

CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFACIG

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL:
VANTAGENS E DESVANTAGENS AOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

Muriérica Aparecida Rodrigues Pimentel

Manhuaçu
2019

MURIÉRICA APARECIDA RODRIGUES PIMENTEL

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL:
VANTAGENS E DESVANTAGENS AOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado no Curso Superior de Direito do Centro Universitário UNIFACIG, como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Área de Concentração: Direito Civil e Direito Processual Civil

Orientador(a): Professora Mestre Ana Paula Rodrigues Gomes Gonçalves

Manhuaçu/MG
2019

FOLHA DE APROVAÇÃO

MURIÉRICA APARECIDA RODRIGUES PIMENTEL

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL: VANTAGENS E DESVANTAGENS AOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado no Curso Superior de Direito do Centro Universitário UNIFACIG, como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Área de Concentração: Direito Civil e Direito Processual Civil.

Orientador(a): Professora Mestre Ana Paula Rodrigues Gomes Gonçalves

Aprovado em 06 de Dezembro de 2019.

Banca Examinadora

Orientadora: Ana Paula Rodrigues Gomes Gonçalves - UNIFACIG

Prof. Milena Cirqueira Temer - UNIFAIG

Prof. Camila Braga Correa - UNIFACIG

Manhuaçu
2019

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus que me deu força para passar por todos os obstáculos, desânimos e desesperos, Graças a Ele cheguei até aqui.

Agradeço em especial a minha orientadora Ana Paula Rodrigues Gomes Gonçalves, obrigada pela paciência na orientação e no incentivo, tornando possível a conclusão deste trabalho. A ela cabe minha profunda admiração pelo dom de ensinar de forma humanizada e com extrema competência.

Agradeço os meus pais Mauro e Jacilda, por todo sacrifício feito durante minha formação acadêmica e pessoal. Só nós sabemos o quanto foi difícil chegar até aqui, dos obstáculos e dos desafios que tivemos em buscas dos novos objetivos. Aos meus irmãos Maurilio, Messias, Mirian, Moisés, Matias e minha pequena Manuelle que me apoia em todos os momentos. E todos meus familiares.

Ao meu namorado Leonardo, por todo apoio, carinho e compreensão nos momentos mais difíceis, pelo incentivo que desertou em mim forças que jamais imaginaria ter, para chegar até aqui mesmo pela distancia que nos enfrentamos.

Aos meus amigos universitários do Rádio Patroa Íris, Jessica, João Victor, Leandro, Letícia, Maria Paula e Marina pelo apoio e companheirismo em todos os momentos.

A todos os meus professores da UNIFACIG em especial a Barbara Amaranto e Milena Temer que tive a honra de ter sido aluna, pelo incentivo nos estudos, da amizade, sempre tão humilde e disposta a ajudar, seja ouvindo ou falando, cabe minha profunda admiração pelo dom de ensinar de forma humanizada e com extrema competência.

Aos meus amigos, por terem compreendido as minhas ausências.

E a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado.

RESUMO

O presente trabalho se dedica analisar a usucapião extrajudicial no Código de Processo Civil recente instituído no ordenamento jurídico, com o enfoque nas vantagens e desvantagens aos procedimentos administrativos. Para tanto, foram empregadas as espécies de pesquisas qualitativa, teórica e bibliográfica, analisando as obras de Carlos Roberto e Silvio Venosa. O objetivo foi analisar os aspectos relevantes a respeito da implementação da Usucapião Extrajudicial pelo novo Código de Processo Civil e seus reflexos nos procedimentos extrajudiciais. Para tanto, utiliza-se o método de abordagem dedutivo, partindo-se de uma análise geral do instituto da Usucapião no ordenamento jurídico existente e da Lei nº 13.105|2015, que se pretendendo concluir quanto à forma de atuação das Serventias Extrajudiciais na efetivação do procedimento da Usucapião Extrajudicial. Os métodos de procedimento, por sua vez, são o histórico, o comparativo e o descritivo, porquanto as reflexões partem da análise histórica do instituto da Usucapião, passam por sua comparação com a Usucapião Administrativa e sua possibilidade de execução e, por fim, destacam a legislação Civil e Processual Civil do novo Código. Com resultado, foi possível se constatar, diante da facilidade e desburocratização para a concretização do procedimento de usucapião extrajudicial, sabendo que ainda o procedimento não esta sendo realizado nos cartórios.

PALAVRAS CHAVES: Usucapião; Usucapião Judicial e Extrajudicial; Requisitos; Procedimentos; Posse; Propriedade.

ABSTRACT

This paper analyzes the extrajudicial adverse possession in the recent Code of Civil Procedure established in the legal system, focusing on the advantages and disadvantages of administrative procedures. For that, the qualitative, theoretical and bibliographical research species were used, analyzing the works of Carlos Roberto and Silvio Venosa. The objective was to analyze the relevant aspects regarding the implementation of Extrajudicial Usucapion by the new Code of Civil Procedure and its effects on extrajudicial procedures. To this end, the deductive approach method is used, based on a general analysis of the Usucapião institute in the existing legal system and Law No. 13.105 | 2015, which intends to conclude as to the form of performance of the Extrajudicial Servants in the execution of the law. Extrajudicial Usucapion procedure. The methods of procedure, in turn, are historical, comparative and descriptive, because the reflections start from the historical analysis of the Usucapião institute, compare them with the Usucapião Administrativo and its possibility of execution and, finally, highlight Civil and Procedural Civil legislation of the new Code. As a result, it was possible to verify, in view of the ease and bureaucracy to carry out the extrajudicial usucapion procedure, knowing that the procedure is not yet being performed in the notary's offices.

