovada.

A menor dúvida, exclui a boa-fé. Não se pode admitir um meio termo: ou há boa-fé perfeita, ou não há boa-fé hábil para a usucapião. Se após a posse ou mesmo no seu início tiver ciência de vício que lhe obsta a aquisição da propriedade, inexistente boa-fé (DINIZ, 2010).

Em se tratando de bens imóveis, a titularidade é transmitida pelo registro, este é o ato pelo qual se informa ao Cartório de Registro de Imóveis, por meio do documento competente, que o direito real do bem imóvel foi transmitido. Todavia, nem sempre a aquisição da propriedade se dará em razão de título translativo, em que duas pessoas manifestam a vontade no sentido de uma dispor da coisa e outra adquiri-la, seja a título oneroso ou gratuito.

Via de regra, autorizadora da usucapião, quando exercida por tempo determinado e cumpridos requisitos específicos. Denominada, portanto, de posse *ad usucapionem*, pois, autorizadora da aquisição da propriedade pela usucapião.

No que se refere à planta, o intento é de situar o local do imóvel, localizá-lo dentro do município e constatar suas conformações (RIZZARDO, 2014).

Rizzardo (2014) também lembra que o que não pode ser admitido é a juntada de um simples e qualquer desenho desprimoroso e desproporcional, sem medida de escala e orientação cardinal, que não ilustre a real posição do imóvel a ser usucapido.

Não é incomum que os pedidos envolvam áreas bem maiores, do que, na prática, é exercida a posse. Por isso, é de grande importância a descrição inicial da planta, com os detalhes e especificidades do imóvel.

Se comprovada a posse dentro de certa delimitação, o domínio é reconhecido em seu direito, mesmo que a descrição constante na inicial seja maior. Sendo corretamente identificável e delimitada a posse, promulga-se a usucapião. (RIZZARDO, 2014).

Para o fim de ordenar a citação daquele, cujo qual o nome se encontra registrado o imóvel, é indispensável que se junte a certidão do Registro de Imóveis, quando houver proprietário anterior. Fica, assim, conhecendo-se a possível titularidade do imóvel.

Além do proprietário e do possuidor, se existente, também são convocados os confrontantes por mandado. Caso o endereço dos mesmos não seja conhecido, ou as pessoas sejam desconhecidas, procede-se a citação por edital, publicado em duas oportunidades na imprensa particular e uma vez na oficial (RIZZARDO, 2014).

A não citação implica na nulidade do processo, atacável via ação rescisória ou processo comum para anular ato praticado contra expressa disposição na lei. (RIZZARDO, 2014).

Não mais se impondo a justificação de posse, uma vez consumadas as citações, segue-se nos atos instrutórios necessários, especialmente em vista à contestação ou às contestações apresentadas. Se não manifestada alguma oposição ao pedido, admite-se a sua apreciação direta pelo juiz, em julgamento antecipado, embora forte corrente em sentido contrário defenda sempre a necessidade de instrução, para comprovar o fato da posse usucapienda (RIZZARDO, 2014, p. 285).

Penteado (2012), elucida que existem algumas peculiaridades no tocante ao direito da usucapião. São elas: a exceção de usucapião, a acessão de tempo e as causas que impedem, obstam ou suspendem a contagem de prazo para este fim.

A usucapião pode ser objeto de um pedido judicial, visto que também pode ser requerida extrajudicialmente, cuja causa de pedir é o cumprimento dos pressupostos de alguma de suas modalidades. O procedimento da ação de usucapião será sempre o comum, diferenciando-se do previsto no Código de Processo Civil anterior. Não há mais o que falar, assim, em procedimento sumário para o usucapião especial urbano, mesmo porque não há mais procedimento que não o comum e os especiais (FIUZA, 2015).

O meio adequado para alegação da exceção de domínio é a contestação. Se, na demanda acima citada, o usucapiente restar vitorioso, terá reconhecida a seu favor a usucapião.

Para as espécies de usucapião previstas no ECid, que são a coletiva e a especial urbana, veio a se admitir a registrabilidade da exceção de usucapião acolhida, o que facilita muito a tutela do usucapiente. Para as demais espécies, existe uma lacuna, que deve ser integrada pela analogia, como esta norma, permitindo, por extensão, a sua aplicação para elas. Entretanto, tal posicionamento não é uníssono. (PENTEADO, 2012, p.327).

Portanto, para a arguição da exceção de usucapião, não é necessário o emprego de palavras solenes nem de instrumentação em peça separada. Basta a impetração de seus argumentos, sendo sempre imposta pelo interessado, mas nunca por terceiros (PENTEADO, 2012).

A acessão do tempo, consiste na possibilidade de se unirem transcurtos de tempo de possuidores diversos, para unificar, na figura do usucapiente que postula a aquisição, todos eles. Para que isso ocorra, todas as posses precisam ter uma relação de adequação, sendo todas do mesmo caráter e todas orientadas a possibilitar a usucapião na modalidade em que se postula intentar a ação. É necessário também que haja algum modo de sucessão na posse (PENTEADO, 2012).

Penteado (2012) leciona que existem diversas causas que obstam, suspendem ou interrompem a contagem de tempo para fins de usucapião. Obstar a contagem do tempo da usucapião significa impedir que ele transcorra.

No Código Civil, nos artigos 197 ao 204, vem elencados todos os motivos taxativos, de modo expreso e determinante.

Tartuce (2017), nesta mesma linha, elucida que estas hipóteses previstas nos artigos citados, foram adaptadas ao Direito das Coisas.

Não correrão os prazos de usucapião entre cônjuges, na constância da sociedade conjugal. Também, em casos de união estável, vale a mesma regra. Porém, a nova modalidade de usucapião urbana, para casos de abandono de lar conjugal, constitui exceção a essa regra. Não haverá usucapião entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar, em regra, até quando o menor completar dezoito anos. Também não correrão os prazos entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela. Os prazos também não correm contra os absolutamente incapazes, tratados no artigo 3º do Código Civil (TARTUCE, 2017).

Conforme Tartuce (2017), os prazos não são contados contra os ausentes do país em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios. A mesma regra vale para os casos de ausência e hipótese de morte presumida da pessoa natural. Para quem estiver servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra, os prazos também não são contados. Também não se contam os prazos quando a ação de usucapião se originar de fato que deva ser apurado no juízo criminal, não correndo a prescrição antes da respectiva sentença definitiva.

O prazo prescricional para a usucapião se interrompe pelo protesto judicial ou até mesmo por eventual protesto cambial. Também será interrompido o prazo prescricional para a usucapião com a apresentação de título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores (TARTUCE, 2017).