KEYWORDS: adverse possession; judicial and extrajudicial adverse possession; requirements; procedures; possession; property.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2 USUCAPIÃO	5
2.1 Evolução Histórica.....	6
2.2 Requisitos Comuns	7
2.2.1 Pessoais.....	7
2.2.2 Reais	8
2.2.3 Formais	9
2.3 Modalidades.....	11
2.3.1 Usucapião extraordinária.....	12
2.3.2 Usucapião ordinária.....	14
2.3.3 Usucapião especial rural – pro labore	16
2.3.4 Usucapião especial urbana individual e coletiva	18
2.3.5 Usucapião indígina.....	20
2.3.6 Usucapião familiar	21
3 PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO	23
3.1. Usucapião Judicial	23
3.2. Usucapião Extrajudicial	26
3.3 Usucapião na Lei de Registros Públicos	31
4 APONTAMENTOS ACERCA DAS VANTAGENS E DESVANTAGENS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	34
4.1 Pelo viés da Sociedade	36
4.2 Pelo viés do Poder Judiciário	37
5 CONCLUSÃO	40
6 REFERÊNCIAS.....	42

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho trata-se, sob o tema -Usucapião extrajudicial no CPC: vantagens e desvantagens aos procedimentos administrativos tem o objetivo em analisar o procedimento da usucapião extrajudicial e as alterações do Código de Processo Civil de 2015, em que o procedimento torna-se extrajudicial, tornando-o mais célere para a sociedade. A usucapião extrajudicial representa um procedimento inovador na legislação brasileira tendo em vista que pode ser dar sem passar pela via judicial, sendo então realizado por um cartório de registro de imóveis, o que a torna um procedimento mais rápido.

Sustentar-se como principal problema as vantagens de se realiza o procedimento da usucapião pela via extrajudicial, pelo viés da sociedade e do Poder Judiciário, em discussão acerca da efetividade do procedimento, uma vez que, desde sua instituição no formato originário, com o Código de Processo Civil de 2015.

O marco teórico do presente trabalho será feita uma pesquisa de cunho bibliográfico, a partir da leitura e estudo de doutrinas, como Carlos Roberto, Silvio Venosa, estudo acadêmicos e científicos e, ainda a jurisprudência brasileira e também na Lei de Registro Públicos 6.015/73 e 13.105/15.

Neste sentido, a presente monografia é dividida em três capítulos distintos. No primeiro deles, intitulado a —Usucapião, que pretende destacar o conceito de forma originária, a evolução histórica do instituto de usucapião, demonstrando seus requisitos, princípios e demais espécies de usucapião, bem como demonstrar as vantagens deste procedimento extrajudicial para aqueles que necessitam requerer a usucapião, segundo o Código de Processo Civil e o Código Civil.

Para tanto, as espécies de pesquisa que orientarão a confecção do trabalho: qualitativa, teórica e bibliográfica, na medida em que se apoiará em fontes escritas e já analisadas, valorizando conceitos e contexto, encontrados principalmente em livros, e artigos científicos.

Com tal intenção, a presente monografia se dividirá em três capítulos, a serem explorados com mais atenção em subtópicos oportunos. No primeiro capítulo destacando essa principal forma de definir a usucapião como aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais, pelo exercício de uma posse mansa, se destaca aqui, que quando se adquire a usucapião pelo o direito da propriedade, abordando requisitos como o pessoal relacionado aos sujeitos envolvidos, real

relacionado ao objeto/tipo de bem pode ser usucapido e o formal aquele de modalidades de usucapião.

Já no segundo capítulo, denominado —Procedimentos – Usucapião! aponta elementos fundamentais para a compreensão da esfera em que CPC/83 comparado com CPC/15 traz a opções de realizar procedimentos via Cartório de Registros Públicos, abordando a via judicial e extrajudicial elencado com a Lei 6.015/73, destacando-se os procedimentos sabendo que com o novo Código de Processo Civil de 2015 a usucapião sofreu algumas alterações, neste caso os procedimentos tiveram mais clareza sendo assim apresentado juntamente com a Lei 6.015/73 Registro Públicos onde traz a usucapião extrajudicial.

Por derradeiro, o terceiro capítulo, tratará dos aspectos relacionados à vantagens e desvantagens do procedimento de usucapião extrajudicial permitido pela lei brasileira. Assim, pretende-se demonstrar que este procedimento pode ser vantajoso para a sociedade e para o Poder Judiciário, pois permite que as demandas relacionadas ao tema não precisem passar pela via judicial para serem solucionadas. Isto garante às partes que o procedimento alcance mais agilidade e segurança para as pessoas.

Contudo, neste último capítulo como será para o judiciário a importância de desenvolver a usucapião extrajudicial em Cartórios Públicos, sabendo com o crescimento da sociedade hoje para o Poder Judiciário, aumentando os conflitos e a necessidade de facilitar o acesso da população regulamentando o procedimento da extrajudicial.

2. USUCAPIÃO

A usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade mediante o exercício da posse pacífica e contínua, durante certo período de tempo previsto em lei, é o direito que um cidadão adquire em relação a propriedade de bens moveis ou imóveis, em decorrência de uso continuado durante determinado lapso temporal.

A usucapião é o modo de obter a propriedade de um bem móvel ou imóvel, pela posse contínua e sem oposição, no decorrer de um lapso de tempo, conforme os requisitos definidos em lei. Entretanto, também serve para aquisição de outros direitos reais sobre coisa alheia. Este conceito está diretamente ligado a condição possessória que é habilitada ao se vincular tal ideia à função social. Trata-se, portanto, de um modo originário de aquisição da propriedade, não havendo ligação jurídica entre novo titular da propriedade, obtida através da usucapião, e o antigo dono. (GAMA, 2016, p. 373-374).