Qualquer ato judicial que constitua em mora o possuidor interrompe o prazo para a usucapião. Por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito alheio por parte do possuidor, tem o condão de interromper o prazo para a usucapião (TARTUCE, 2017).

A interrupção do tempo se dá na citação, na notificação, por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo usucapiente. (PENTEADO, 2012).

Esta distinção parece não se sustentar, merecendo a usucapião ser tratada autonomamente, como modo de aquisição da propriedade, sem relação com o instituto da prescrição. A finalidade da usucapião é consolidar direitos reais a partir da posse prolongada, enquanto o efeito próprio da prescrição é impedir direitos perpétuos. (PENTEADO, 2012, p. 328).

Oportuno salientar que, na mesma medida em que há aquisição do domínio em virtude da prescrição aquisitiva, há também, por parte daquele que sofre a ação de usucapião, perda da propriedade, o que justifica a preocupação do legislador em criar requisitos rígidos para a aquisição por usucapião.

A ação de Usucapião de bens imóveis, para o seu melhor proveito perante o direito brasileiro, foi classificada em modalidades diferentes. De acordo com cada caso em concreto, nota-se que a ideia do legislador é justamente considerar esmiuçadamente a intenção do autor da ação de forma mais eficaz, observando a aplicabilidade diante de cada situação, os quais apresentam requisitos diferentes. A seguir, será discorrido sucintamente a respeito de cada uma das principais variedades e aplicabilidade das ações de Usucapião disponíveis no ordenamento jurídico brasileiro.

3 AS MODALIDADES DE USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

No direito brasileiro a aquisição da propriedade por decurso de tempo está no Livro do Direito das Coisas do Código Civil. O Código Civil de 2002 traz duas espécies de usucapião, quais sejam o usucapião ordinário e o extraordinário (tais modalidades de aquisição da propriedade por decurso de tempo já estavam previstas no Código Civil de 1916).

A usucapião é uma das formas de aquisição originária de propriedade, desde que se encontrem preenchidos os requisitos básicos. Posse ininterrupta, ânimo de dono e sem oposição, além do prazo de tempo definido legalmente, são requisitos para que o possuidor possa requerer a usucapião, seja de forma judicial ou extrajudicial. Contudo, existem diversas modalidades desse instituto, cada uma com requisitos próprios.

Assim, estuda-se as quatro modalidades de usucapião previstas no Código Civil: a extraordinária, a ordinária, a especial rural e a especial urbana.

3.1 Da usucapião extraordinária

De acordo com Tartuce (2018), no parágrafo único do artigo 1238 do Código Civil de 2002, o prazo estabelecido no dispositivo será reduzido para dez anos se o possuidor tiver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Segundo o caput do artigo 1.238 do Código Civil de 2002:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de justo 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. (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br>).

Em conformidade com o disposto por Gonçalves (2012), ainda tem-se como requisitos desta modalidade de usucapião, a posse exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica. Neste caso dispensam-se os requisitos do justo título e da boa-fé.

Pelo revogado artigo 550 do Código Civil de 1916, a usucapião extraordinária era alcançada em trinta anos. Por força da Lei nº 2.437/55, este prazo se reduziu para vinte anos, até que entrasse em vigor o Código Civil de 2002 passando para quinze anos (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

Consoante Farias e Rosenvald (2012), atento ao princípio da operabilidade, o artigo 1.238 do Código Civil, reduziu os prazos da usucapião extraordinária de vinte para quinze ou dez anos, conforme o tipo de posse praticada.

Quando o autor da ação, no campo processual não satisfizer o prazo exigido em lei, pode-se dizer que, dos requisitos necessários para a usucapião, o tempo é o único que, quando não demonstrado, leva à improcedência da pretensão sem qualificar-se a sentença pela imutabilidade. Sendo assim, o possuidor poderá ajuizar uma nova ação ou demandar extrajudicialmente ao complementar o prazo faltante, sem que se cogite de coisa julgada material, pois já não estará propondo a mesma ação, na medida em que contará com uma nova causa de pedir, que certamente conterà elementos da anterior. (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

O autor de uma ação de usucapião deverá demonstrar que exercia efetivamente o poder fático exclusivo sobre toda a área que deseja adquirir. Todavia, mesmo que um terceiro demonstre que parte da área postulada era por ele possuída, e não pelo usucapiente, não será isto caso de extinção do processo por impossibilidade jurídica. (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

A respeito da posse, nos ensinam Farias e Rosenvald (2012, p. 417):

A posse necessariamente será acompanhada do *animus domini*. Consiste no propósito de o usucapiente possuir a coisa como se esta lhe pertencesse. O possuidor que conta com o *animus domini* sabe que a coisa não lhe pertence, porém atua com o desejo de se converter em proprietário, pois quer excluir o antigo titular. Em virtude da causa originária da posse, excluem-se da usucapião os possuidores que exercem temporariamente a posse direta por força de obrigação ou direito.

Neste enredo, o artigo 1.197 do Código Civil de 2002 elucida que “a posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>).

Neste sentido, Farias e Rosenvald (2012), explicam que pessoas como os locatários, os comodatários e os usufrutuários recebem a posse em virtude de uma

relação jurídica de caráter temporário, que, ao seu final, exigirá a devolução da coisa. Entretanto, durante todo o período em que exerçam a posse direta, não afastam a concomitância da posse indireta daqueles de quem obtiveram a coisa.

Com o crescente entendimento da doutrina, acerca da dinâmica da função social da propriedade, já é admitida a possibilidade de usucapião por aqueles tidos como possuidores diretos originários, mas que, após o término da relação jurídica, prosseguiram na posse sem qualquer oposição por parte daqueles que lhe outorgaram a posse. (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

Permite-se ao interessado, tendo em vista a longa trajetória da usucapião, que junte período anterior de posse para usucapir, acrescentando à sua posse a do antecessor, contanto que ambas sejam contínuas e pacíficas. (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

Conforme Farias e Rosenvald (2012), a união de posses é subdividida em *sucessio possessionis* e *accessio possessionis*, verificadas, respectivamente em decorrência de título universal ou singular de transmissão de posse. Em qualquer das hipóteses o ônus probatório quanto à união de posses caberá ao possuidor.

O devido registro imobiliário junto ao Registro de Imóveis, assim como ocorre com os demais títulos de aquisição da propriedade, é validado através da comprovação da sentença da ação (RIZZARDO, 2014).