A palavra usucapião derivada do latim *usucapere* união de *usu* (significando –pelo uso) e *capere* (verbo –tomar) formando-se assim, a expressão tomar pelo uso. Trata-se de uma forma de prescrição aquisitiva conforme o art. 1.244 Código Civil, —entende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião. (BRASIL, 2015, p.235)

Sabe que o fundamento da usucapião está assentado no principio da utilidade social, a necessidade jurídica da conveniência de se dar segurança e estabilidade a propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do *domíni*.

O modo de aquisição pode ser originário ou derivado, sendo que os originários são considerados não pelo fato da titularidade surgir pela primeira vez com o proprietário, sendo que, o derivado depende da transferência do negócio jurídico ou sucessão dos mesmos atributos e restrições que possuía o patrimônio do transmitente.

Contudo, a usucapião é adquire em relação à posse de um bem móvel ou imóvel em decorrência do uso deste por um determinado tempo, em que o direito do cidadão é reconhecida por uma ficção jurídica, mas nem todo bem é passível de ser usucapido.

A aquisição da propriedade através da usucapião abrange igualmente os direitos reais sobre a -coisa alheia, como a servidão, a enfiteuse, o usufruto, o uso, a

habitação, a anticrese etc,l (GONÇALVES, 2011, p.260). Analisa o autor a respeito da usucapião no sentido de que:

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outra 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. (VENOSA, 2014, p, 207- 208).

Importe destacar a controvérsia criada quanto à usucapião na forma originária de aquisição da propriedade, de forma originaria quando o adquirente se torna dono de uma coisa que esteja sob o domínio de outro anteriormente e de modo derivado quando a exigência da comprovação da legitimidade do direito antecessor, o que não acontece na usucapião.

2.1. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO

A origem da usucapião advém do Direito Romano. A usucapião consagrada na Lei das Doze Tábuas, datada de 455 antes de Cristo da era Romana. Este período contemplava a forma de aquisição de bens móveis e imóveis vindo a sofrer restrições posteriormente, sendo que nessa época só poderia ser utilizada pelo cidadão romano, eis que os estrangeiros não gozavam dos direitos preceituosos no *ius civile*.

Segundo Rosenvald (2013), os romanos mantinham seus bens perante os peregrinos, sendo assim a transmissão da propriedade romana era 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 de boa-fé do possuidor.

Com o tempo, foram expandindo fronteiras do império concedendo ao possuidor peregrino que não tinha acesso a usucapião uma espécie de prescrição como forma e exceção fundada na posse por longo tempo da coisa, nos prazos de 10 e 20 anos, servindo de defesa contra ações reivindicatória.

Em 528 d.C., Justiniano funde em um só instituto a *usucapio* e a *pra escriptio*, pois já não mais subsistiam diferenças entre a propriedade civil e a pretoriana (dos peregrinos). Ambos os institutos se unificam na usucapião, concedendo-se ao

possuidor longitemporis a ação reivindicatória para obter a propriedade e não uma mera exceção, que não era capaz de retirar o domínio do proprietário.

Para o direito brasileiro pré-codificado a prescrição *longissimitemporis* se consumava em 30 anos, fossem bens moveis ou bens imóveis e, de 40 anos, tratando-se de bens públicos e coisas litigiosas, inclusive as furtadas.

Segundo o doutrinador Clovis Beviláqua (2012), prestigiou a corrente dualista, diferenciando prescrição da usucapião. Em sede legislativa, tanto o Código Civil de 1916 como o Código Civil de 2002 seguiram a orientação do Código Civil alemão e separam a prescrição da usucapião, como instalação da prescrição extintiva na parte geral e da usucapião no Livro do Direito das Coisas, como modo de aquisição da propriedade.

2.2. REQUISITOS COMUNS

Vários doutrinadores reconhecem que para a usucapião ser invocada e tenha efetividade no seu pleito, é necessário o preencher alguns requisitos ou pressupostos que se relacionam, sendo a classificação mais conhecida desses requisitos são: pessoas, reais e formais.

Os requisitos pessoais são aquelas exigências em relação a pessoa do possuidor que quer adquirir a coisa por usucapião e do proprietário, que, consequentemente irá perdê-la. Os requisitos reais dizem a respeito a coisa do objeto da usucapião e aos direitos suscetíveis de serem usucapidos. E por fim os requisitos formais serão os elementos necessários para o instituto que terminam por lhe atribuir seu caráter particular.

2.2.1. PESSOAS

Os requisitos pessoas são as exigências relacionadas àquela que tem a pretensão de obter a coisa que irá perdê-la através da usucapião. Surge então, como premissa maior para que seja possível a aquisição da propriedade por usucapião tendo exigências necessária sendo uma delas a capacidade civil, que o adquirente devera ser pessoa capaz e essa capacidade é aferida no campo jurídico.

Na esfera dos requisitos relacionados a pessoa, é indispensável a qualidade de fato na pessoa do possuidor, no sentido de que tenha qualidade para adquirir tolerância quanto a exigência da capacidade

plena, ao considerar tal possibilidade pelo relativamente incapaz. (GAMA, 2016, p.374).

O Código Civil no art. 1.244 estendem aos possuidores as causas impeditivas e suspensivas ao curso da prescrição a que aludem os artigos. 197 a 201 ambos também do Código Civil, para isso faz necessário averiguar a usucapião em tramitantes dos cônjuges, companheiros, pais e filhos do poder familiar ou contra os absolutamente incapazes e que alude o artigo 3º do Código Civil.

Portanto as confluências entre causas interruptivas e suspensivas nos universos da prescrição e da usucapião ao direito a adoção da expressão prescrição aquisitiva como sinônimo de usucapião. Neste caso a prescrição é uma forma de neutralização de pretensões reais e obrigacionais pela inercia do titular no exercício o direito subjetivo pelo decurso do tempo, e a usucapião é simplesmente um modo de aquisição de propriedade.

O artigo 1.196 do Código civil não se enquadra no conceito de possuidor, o eu não poderá usucapir, como detentor por algumas hipóteses para ser um possuidor do bem.

Em relação àquele que sofre efeitos da usucapião, não existem exigências específicas a não ser que, de fato, este seja o proprietário da coisa, ou seja, somente o proprietário terá legitimidade passiva para sofrer os efeitos da perda da propriedade. -Porém, nem todos os proprietários podem perder a propriedade pela usucapião. Estar-se a falar das pessoas jurídicas de direito público, pois seus bens são imprescritíveis. (GOMES, 2012; p. 182). Nos requisitos pessoais, relaciona a pessoa o que pretende adquirir a propriedade e a pessoa que pode vir a deixar de ser proprietário por força do surgimento do direito mais forte, entende-se que é indispensável a capacidade de fato do possuidor para adquirir a propriedade de outro direito real da usucapião.

2.2.2. REAIS

Sabemos que nos requisitos reais pode ser ou não objeto da usucapião, entende-se que os bens são suscetíveis a usucapião.

Os requisitos reais da usucapião é a mesma coisa que falar de quais são os bens possíveis de serem usucapidas, dentre os bens moveis e imóveis. Nesta, somente os direitos reais que recaem em coisas prescritíveis podem ser adquiridas por usucapião. Porém, não é todos os direitos reais, pois somente se incluem nesse rol a

propriedade, as servidões, a enfiteuse, o usufruto, o uso e a habitação. (GOMES, 2012, p. 182).

O ordenamento jurídico brasileiro cercou-se de todas as formas possíveis para deixar clara a impossibilidade de bens públicos, de qualquer natureza, serem adquiridos por usucapião. Assim, podem ser verificados nos artigos 183 paragrafo terceiro artigo 191 paragrafo único ambos da Constituição Federal, Súmula 340 do STF e artigo 102 do Código Civil.

Em relação a esse requisito atenta-se para admissibilidade do objeto a ser adquirido através da usucapião, a exemplo dos bens corpóreos, os gravados com clausulas de inalienabilidade e de outros direitos reais, como o caso da servidão, o usufruto, o uso e a habitação. Com exceção dos bens dominiais, bens públicos e os naturalmente indisponíveis, como o ar, a luz, etc. (DINIZ, 2014, p. 278).

Os doutrinadores Cristiano Chaves e Nelson Rosendal (2016) chama atenção muito sobre os requisitos reais, pois, no ordenamento jurídico em proteger os bens públicos ser percebida até no Código de Processo Civil de 1973, quando, em seu artigo 941, ao regular a jurisdição contenciosa da usucapião trazia a grafia bem particular ação de usucapião de terras particulares, sendo que o Código de Processo Civil vigente de 2015 não prevê procedimento especial para a ação de usucapião, incluindo dentre as ações de procedimento comum.

2.2.3. FORMAIS

Os requisitos formais diz a respeito dos fatores necessários e comuns da usucapião, como a posse, o lapso temporal, e a sentença judicial e o necessário sobre o justo título e a boa-fé.

Nos requisitos formais podem variar de acordo com a modalidade de usucapião a ser requerida. Independentemente disso, sempre serão exigidas, em qualquer das modalidades, a posse e o lapso temporal, e, em casos mais específicos, um tempo menor da posse, assim como a exigência de justo título e boa-fé do possuidor. Com isso, os requisitos formais se tornam variáveis e vinculados aos prazos legais de cada caso. (GAMA, 2016, p.375).

Trata-se de dois tipos de requisitos o necessário e especial, sendo que, o necessário deve estar presente em toda e qualquer espécie da usucapião, e o especial ele deve estar presente somente em alguma espécie da usucapião, mas não em todas.

Nos formais três requisitos essenciais a qualquer modalidade de usucapião, *animus domine* é aquele que ter uma coisa sua ou na qualidade de proprietário. Temos também alguns requisitos suplementares do justo título e o da boa-fé.

Esse requisito é discutido dentro das espécies de usucapião, tratando-se do tempo que é o fato fundamental para a conversão da posse de propriedade; o justo título o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se por acrescentar que lhe outorga a condição do proprietário; a boa-fé é o estado subjetivo de ignorância do possuidor quanto ao vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa. Para tanto conclui que a boa-fé conceitua como integração ética do justo título.

Os requisitos formais da usucapião irão variar conforme prazo estabelecido pela lei para posse. Todavia, em todos os casos é necessária a presença de dois requisitos formais: a posse e o tempo. Quanto aos casos de duração mais curta, além da posse e do tempo, serão necessários os requisitos do justo título e da boa-fé. (GONÇALVES, 2014, p. 278).

- Posse: A posse é o requisito mais importante, sem ela não pode haver a usucapião, pois a posse carrega consigo algumas características especialíssimas para que seja considerada apta a usucapião. A posse ad *usucapionem* como é chamada no direito moderno, precisa ser exercida como *animus domini*, mansa e pacífica e contínua.