Nesta fusão, o artigo 1241 do Código Civil de 2002, deixa evidente esta indicação: “poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel”. O parágrafo único do mesmo artigo garante ao possuidor requerer a usucapião da propriedade imóvel, mediante declaração: “a declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br>).

Insta esclarecer que, na usucapião, por ser modo originário de aquisição da propriedade, para a declaração da aquisição do bem pelo decurso do tempo e a inexistência de quaisquer eventuais ônus, o juiz terá que proferir uma sentença declaratória, retroagindo a data cuja posse se iniciou. Nesse sentido, o ônus deverão pertencer ao antigo proprietário, não atingindo, os que foram constituídos pelo atual possuidor. Daí em diante, todos os ônus constituídos subsistem em face de quem os constituiu.

A Usucapião Extraordinária trata-se da modalidade mais usual e conhecida entre todas.

3.2 Da usucapião ordinária

A usucapião ordinária está prevista no Código Civil vigente, em seu artigo 1242, com a seguinte redação: “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. Nesta gama, traz o parágrafo único do mesmo artigo que: “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>).

Reconhece-se o direito à propriedade pela exteriorização da posse prolongada, como se proprietário fosse, daquele que deu função social ao bem durante longo decurso de tempo sem objeções de seu titular.

Segundo Avvad (2012), os requisitos para a aquisição da propriedade pela usucapião ordinária são a posse, o decurso do tempo, o justo título e a boa-fé e a sentença judicial e a sua transcrição no registro de imóveis.

A posse deve ser sempre contínua e pacífica, exercida com a intenção de dono, sem apresentar os vícios da clandestinidade, precariedade e violência (RIZZARDO, 2014).

Diniz (2010), explana que o decurso do tempo da modalidade de usucapião ordinária é de dez anos ou de cinco anos, se o bem houver sido adquirido onerosamente, mas cujo registro foi cancelado, o possuidor deve ter no bem a sua morada ou nele tiver realizado investimentos de interesse social ou econômico.

Fundamental à compreensão da modalidade ordinária da usucapião é a conjugação de dois elementos predominantes e peculiares: o justo título e a boa-fé (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

Nesta sequência, Farias e Rosenvald (2012, p. 422) que:

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

Farias e Rosenvald (2012), explicam que em nosso ordenamento civil, o justo título pode se concretizar em uma escritura de compra e venda, formal de partilha, carta de arrematação. É um instrumento extrinsecamente adequado à aquisição do bem por modo derivado. É necessário conter aparência de legítimo e válido.

A transferência da propriedade, em nosso ordenamento brasileiro, preconiza que sejam cumpridos os três planos do negócio jurídico, quais são a existência, validade e a eficácia. Não sendo satisfeito algum dos elementos, inexistente transmissão de propriedade, pois nada se adquire quando não se aliena (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

A boa-fé também é um requisito indispensável da usucapião ordinária. Para originar a ação de usucapião, a mesma deve persistir durante todo o prazo aquisitivo, desde o início da posse, até o final da prescrição aquisitiva. A gerência de má fé, ao longo do prazo, desconstitui a posse como justa, interrompendo o prazo necessário para a aquisição do direito de usucapir (RIZZARDO, 2014).

Sendo assim, a ação de usucapião ordinário tem como escopo regularizar a aquisição da propriedade imóvel por aquele que, com justo título e boa-fé, mantém a posse mansa, pacífica e ininterrupta de um imóvel.

3.3 Da usucapião especial rural e urbana

A usucapião especial, também conhecida como constitucional, está regulamentada na Carta Magna em seus artigos 183 e 191, e no Código Civil de 2002 em seus artigos 1239 e 1240. Essa modalidade é dividida em duas formas: usucapião especial rural, conhecida também por *pro labore*, e a usucapião especial urbana, também denominada de *pro moradia* ou *pro misero* sendo a partir de agora perscrutadas. Assim, começa-se pela usucapião especial rural, para após trazer as modalidades especiais urbanas: individual, coletiva e por abandono de lar.

3.3.1 Da usucapião especial rural

O Código Civil de 2002, no seu artigo 1.239 trata da usucapião especial rural, do mesmo modo que vem explícito no artigo 191 da Constituição Federal, definindo que: “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>).

Nos conformes da Lei nº 6969 de 1981, são insuscetíveis de ser usucapidas as terras situadas nas áreas indispensáveis à segurança nacional, as terras habitadas por silvícolas, as situadas em reservas de interesse ecológico, como as biológicas, as florestais e os parques nacionais, estaduais ou municipais, assim declarado pelo Poder Executivo, assegurada aos seus ocupantes a preferência para o assentamento em outras regiões, pelo órgão competente (AVVAD, 2012).

Segundo Avvad (2012), os pressupostos da usucapião rural, nos termos do artigo 1º da Lei nº 6969 de 1981, e também do Código Civil, são a posse por cinco anos, ininterrupta e sem oposição; não ser o interessado proprietário de imóvel rural ou urbano; ter por objeto área contínua, não excedente a 50 hectares; tornar a terra produtiva com o seu trabalho ou de sua família; constituir morada habitual; adquirido independentemente de justo título ou boa-fé; declarado por sentença judicial e registrado por sentença no registro de imóveis, o que, no caso da extrajudicial, sem necessidade de sentença judicial.

Também conhecido como usucapião *pro labore*, tem por principal objetivo a fixação do homem no campo, requerendo ocupação produtiva do imóvel, devendo neste morar e trabalhar o usucapiente ou a entidade familiar (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

Farias e Rosenvald (2012, p.457) explanam que:

A função social da posse é mais intensa do que na modalidade da usucapião urbana. A simples pessoalidade da posse pela moradia não conduz à aquisição da propriedade, se não acompanhada do exercício de uma atividade econômica, seja ela rural, industrial ou de mera subsistência da entidade familiar. O objetivo desta usucapião é a consecução de uma política agrícola, promovendo-se a ocupação de vastas áreas subaproveitadas, tornando a terra útil por produtiva.

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

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

Nesta gama, vale ressaltar os Enunciados do Conselho da Justiça Federal (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, <http://www.cjf.jus.br>) que se referem a usucapião especial rural:

Enunciado nº 312 do CJF – Art.1239: Observado o teto constitucional, a fixação da área máxima para fins de usucapião especial rural levará em consideração o módulo rural e a atividade agrária regionalizada.

Enunciado nº 313 do CJF – Art.1239 e 1240: Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.

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

Assim se observa que a função social se cumpre necessariamente quando a propriedade rural é alvo, entre outras formas, de um manejo racional e, que, beneficie o proprietários, seus familiares, bem como os trabalhadores. Ou melhor, a função social baseia-se na probabilidade de o proprietário alcançar progresso social e econômico com a utilização da terra e sua exploração, e não somente que ele consiga apenas “sobreviver” com tal atividade.

3.3.2 Da usucapião especial urbana

A primeira modalidade de usucapião especial urbana que se irá analisar será a individual, tratando-se de uma inovação trazida pela Constituição Federal de 1988, estando regulamentada em seu artigo 183: “aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural” (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br>).

Esta modalidade também está regulamentada no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, em seu artigo 9º, com redação idêntica ao artigo 1240 do Código Civil de 2002 e ao artigo 183 da Constituição Federal.

Rizzardo (2014) define que a usucapião especial urbana se assemelha muito à usucapião especial rural. Tem como requisito a posse de cinco anos, ininterrupta e sem oposição, exercendo o possuidor com ânimo de dono. O imóvel deve ser para moradia da família ou do próprio possuidor. A área deve ser em zona urbana da

cidade, não podendo a extensão superficial do imóvel ultrapassar duzentos e cinquenta metros quadrados. O possuidor também não pode ser proprietário de outro imóvel na área urbana ou rural, nem ter sido proprietário em época anterior.

A próxima modalidade, diz respeito a urbana coletiva, assim o artigo 10 do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001, <http://www.planalto.gov.br>), disciplina a usucapião urbana coletiva, que não é encontrada em paralelo na legislação privada:

Artigo 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.

A posse deve ser exercida com lapso temporal de cinco anos, ininterrupta e sem oposição, podendo haver a soma das posses de seus antecessores.

É destinada a inserir a população carente na cidade legal, regularizando áreas de ocupação coletiva (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

Por fim, como modalidade especial urbana, traz-se a usucapião familiar, ou ainda, como se encontra em muitas doutrinas, a usucapião especial urbana em favor do cônjuge ou companheiro separado ou que ficou no imóvel, foi instituído pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, que acrescentou o artigo 1.240- A ao Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002, <https://www.planalto.gov.br>):

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Nesta gama, Tartuce (2018), preceitua que o abandono do lar é o fator preponderante para a incidência da norma, somado ao estabelecimento da moradia com posse direta.

Nesta espécie de usucapião, há uma presunção de boa-fé, não se exigindo prova de justo título.

Por conseguinte, basta que o usucapiente prove a posse ininterrupta e pacífica, exercida com intenção de ser dono do imóvel.

Ressalta-se que o usucapiente não poderá ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, em qualquer local do território nacional.

4 DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A aquisição da propriedade imóvel pela usucapião pode se dar por meio de três formas diferentes: usucapião judicial, usucapião administrativa e a usucapião extrajudicial.

A usucapião extrajudicial é uma das grandes novidades da nova lei de Processo Civil, onde o artigo 1071 inseriu o artigo 216- A na Lei nº 6.015/1973, processando-se perante o Registro de Imóveis e significando a escolha de um novo padrão de desjudicialização de procedimentos.

Conforme Paiva (2016), o novo instrumento tem a celeridade como diferencial, pois se estima que a duração do tramite seja de 90 a 120 dias, desde que preenchidos todos os requisitos do artigo 216-A.

A usucapião extrajudicial nada mais é do que uma nova via para chegar até o mesmo resultado que pode ser obtido pela via judicial tradicional, porém de uma forma mais rápida.

Neste capítulo, será realizado um apanhado a respeito do procedimento extrajudicial da usucapião, bem como analisar se todas as modalidades são passíveis por esse procedimento.

4.1 Aspectos gerais e natureza jurídica da usucapião extrajudicial

De acordo com Malta e Scartezini (2020), embora já houvesse previsão legal da usucapião judicial, a possibilidade de realizar o procedimento de forma extrajudicial foi sancionada pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, inserindo o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, enaltecendo, por exemplo, a economia e a celeridade processuais.

A possibilidade de usucapião pela via extrajudicial não prejudica de nenhuma forma e em nenhum momento de o usucapiente buscar sua pretensão pela via judicial se assim optar. Porém, o procedimento extrajudicial recebe um destaque por ser mais simples, célere e econômico. Teve regulamentação pelo Provimento 65 do CNJ, de 2017 (MALTA; SCARTEZINI, 2020).

A usucapião extrajudicial deverá ser processada perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca na qual o imóvel a ser usucapido estiver localizado. Nos casos em que a comarca possuir mais de um registro imobiliário, será necessário verificar a

competência. Para ingressar com o pedido junto ao cartório competente, conforme o artigo 2º do Provimento 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, é necessário que o interessado seja representado por advogado ou defensor público, munido de procuração com poderes especiais (MALTA; SCARTEZINI, 2020).

O grau de simplicidade que reveste o procedimento da usucapião extrajudicial implicará numa maior facilidade para que o possuidor/usucapiente consiga, de modo efetivo, seguir com a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada, desde que se encontrem preenchidos os requisitos essenciais descritos no procedimento.

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

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

Quanto aos documentos a serem apresentados, o artigo 4º do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que estabelece as diretrizes para o procedimento extrajudicial nos serviços notariais e de Registro de Imóveis, quais sejam a ata notarial, planta e memorial descritivo, deve haver justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse. Também 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 do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; bem como, 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, conforme artigo 4º do Provimento 65 do CNJ.

Também de acordo com o artigo 4º, inciso V do Provimento 65 do CNJ, é necessária a descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores.

Instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro e declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião, são também requisitos necessários, estipulados no artigo 4º, inciso VI do Provimento 65 do CNJ.

Por fim, é obrigatório também a apresentação de certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017).

Assim como o artigo 4º do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, o artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos traz em seus incisos alguns requisitos da usucapião extrajudicial (BRASIL, 1973, <http://www.planalto.com.br>), sendo eles:

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.

Para dar início ao procedimento é necessário a juntada do requerimento pela parte que possui legitimidade para usucapir o imóvel, que deve conter expressamente o pedido, sendo que esse deve ser por instrumento público, ou ainda, por instrumento particular com reconhecimento de firma, conforme está disposto no inciso II do artigo

221 da Lei de Registros Públicos “escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação” (BRASIL, 1973, <http://www.planalto.com.br>).