O *animus domini* ou ânimo de dono está ligado a atitude ativa do possuidor diante da propriedade, pois, esse requisito é psíquico de tal maneira que se integra a posse, adquirindo tons de essencialidade. É imprescindível entender o elemento *animus domini*, pois aqueles que exercem temporariamente a posse direta, por força da obrigação ou direito, como caseiro ou o locatário, serão considerados inaptos a adquirir a propriedade através da usucapião. (PEREIRA, 2012, p.119).

A posse deve ser exercida de maneira mansa e pacífica, ou seja, sem oposição de qualquer pessoa, inclusive do proprietário do bem. Além de comportar-se como dono da coisa, ele precisa fazer isso de forma tranquila. O proprietário não pode tomar providências na esfera judicial visando quebrar a continuidade da posse, visto que isso descaracteriza o caráter da posse mansa e pacífica, entende-se que providências extrajudicial não significam oposição de posse.

E quanto à posse contínua, isto é, sem interrupção, neste caso não é permitido que o possuidor tenha a coisa em intervalos de forma intermitente, a

conversação do bem tem que ser durante todo o tempo até o ajuizamento da ação de usucapião.

- Tempo: O tempo é o parceiro da posse na formação dos elementos essenciais da usucapião, pois, a posse tem que estar associada ao tempo para que converta em propriedade.

O tempo necessário para usucapir vai variar de acordo com o sistema jurídico e outros fatores como momento histórico.

- Justo título: O justo título é um requisito suplementar, vez que só se faz necessário na modalidade ordinária de usucapião. Compreende como ato formalmente adequado para transmissão do domínio ou direito real da coisa, que não produziu efeito devido a algum vício de representação ou na própria coisa em si. -O justo título é aquilo que seria hábil para que fosse possível a transmissão do domínio e a posse da coisa se não tivesse nenhum vício que impedisse transmissão. (GONÇALVES, 2014, p.290).

O justo título em todos os casos de usucapião ocorre com a apresentação de qualquer documento demonstrativo da legitimidade da posse, desde que, quando particular, tenha a assinatura de duas testemunhas. Ex: contrato de compra e venda.

- Boa-fé: A boa-fé está intimamente atrelada ao justo título, ainda que se tratem de situações jurídicas diferentes, ela será responsável por embasar eticamente o justo título na convicção que realmente houve a transferência da propriedade, considera-se de boa-fé a posse que o possuidor ignora vícios e obstáculos que lhe impossibilitam a aquisição da coisa.

2.3. MODALIDADES

O direito brasileiro separa as espécies principais de usucapião de bens moveis e imóveis em três: a usucapião extraordinária, a ordinária e a especial, sendo que a especial está subdividida em rural e urbana. Além dessas principais modalidades, encontra-se também presente no ordenamento jurídico a modalidade especial de usucapião indígena, devidamente regulamentada pelo Estatuto do Índio.

2.3.1. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

A usucapião extraordinária é a forma de aquisição de propriedade tem como característica a inexigibilidade de justo título ou boa-fé, para que esse tipo ocorra são necessário os preenchimento dos requisitos da posse com *animus domini*, posse mansa e continua.

O Código Civil em seu artigo 1.238, reconhece a usucapião extraordinária ao possuído que permanecer com *animus domini*, sem interrupção, nem oposição, no prazo mínimo de quinze anos, podendo adquirir a propriedade independentemente de justo título e boa-fé, sendo abreviado obras ou serviços de caráter produtivo. Comprovada a posse por meio de sentença judicial declaratória da aquisição do domínio por usucapião, constitui-se, assim o título hábil para ser levado à registro (DINIZ, 2014). O artigo 1.238 do Código Civil prevê:

Art. 1238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título de boa-fé; podendo requerer ao juiz assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2015, p.234)

O mais significativo requisito formal da usucapião extraordinária de qualquer outra modalidade é o tempo, isto é, o fato fundamental para a conversão da posse em propriedade, seria como a questão temporal no problema de política legislativa. Neste sentido, a usucapião irá variar na tutela da propriedade ou da posse, pois, depende do enfoque no concerto entre a proteção jurídica ou da pacificação social.

No art. 550 do Código Civil 1916, a usucapião extraordinária era alcançada em 30 (trinta) anos. Este prazo foi reduzido para 20 (vinte) anos, por força da Lei nº 2.437/55, até que entrasse em vigor o código Civil de 2002.

O artigo 1.238, do Código Civil atento ao princípio da operabilidade, reduziu os prazos da usucapião extraordinária de vinte para quinze anos ou dez anos conforme o tipo de posse praticada.

Aponta-se que a posse simples é aquela como exercício de fato pelo usucapiente de algum dos poderes inerentes a propriedade, conduzindo-se o possuidor como o faria o dono ao exteriorizar o poder sobre o bem.

Neste caso a posse é o requisito formal da usucapião o que não poderá alcança-la aqueles classificados no ordenamento jurídico como meros detentores,

aqueles de legitimidade e interesse para formarem o polo ativo da ação de usucapião.

Contudo, o Código Civil de 1916 afirmava que a usucapião extraordinária se presumia a presença do justo título e da boa-fé, em alguns casos a presunção dos aludidos requisitos, tratando se seria relativo ou absoluto para esta resposta o suficiente era o Código Civil de 2002.

A doutrina de Jonas Correia traz os seguintes requisitos para o exercício da usucapião extraordinária:

- A capacidade da pessoa ou capacidade e exercer os seus direitos na ordem civil.
- Coisa hábil, ou seja, aquela suscetível de ser usucapida.
- Ter posse continua, sem interrupção, sem contestação ou oposição atendendo o que está contida na definição do artigo 1.196 combinado com o artigo 1.238, ambos do Código Civil.
- Ânimo de dono, ou seja, vontade de possuir como seu.
- O lapso de tempo de quinze anos conforme o artigo 1.238 do Código Civil.
- Ter qualidade de que a propriedade é particular ou propriedade privada, porque os bens públicos são imprescritíveis.