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, bem como indicará a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional, 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 e o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo. Em consonância com o artigo 3º, inciso IV do Provimento 65 do CNJ, deverá conter 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, bem como o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

De acordo com Paiva (2016), o início do procedimento, que tem como base uma ata notarial que foi lavrada por Tabelião de Notas, que esteja sediado onde se encontra o imóvel, além de ser uma inovação prevista no Novo Código de Processo Civil, no contexto da usucapião extrajudicial, constitui o instrumento legal que tem por objetivo fazer a prova documental de atos e fatos que ocorreram ou estejam ocorrendo e sejam passíveis de percepção e consignação pelo Notário. Sendo assim, no procedimento extrajudicial da usucapião, a ata notarial será um instrumento capaz de atestar o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito de aquisição da propriedade pela usucapião.

Nesta ata deve conter 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 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. O tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores. Também a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente e a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou

constitucional. Deve conter também o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, se estão situados em uma ou em mais circunscrições. Deve estar especificado o valor do imóvel, bem como outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes, conforme o artigo 4º, inciso I, “g”, do Provimento 65. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017).

Nesta gama, Assumpção (2017, <http://www.notariado.org.br>), traz que:

Considerando a força atribuída pelo CPC à ata notarial, sua importância e uso em processos judiciais e administrativos é inequívoca, já tendo sido facultado pelos juízes a oitiva de testemunhas por meio de ata notarial, o que é extremamente útil para dar celeridade ao processo, mas chega a ser essencial no caso de pessoas que têm dificuldade de locomoção ou residem em local distante da sede da comarca – ou mesmo em outra comarca, o que evita cartas precatórias -, ou no caso daquelas com saúde frágil e cujo depoimento poderia ser inviabilizado no caso de demora na fixação de data para a audiência judicial. Na ata notarial o notário não narra o fato conforme a vontade do requerente; pelo contrário, deverá ele ser absolutamente imparcial na narração, sendo fiel ao que está presenciando, limitando-se a descrever o que captar por meio dos seus sentidos. É essencial que os tabeliães atuem neste ato de forma totalmente imparcial, porque é exatamente em razão da imparcialidade que a ata notarial tem a sua força probante reconhecida pela lei.

Ainda, de acordo com o Manual de Orientação sobre a Usucapião Extrajudicial, do Colégio Notarial do Brasil - Rio Grande do Sul, a ata notarial será um ato com conteúdo econômico conforme disposto no artigo 26, inciso I, do Provimento 65 do CNJ, ou seja, a cobrança dos emolumentos deverá tomar por base o valor venal do imóvel a ser usucapido, relativo ao último lançamento do imposto territorial rural, ou imposto predial e territorial urbano, ou ainda, caso não esteja estipulado, deverá ser cobrado o valor de mercado aproximado (COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL, 2018).

Além da ata notarial, o requerente deve instruir o pedido com planta e memorial descritivo, conforme inciso II do artigo 4 do Provimento 65, assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título. (PAIVA, 2016).

Paiva (2016) salienta que as informações inseridas na planta e no memorial descritivo são de responsabilidade do profissional habilitado e do requerente. Para

tanto, deverá o mesmo conter a prova da responsabilidade técnica do profissional, a Anotação de Responsabilidade Técnica ou o Registro de Responsabilidade Técnica. Sendo estes documentos particulares com valor econômico, devem ter as firmas reconhecidas por autenticidade, tanto do profissional como do solicitante do serviço.

Quando o imóvel tem registro de propriedade, o Tabelião deverá exigir a cópia da matrícula ou da transcrição do imóvel a ser usucapido, a fim de verificar a propriedade. Nas hipóteses de imóvel sem registro próprio, o requerente deverá se dirigir ao Registro de Imóveis e solicitar uma certidão para fins de usucapião, como ocorre nos procedimentos judiciais. Nesta certidão constará também se este imóvel pertence a uma área maior ou se não consta identificação. Destaca-se que muitos Cartórios, em um primeiro momento, não demandavam a usucapião quando o imóvel não possuía matrícula (PAIVA, 2016).

As certidões necessárias à instrução do procedimento, de acordo com o inciso III do novo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, devem ser expedidas pelos distribuidores da Justiça Comum e da Justiça Federal da comarca ou circunscrição judiciária da situação do imóvel e do domicílio do requerente da usucapião, em nome deste, também do cônjuge ou companheiro se casado ou convivente de união estável, e da mesma forma do proprietário do imóvel, caso houver esta informação no Registro de Imóveis (PAIVA, 2016). Essas certidões servirão para comprovar a inexistência de ações reais ou reipersecutórias, evidenciando assim a posse mansa e pacífica.

O justo título, conforme o disposto no inciso IV do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, deve comprovar a posse do imóvel, que pode ser substituído por quaisquer outros documentos que sejam capazes de demonstrar a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse daquele possuidor (BRASIL, 1973).

A comprovação do justo título pode ser feita através de um contrato de compra e venda, uma promessa de compra e venda, uma declaração de posse, uma cessão de direitos, um contrato verbal comprovado pelos recibos de pagamento ou um comprovante de pagamento de impostos e taxas que incidam sobre o imóvel. Também podem ser apresentados comprovantes de pagamento de taxa de lixo, energia elétrica, água, telefonia fixa, condomínio. Estes não comprovam uma relação negocial, mas podem ajudar a evidenciar o tempo da posse (MALTA; SCARTEZINI, 2020).

O procedimento da usucapião extrajudicial será orientado pelo Oficial de Registro de Imóveis, sendo que a Ata Notarial é realizada no Tabelionato de Notas.

Tartuce (2018) relata que, como é dispensada a intervenção do Ministério Público, e tendo em vista os menos favorecidos financeiramente, a viabilidade da atuação do defensor público deve ser observada podendo ser retirada a sua necessidade do artigo 185 do Código de Processo Civil de 2015: “a Defensoria Pública exercerá a orientação jurídica, a promoção dos direitos humanos e a defesa dos direitos individuais e coletivos dos necessitados, em todos os graus, de forma integral e gratuita” (BRASIL, 2015, <http://www.planalto.com.br>).

Após reunida a documentação necessária, o Registrador irá protocolar o requerimento e irá lavrar uma autuação, indicando as peças apresentadas, numerando-as e reunindo tudo em um auto de procedimento, de acordo com o artigo 216-A, §1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. (BRASIL, 1973, <http://www.planalto.com.br>).

O artigo 2º do novo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos institui a notificação, pessoal ou postal para a manifestação do consentimento expresso dos titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, se a planta não contiver suas assinaturas (PAIVA, 2016).

Paiva (2016, <http://registrodeimoveis1zona.com.br>), explana que:

O “*silêncio como discordância*” é uma novidade no ordenamento jurídico brasileiro. Esse critério legal talvez se preste a inviabilizar muitos procedimentos de usucapião extrajudicial, pois, em geral, nos casos em que é utilizado o instituto da usucapião para aquisição da propriedade imóvel, não há conhecimento acerca da localização do titular do direito de propriedade inscrito no álbum imobiliário. São pessoas que repassaram o imóvel por contrato particular, há muitos anos, tendo-se perdido o contato com elas. Não têm mais, essas pessoas, interesse em relação ao bem imóvel há anos ou décadas.

A exemplo do que ocorre na retificação administrativa, o parágrafo 4º do artigo 216-A da Lei de Registros, reserva ao Registrador de Imóveis a elaboração de edital destinado à ciência de terceiros eventualmente interessados, para a publicação que será custeada pelo requerente. As manifestações de todos os entes públicos e confinantes, bem como o edital, tem prazo de 15 dias. Transcorrido o prazo da última diligência sem que ocorra impugnação, o Oficial do Registro de imóveis registrará a aquisição da propriedade imobiliária em nome do possuidor requerente (PAIVA, 2016).

Após isto, tendo em vista o disposto no parágrafo 6º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, depois de transcorridos os prazos fixados e realizadas as diligências necessárias, o oficial estará autorizado a registrar a aquisição imobiliária por força da usucapião extrajudicial (PAIVA, 2016).

Consoante o artigo 20 do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, o registrador deverá efetuar a abertura de nova matrícula, porém, se o imóvel já possui matrícula, o registro deverá ocorrer através de averbação na matrícula já existente (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <http://www.cnj.jus.br>):

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de *habite-se*.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterà, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

Deste modo, feito o registro pelo oficial no Registro de Imóveis, averbado devidamente, o requerente se torna proprietário do imóvel fruto da demanda, lhe sendo garantidos os direitos reais sobre o imóvel.

A cobrança dos emolumentos tanto pelo notário, quanto pelo registrador, se dará na forma do artigo 26 do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <http://www.cnj.jus.br>):

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

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

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

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

Posto isso, entende-se que a usucapião extrajudicial, que é processada perante o Registro de Imóveis, vem trazer o instituto da celeridade a este direito, permitindo a desjudicialização do processo.

Tartuce (2018) lembra que as ações de usucapião sempre demoraram muito tempo, chegando até a ser inviáveis em algumas situações concretas.

Sendo assim, analisa-se, a partir de agora, se todas as modalidades de usucapião podem ser demandadas e declaradas extrajudicialmente.

4.2 Do procedimento extrajudicial: todas as modalidades de usucapião podem ser declaradas extrajudicialmente?

O Novo Código de Processo Civil, Lei 13.105/15, trouxe uma série de mudanças no ordenamento jurídico brasileiro, em especial em seu artigo 1.071, que reconhece a possibilidade da usucapião extrajudicial, vindo, conseqüentemente, a incluir o artigo 216-A a Lei de Registros Públicos. O referido procedimento será requerido diretamente no Ofício de Registro de Imóveis, da comarca do bem, tendo ainda participação do Tabelionato de Notas, sendo este responsável por elaborar ata notarial para atestar o tempo de posse do possuidor (OLIVEIRA; TREVIZANI, 2016), como já antes mencionado.

De acordo com Oliveira e Trevizani (2016), torna-se importante destacar que a regulamentação da usucapião extrajudicial não é uma novidade no ordenamento jurídico brasileiro, visto que já se previa no Brasil uma forma extrajudicial de usucapião como nos casos de regularização fundiária.

Nesse sentido, esclarece que, a concessão da usucapião, pela via administrativa, foi instituída no ordenamento jurídico brasileiro por meio da Lei nº

11.977/2009, no entanto esta é aplicável somente no contexto de projetos de regularização fundiária de interesse social. Assim, fundada nesta possibilidade o novo diploma processual civilista veio, em tese, a regulamentar a usucapião extrajudicial para qualquer de suas modalidades, com o escopo de desjudicializar o procedimento, sobretudo nos casos em que não há litígio (OLIVEIRA; TREVIZANI, 2016).

Diga-se em tese, pois, há a vedação constitucional do artigo 183, § 3º, que trata da usucapião de bens públicos, tendo a sua incidência no artigo 2º, §4º do Provimento 65 do CNJ, relatando que não será admitido o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017).

Outra modalidade em que se discute a possibilidade extrajudicial da usucapião, trata-se da usucapião por abandono de lar. Neste sentido, verifica-se a posição de Azevedo (2016), asseverando que com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, o instituto da usucapião familiar sofreu uma mudança, podendo haver a possibilidade de reconhecimento extrajudicial dessa modalidade, ou seja, o autor advoga por sua possibilidade; sendo que antes, quando a mesma foi introduzida no ordenamento jurídico, era necessária uma ação judicial.

Porém, Azevedo (2016) ressalta que mesmo estando prevista a possibilidade de reconhecimento extrajudicial desta modalidade, é de extrema importância o preenchimento de alguns requisitos. Primeiramente, deve-se destacar que essa modalidade será reconhecida quando configurado o abandono do imóvel por um dos cônjuges ou companheiros, com um período mínimo de dois anos. Entretanto, não basta a simples saída do imóvel, faz-se necessário que aquele que tenha abandonado o imóvel não exerça mais direitos possessórios, e que também não tenha interesse no imóvel, o que pode ser reconhecido na ação de divórcio ou reconhecimento e dissolução da união estável.

É de suma importância destacar, ainda, que, de acordo com o Enunciado 499 das Jornadas de Direito Civil, o abandono do lar precisa ser interpretado com bastante cuidado, devendo estar ele acompanhado do descumprimento de outros deveres conjugais, deixando o cônjuge, por exemplo, de prestar assistência material ao lar, fazendo com que o cônjuge que permaneceu no imóvel arque, sozinho, com as despesas para a manutenção da família e do próprio imóvel:

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

De acordo com Ortolani (2018), necessário frisar que, desde a entrada em vigor da Emenda Constitucional n.º 66/2010, que deu ao parágrafo 6.º, do artigo 226, da Constituição Federal nova redação, o casamento passou a ser dissolvido pelo divórcio e a ultrapassada discussão acerca da culpa pelo rompimento do casal foi abolida. Com isso, penalidades que antes eram impostas ao culpado, deixaram de existir. Nesse sentido, nesta modalidade também não seria o lócus dessa discussão.

Dessa forma, a aquisição originária da meação pela usucapião por abandono de lar não deve ser vista como uma penalidade àquele que abandonou o lar conjugal, mas sim, uma proteção àquele que ficou, uma vez que este teve que assumir todos os encargos do bem, e, sem essa possibilidade de aquisição, não poderia jamais dispor do imóvel (ORTOLANI, 2018).