A usucapião extraordinária destaca a espécie de valorização daquele possuidor que exerce a função social na propriedade por intermédio de sua moradia local ou realização de obras e serviços de caráter produtivo. Essa valorização traz o benefício da redução no tempo de usucapir o imóvel, que passa de quinze anos, para dez e demonstra a preocupação constitucional da busca pela equidade e preservação ambiental através do princípio da função social:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. INSURGÊNCIAS DA PROPRIETÁRIA REGISTRAL. PROCEDÊNCIA DA DEMANDA FUNDAMENTADA EM MODALIDADE DIVERSA DA PLEITEADA NA INICIAL. POSSIBILIDADE. O reconhecimento de usucapião por modalidade diversa da pleiteada na inicial não constitui julgamento extra petita. Trata-se da mera aplicação do direito ao caso concreto, em evidência ao brocardo "da mihi factum dabo tibi jus" (me dê os fatos que te darei o direito). SUSTENTADA A INTERRUPTÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. OPOSIÇÃO EXERCIDA EM DEMANDAS POSSESSÓRIAS. NÃO OCORRÊNCIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE JULGADA IMPROCEDENTE E MANUTENÇÃO DE POSSE EXTINTA SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. SOLUÇÕES QUE NÃO INDUZEM EFETIVA OPOSIÇÃO.

PRECEDENTES DO STJ. REQUISITOS DO ART. 1.238, DO CCB, PREENCHIDOS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FORMULADO PELO AUTOR EM CONTRARRAZÕES. INCIDÊNCIA DO CPC/73. VIA ELEITA INADEQUADA. PLEITO NÃO CONHECIDO. (TJ-SC - AC: 00089415620128240039 Lages 0008941-56.2012.8.24.0039, Relator: Helio David Vieira Figueira dos Santos, Data de Julgamento: 25/07/2019, Quarta Câmara de Direito Civil). (SANTA CARATINA, 2019, p. 1)

Na jurisprudência acima, trata-se de uma apelação civil da usucapião extraordinária, em que o reconhecimento de usucapião da modalidade diversa foi pleiteado na inicial e não constituiu julgamento *extra petita*.

2.3.2. USUCAPIÃO ORDINÁRIA

A usucapião ordinária em modo originário de aquisição de propriedade ou de outros direitos reais de que decorre da posse prolongada no tempo. A usucapião ordinária é aquela prevista no artigo 1.242 do Código Civil.

O artigo 1.242 do Código Civil disciplina a usucapião ordinária, para a qual são necessários, além do lapso temporal, o justo título e boa-fé, podendo ser reduzido para cinco anos, caso tenha sido adquirido onerosamente e registrado no respectivo cartório, onde posteriormente teve seu registro cancelado por qualquer razão, com a condição de os possuidores terem estabelecidos a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico (VENOSA, 2014, p. 218-219).

Na modalidade da usucapião ordinária o lapso temporal é bem menor, traz diferença justificada pelos requisitos peculiares e indispensáveis como exige do possuidor de boa-fé e o justo título.

Na usucapião ordinária se aplica o princípio da operabilidade de forma enfática, que exige a posse contínua e incontestada durante o lapso de tempo variável. Diz o caput do artigo 1.242 do Código Civil: -Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos (BRASIL, 2015, p.235).

A ordinária traz modalidades da usucapião é a conjunção como dois elementos predominantes e peculiares o justo título e a boa-fé. No justo título conduz o possuidor a iludi a condição de proprietário, trata-se como um título de instrumento formalmente a transferir a propriedade em algum defeito que impeça a aquisição. Já a boa-fé é o estado subjetivo de ignorância do possuidor quanto ao

vício ou obstáculos que lhe pede a aquisição da coisa, a boa-fé é mais que o *animus domini*. Portanto, só poderá alegar boa-fé para fins de usucapião o possuidor municiado de um justo título.

O doutrinador Jonas Correia traz os requisitos necessários da usucapião ordinária:

- A capacidade da pessoa ou capacidade de exercer seus direitos na ordem civil;
- Coisa hábil, ou seja, aquela suscetível de ser usucapida;
- Ter a posse continua, sem interrupção, sem contestação ou oposição, atendendo o que está contido na definição do artigo 1.196 combinado com o artigo 1.238, ambos do Código Civil.
- Ânimo de dono, ou seja, vontade de possuir como seu.
- O lapso de tempo de 15 (quinze) anos conforme o artigo 1.238 do Código Civil.
- Ter a qualidade de que a propriedade é particular ou propriedade privada, porque os bens públicos são imprescritíveis.
- Justo título, ou seja, ato escrito de natureza pública ou privada, capaz de provar o necessário efeito jurídico.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA E NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA JUSTO TÍTULO PARA FINS DE USUCAPIÃO USUCAPIÃO ORDINÁRIO ART. 1.242 DO CC RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1 Nos termos da jurisprudência do Colendo Superior tribunal de Justiça, por justo título, para efeito de usucapião, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, lhe transfere a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito não produz tal efeito jurídico. (REsp 652.449/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 23/03/2010). 2 - Fazem jus os apelantes ao usucapião ordinário, previsto no art. 1.242 do Código Civil, considerando que preenchem os requisitos da posse contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, por mais de dez anos. 3- Recurso parcialmente provido.(TJ-ES - APL: 00035597220148080002, Relator: MANOEL ALVES RABELO, Data de Julgamento: 22/07/2019, QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 01/08/2019) (ESPÍRITO SANTO, 2019, p. 1)

Diversa decisão trata-se a respeito da ação de usucapião ordinária, esta apelação mencionada sobre ação de nunciação de obra nova que aduzem os apelantes que a sentença apelada padece de nulidade pelo impedimento do Juízo,

sob o argumento que o assessor do juiz prolator, sendo rejeitado a preliminar de nulidade por tais razões foi parcial ao provimento do recurso apenas para deliberar a aquisição pela a usucapião ordinária. Veja a Decisão proferida pelo Desembargador Manoel Alves Rabelo do Tribunal de Justiça do ES, de 2019.

2.3.3. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL – PRO LABORE

A usucapião especial rural, também chamada de usucapião *pro labore*, surgiu no ordenamento jurídico brasileiro a partir da Constituição Federal de 1934, permanecendo na Carta de outorga de 1937 e na Constituição de 1946. A Constituição de 1967 e a Emenda Constitucional de 1969 quebraram o texto que vinha sendo anteriormente mantido, sendo a última conseguiu os requisitos básicos e instituiu, remetendo a sua disciplina à lei ordinária, que por sua vez regulamentada em 10 de dezembro de 1981. Com efeito, essa lei foi criada especialmente para regulamentar a aquisição por usucapião especial de imóveis rurais.

A usucapião especial rural tem como escopo a promoção do correto uso, parcelamento e ocupação do solo agrário por meio de uma forma aquisitiva originária da propriedade (DINIZ, 2014, p.4):

O artigo 1239 do Código Civil reproduz, integralmente, o dispositivo do artigo 191 da Constituição Federal. A usucapião especial rural, conhecida também como *pro labore*, está inserida no capítulo da política agrícola e fundiária da Constituição Federal e tem nítido escopo de fixar o homem no campo, conferindo possibilidade de, em curto espaço de tempo, atribuir propriedade ao possuidor que pessoalmente deu função social à gleba rural, tornando produtiva e nela fixando moradia. De outro, limita-se a categoria destinatária do benefício, mediante a criação de uma série de requisitos objetivos e subjetivos.

A Lei nº 6.969/81 regularmente citada sobre a usucapião rural, o que limita a área de incidência do proprietário rural utilizar sobre o seu bem usucapido, para tanto o proprietário da área rural tem o direito da segurança jurídica o acesso em sua área de ocupação aquele de sua posse.

A decisão do embargo de declaração que se apresenta-se o principal objetivo que os autores alegam sobre a usucapião rural, trazendo os prequestionamentos do erro material, erro de cálculo, obscuridade e outros pertinentes na matéria ajuizada. A decisão de Henry Petry Junior do Tribunal de Justiça Santa Catarina trata da usucapião especial:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL CONSTITUCIONAL AGRÁRIA, RURAL OU PRO LABORE. - ACÓRDÃO DE DESACOLHIMENTO. EMBARGOS DOS AUTORES. (1) ALEGADAS OBSCURIDADES E CONTRADIÇÕES. TENTATIVA DE REDISCUSSÃO. VÍCIOS INOCORRENTES. - Os embargos de declaração têm por principal objetivo esclarecer, complementar e aperfeiçoar qualquer decisão judicial (decisões interlocutórias, sentenças, decisões monocráticas e acórdãos), de modo a permitir seja oferecida uma tutela jurisdicional clara e completa, corrigindo seus defeitos (erro material, erro de cálculo, obscuridade, contradição e omissão), os quais podem comprometer a utilidade do decisório, em desprestígio à garantia de máxima efetividade do direito de ação, mas não a função de viabilizar a revisão ou a anulação das decisões judiciais, com a revisitação das teses suficientemente versadas. Inteligência dos arts. 463 e 535 do CPC/1973; e 5º, inc. XXXV, da CRFB. Assim, ausentes as máculas indicadas, a sua rejeição é medida que se impõe. (2) PREQUESTIONAMENTO. APRECIÇÃO SUFICIENTE DAS MATÉRIAS. EIVAS NÃO VERIFICADAS. - Só há falar em acolhimento de embargos de declaração para fins de prequestionamento caso o acórdão embargado, pela presença de alguma das máculas previstas na lei (erro material, erro de cálculo, obscuridade, contradição e omissão), não tenha examinado determinada matéria que deveria ter sido apreciada, o que ocasionaria inovação se levada ao crivo dos Tribunais Superiores. Ausência de exame, porém, não se confunde com descontentamento da parte com as teses adotadas e seus respectivos lastros normativos. Inteligência dos arts. 102, inc. III, e 105, inc. III, da CRFB; e dos enunciados n. 211 da Súmula do STJ e 282 e 356 da Súmula do STF. EMBARGOS REJEITADOS. (TJ-SC - ED: 20150541320 Forquilha 2015.054132-0, Relator: Henry Petry Junior, Data de Julgamento: 11/04/2016, Quinta Câmara de Direito Civil) (SANTA CATARINA, 2016, p. 1)

A usucapião especial rural constitui a posse que será qualificada pela moradia ou trabalho, a área será necessariamente rural de acordo com leis municipais com dimensão de área rural que terá até cinquenta hectares e o usucapiente não poderá ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ocupado pelo prazo de cinco anos, pois, não tem tratamento mais benéfico para aqueles que dão função social, pois a função social já é requisito para sua instituição.