Neste sentido, o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em decisão proferida pelo relator Roberto Carvalho Fraga explicitou que há muito não discute atribuição de culpa pelo término de uma sociedade conjugal:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. FAMÍLIA. AÇÃO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL LITIGIOSA CUMULADA COM ALIMENTOS, GUARDA, PARTILHA DE BENS E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO PROCESSO POR CERCEAMENTO DE DEFESA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 130 DO CPC. ALEGAÇÃO DE DANO MORAL NOS AUTOS DA AÇÃO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DESTES COLEGIADOS. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS E JURÍDICOS FUNDAMENTOS. Hipótese em que a apelante não demonstrou o alegado cerceamento de defesa quando do indeferimento do pedido de produção de prova oral pelo juízo singular. Prerrogativa inserta no artigo 130 do CPC utilizada pela magistrada ao indeferir a oitiva de testemunhas, cujo objetivo era alicerçar a alegação do abalo moral sofrido pela apelante quando da traição efetivada pelo ex-marido com a concunhada, que não merece qualquer reparo, especialmente quando fundamentada a decisão em julgados emanados desta Corte. Prefacial de nulidade do processo rejeitada. No que refere ao alegado dano moral sofrido, tem-se que a atribuição de culpa pela ruptura da sociedade conjugal a um dos cônjuges não enseja o direito daquele que se diz lesado, no caso a apelante, a receber qualquer tipo de indenização. No caso, tanto a doutrina quanto a jurisprudência pátria enfatizam ser desnecessária a indicação e a comprovação da culpa de um dos cônjuges para apurar-se o insucesso da sociedade conjugal.

Precedentes deste tribunal. APELAÇÃO DESPROVIDA, POR MAIORIA. (RIO GRANDE DO SUL, 2011, <http://www.tjrs.jus.br>).

Azevedo (2016, <http://www.anoreg.org.br>) reforça mencionando que faz-se necessária a propriedade comum entre os cônjuges ou companheiros, como se verifica:

Ainda é necessária a existência de propriedade comum, por um ex- casal, de um imóvel onde mantinham residência, a inexistência de outro bem, urbano ou rural, bem como, que o imóvel não ultrapasse o tamanho de 250m². De outra parte, aquele que ainda residir na propriedade deve ter a posse com animus domini, ou seja, agindo como se dono fosse.

Estando preenchidos os requisitos para a usucapião, é necessário que sejam preenchidas condições para este feito de forma extrajudicial. Para tanto, é imprescindível a existência de Ata Notarial lavrada por Tabelião de Notas, que deverá certificar, através de testemunhas e documentos, a titularidade do bem, o período de abandono pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro e o período da posse após o abandono.

Atendidos todos os requisitos exigidos em na legislação pátria, o pedido será processado extrajudicialmente, sendo, ao final, reconhecido com a inscrição da parcela da propriedade adquirida em nome daquele que a requereu (AZEVEDO, 2016).

De acordo com Paiva (2017, <http://registrodeimoveis1zona.com.br>), todavia, a denominada usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil, dependerá da apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo(a) ex-cônjuge ou ex-companheiro(a) do(a) usucapiente e de prova da propriedade em comum perante o Registro de Imóveis, além do atendimento dos demais requisitos legais para seu reconhecimento. Nesse sentido, haveria que ter um procedimento judicial anterior, envolvendo uma discussão não mais aceita no ordenamento e jurisprudência pátria, para, então, após, ser possível essa modalidade ser declarada extrajudicialmente:

A denominada usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil dependerá da apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo(a) ex-cônjuge ou ex-companheiro(a) do(a) usucapiente e de prova da propriedade em comum perante o registro de imóveis, além do atendimento dos demais requisitos legais para seu reconhecimento.

Percorrendo o Provimento 65/2017, o mesmo trata da usucapião para bens imóveis, não tendo qualquer tipo de menção a possibilidade do procedimento extrajudicial para bens móveis.

Conforme entendimento de Paiva (2017, <http://registrodeimoveis1zona.com.br>), não seria possível este procedimento, sendo este um protótipo irretocável:

É possível a via extrajudicial para bens MÓVEIS? A meu ver não, pois a legislação se refere expressamente a usucapião extrajudicial de bens imóveis, processados no Registro de Imóveis. Para bens móveis não há norma que regulamente a atuação dos serviços extrajudiciais, regidos pela legalidade estrita.

Recentemente o Superior Tribunal de Justiça declarou que o indivíduo que comprou e tem a posse de veículo pode propor usucapião, pois, tem interesse de agir se o automóvel estiver registrado em nome de terceiro no Detran já que, com a sentença favorável, poderá regularizar o bem no órgão de trânsito (BRASIL, 2016).

Promovendo uma interpretação do Provimento 65/2017 do CNJ, de forma sistemática, que é aquela que impede que as normas jurídicas sejam interpretadas de modo isolado, exigindo que todo o conjunto seja analisado simultaneamente e uma interpretação teleológica, que leva em consideração valores como a exigência do bem comum, o ideal de justiça, a ética, a liberdade, a efetividade processual e a busca efetiva da justiça. Assim sendo, restaria possível a promoção do procedimento da usucapião extrajudicial sobre bens móveis. Assim, a leitura e interpretação da usucapião sobre bem imóvel seria adaptada, também, para bens móveis, como os automóveis (ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, 2021)

O desejo de ser proprietário, de ser dono de algum bem, é inerente ao ser humano. Tanto que, desde os primórdios de nossa civilização, já se buscava, embora de forma primária, dar um sentido jurídico a este direito. Com a evolução do direito, a propriedade passou por várias situações jurídicas distintas, até chegar a ser constitucionalmente garantida.

Por fim, pode se dizer que o instituto da usucapião assume grande relevância, uma vez que se traduz em um instrumento eficaz para a realização da função social da propriedade. O bem, até então abandonado por seu proprietário, adquire uma finalidade atribuída pelo possuidor, o qual passa a ser o legítimo dono da coisa após um período de tempo e diante de outros requisitos estabelecidos em lei.

5 CONCLUSÃO

A elaboração do presente trabalho de conclusão de curso possibilitou uma análise das mudanças trazidas com a instituição do Novo Código Civil de 2015, relativamente à Usucapião Extrajudicial e como isto pode facilitar o acesso às pessoas que buscam a regularização e ao mesmo adquirir um imóvel por meio desta faculdade.

A pesquisa baseou-se em um breve relato sobre a origem histórica, conceitos e a forma de aquisição da propriedade imóvel pela usucapião.

Em seguida, o estudo voltou-se para as modalidades de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro, onde foram ponderadas a usucapião extraordinária, a usucapião ordinária, a usucapião especial rural e a especial urbana, a usucapião urbana coletiva e a usucapião familiar.

No terceiro momento o estudo fundamentou-se pela modalidade extrajudicial de usucapião, introduzida no ordenamento jurídico com o advento do Novo Código de Processo Civil.

Neste último conteúdo foram estudados os aspectos gerais, bem como o procedimento desta modalidade, incluindo a análise de documentação necessária para o mesmo, as partes legítimas e o mecanismo junto ao Registro Imobiliário.

A adoção da ferramenta extrajudicial de usucapião traz grandes benefícios ao Direito Pátrio e a quem tem legitimidade de buscar seu direito de propriedade por este modo. Além da simplicidade, celeridade e segurança jurídica, ainda existe a possibilidade daqueles que são economicamente carentes, de serem contemplados com esta forma para ir em busca do título de proprietário de imóvel, seguindo todas as regras exigidas.

Este procedimento introduz-se no fenômeno da desjudicialização, tal qual visa minimizar os processos judiciais e desafogar o sistema.

O fato do usucapiente escolher a via extrajudicial não exclui a faculdade de optar pela via judicial, tendo por base o artigo 5º, XXXV da Constituição Federal “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.

Portanto, caso o sujeito que pleiteia a usucapião extrajudicial tenha o seu pedido rejeitado pelo oficial do cartório de registro de imóveis, poderá requerer em juízo competente.

Respondendo a problemática, a nova usucapião extrajudicial abrangerá, em entendimento majoritário, todas as modalidades de direito material prevista pela

legislação brasileira seguindo a tendência de desjudicialização dos processos no ordenamento jurídico brasileiro na busca incessante de tornar os procedimentos mais célebres e efetivos, tendo em vista a presença desta opção ao jurisdicionado. As questões sociais apreciadas pelo Judiciário e suas complexidades fomentaram e sustentaram tal iniciativa, pois fazendo jus aos diversos processos do âmbito social acolhidos pelo Judiciário, muitas demandas são necessárias tornando os processos, desta forma, mais lentos e ineficazes.

Espera-se que o ordenamento jurídico brasileiro consiga aperfeiçoar cada vez mais estes dispositivos a fim de possam tornar fatos mais relevantes que o procedimento judicial, além da provocativa regulamentação pelo Conselho Nacional de Justiça com objetivo de tornar o dispositivo mais útil ao fim que se destina. Somente desta forma é que o ambiente extrajudicial de fato exercerá o princípio da desjudicialização de processos e tornar-se-á mais justo e eficaz.

REFERÊNCIAS

ASSIS NETO, S.M.J.; MELO, M.I. *Manual do Direito Civil*. 3. ed. São Paulo: JusPovivm, 2014.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES. Regularização fundiária. *Anoreg [online]*. Disponível em: https://www.anoregmt.org.br/arquivos/9660/09660_07413_00026. Acesso em: 02 de junho de 2021.

ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. A usucapião extrajudicial após a Lei 13465/2017 e a escritura de justificação notarial. *Colégio Notarial do Brasil, Conselho Federal*, Brasília, 2017. Disponível em: <http://www.notariado.org.br>. Acesso em: 08 de maio de 2021.

AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: Teoria Geral e Negócios Imobiliários*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em 19 de outubro de 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp n. 1.582.177*. CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. VEÍCULO. [...] Recorrente: Aparecida de Souza da Silveira. Recorrido: Milton Flores Bezerra Cavalcante – Espólio. Relatora: Min. Nancy Andrighi. Rio de Janeiro, 25/10/2016. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 05 de junho de 2021.

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL SEÇÃO RIO GRANDE DO SUL. Manual de orientação sobre a usucapião extrajudicial. *Colégio Notarial do Brasil, Rio Grande do Sul*, Porto Alegre, 2018. Disponível em: <http://www.colnotrs.org.br>. Acesso em 05 de maio de 2021.

CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL. *Enunciados CFJ*, Enunciados, Brasília [online]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/>. Acesso em: 05 jun. 2021.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *Provimento nº 65/2017*. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br>. Acesso em: 30 de abril de 2021.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 4.

FARIAS, C.C., ROSENVALD, N. *Curso de Direito Civil: Reais*. 8. ed. Bahia: JusPODIVM, 2012.

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

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Sinopses Jurídicas: Direito das Coisas*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. III.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 5.

JUS BRASIL. A origem e evolução histórica da usucapião. *Jus Brasil, [s.l.]*, 2014. Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br>. Acesso em: 18 de outubro de 2020.

MALTA, A.; SCARTEZINI, J. O procedimento administrativo de usucapião extrajudicial de bens imóveis. *Consultor Jurídico [online]*, 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br>. Acesso em: 08 de maio de 2021.

OLIVEIRA, G.C.; TREVIZANI, R.M. Usucapião extrajudicial de bens móveis, nos termos da Lei 13.105/2015. *Âmbito jurídico, [s.l.]*, 2016. Disponível em: <http://ambitojuridico.com.br>. Acesso em: 02 de junho de 2021.

ORTOLANI, Flávia Mariana Mendes. Usucapião por abandono de lar. *Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, [s.l.]*, 2018. Disponível em: <https://irib.org.br/>. Acesso em: 02 de junho de 2021.

PAIVA, João Pedro Lamana. O procedimento da usucapião extrajudicial. *Registro de Imóveis, 1ª zona de Porto Alegre*, 2016. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br>.

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

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível n. 70041167685*. APELAÇÃO CÍVEL. FAMÍLIA. AÇÃO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL LITIGIOSA CUMULADA COM ALIMENTOS, GUARDA, PARTILHA DE BENS E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO PROCESSO POR CERCEAMENTO DE DEFESA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 130 DO CPC. ALEGAÇÃO DE DANO MORAL NOS AUTOS DA AÇÃO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DESTES COLEGIADOS. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS E JURÍDICOS FUNDAMENTOS. [...] Apelante: I.F.C. Apelado: I.C. Relator: Roberto Carvalho Fraga. Porto Alegre, 24 de agosto de 2011. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br>. Acesso em: 05 de junho de 2021.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. 7.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. 10.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v.4.

WIKIPÉDIA. Usucapião. *Wikipédia, [online]*. Disponível em: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%A3o>. Acesso em: 18 de outubro de 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito das coisas: direitos reais*. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2008.