A simples posse não é suficiente para justificar a usucapião especial rural, pois o seu objetivo maior é promover a fixação do homem no campo, exigindo deste, em contrapartida, uma ocupação produtiva do imóvel através da moradia e trabalho. Por esse motivo, não há de se falar na possibilidade de aquisição por usucapião especial rural para pessoa jurídica, visto que não tem família e nem moradia (GONÇALVES, 2014, p.263).

A usucapião rural no artigo 1.239 do Código Civil menciona alguns requisitos para usucapir os imóveis rurais como:

- Que a posse seja comprovada por 5 anos.
- Que o imóvel esteja em zona rural.
- Que a área não seja superior a 50 hectares.
- Que a área seja produtiva pelo trabalho próprio ou da família, tendo nela sua moradia.
- Eu o possuidor não possa ter outro imóvel.

Assim pode-se relativizar que a usucapião rural especial é pouca prevista na lei, mas desde que a função social esteja bem exercida em suma material deve prevalecer sobre a formal.

2.3.4. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA INDIVIDUAL E COLETIVA

A usucapião especial urbana surgiu a partir de inovação trazida pela Constituição Federal de 1988, mais precisamente no artigo 183. Art. 183. —Aquele que possuir como sua área urbana de ate 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 rurall (BRASIL, 2015, p. 61).

Adotado pelo Estatuto da Cidade uma modalidade de usucapião na legislação privada, destinada a inserir a população carente ocupante de assentamentos informais na cidade legal regularizando áreas de ocupação coletiva. A usucapião coletiva de imóveis particulares é um instrumento de função social da posse, em que permite uma alternativa de aquisição de propriedade em prol de possuidores que não tem ações sociais individuais de usucapião. -Ressalta que essa espécie não se aplica a terreno urbano sem construção, haja vista constar como requisito indispensável a utilização do imóvel para moradia do usucapiente ou da sua família, pois essa modalidade não exige o justo titulo nem a boa-fél (GONÇALVES, 2014; p. 264).

Com as modificações nos perfis do exercício do direito de propriedade nas zonas urbanas, surgiu, em 10 de junho de 2001, a Lei nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade, trazendo consigo inovações na disciplina da usucapião urbana para conceder maior infraconstitucional, pois, o Estatuto da Cidade previu, bem

como passou a disciplinar a usucapião individual e coletiva, espécies desmembradas da usucapião.

A usucapião urbana individual do Estatuto da Cidade esta disciplinada no artigo 9º da referida lei e vai para conceder um poderoso instrumento de intervenção urbana ao Município. Tem como principal alvo as ocupações irregulares nos grandes centros urbanos. Busca beneficiar aquelas famílias d baixa renda que invadem áreas urbanas e estabelecem ali suas moradias há anos, clamando por uma regularização dessas ocupações para uma maior segurança jurídica e dignidade social (GONÇALVES, 2014; p. 266).

A usucapião urbana coletiva do Estatuto da Cidade encontra-se prevista no artigo 10 da referida lei, cuja redação do caput foi recentemente alterada em razão da edição da Lei nº 13.465 de 2017. O novo texto retira os trechos que indicam como requisitos serem os possuidores população de baixa renda e onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, mantendo o critério anterior do tempo da posse de cinco anos e requalificando o requisito da área, que anteriormente poderia ser maior que duzentos e cinquenta metros quadrados e agora necessariamente precisa dividida na sua totalidade pelos possuidores, que não podem ter cada um, mais que duzentos e cinquenta metros quadrados. Neste termo pertinente a Lei nº 10.257/01 prevê as modalidades pertinentes da ação de usucapião urbana coletiva na substituição processual, aos moradores quanto possuidores serão legitimados extraordinários a pleitear a usucapião em nome próprio na defesa de seus interesses alheios.

A grande diferença da modalidade coletiva para a modalidade individual é que enquanto esta advém da ideia tradicional da usucapião, que sempre foi voltada para área certa, delimitada e posicionada em local determinado, aquela atinge áreas com mais de duzentos metros quadrados, desde que o fracionamento da área total não implique em mais de duzentos metros quadrados para um único possuidor, visando assim a regularização de áreas de favelas ou de aglomerados residências sem condições de legalização do domínio (GONÇALVES, 2014; p. 268-269).

A usucapião coletiva no artigo 10 da Lei 10.257/2001 do Estatuto da Cidade traz alguns requisitos que são:

- O imóvel terá que estar dentro do período urbano.
- A ocupação deverá se por população de baixa renda para sua moradia, durante 5 (cinco) anos ininterruptamente.

- A área deverá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.
- Onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.
- Os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A grande diferença que podemos identificar na coletiva para a modalidade individual é que enquanto esta advém da ideia tradicional da usucapião, que sempre foi voltada para área certa, delimitada e posicionada em loca determinada.

2.3.5. USUCAPIÃO INDÍGENA

A espécie de usucapião indígena vem ser tratada a partir da Lei nº 6.001 de dezembro de 1973 que se refere ao Estatuto do Índio. A lei disciplinada é uma modalidade pouco utilizada na pratica, visto que é de seu próprio caráter particular.

Superada nas modalidades edificadas na Constituição Federal, Código Civil, e no Estatuto da Cidade que menciona sobre a usucapião indígena, conforme o art. 33 da Lei nº 6.001|73. Neste termo faculta-se a usucapião ao índio integrado como ao índio isolado, sabendo que o Estatuto dos Índios como posse de natureza um ato-fato a relação jurídica de direito relativo ou obrigacional.

Tal modalidade esta prevista expressamente no artigo 33 do referido estatuto, que diz: —O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez não consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plenall. No paragrafo único do artigo 33 da Lei nº 6.001|73, deixa clara a inaplicabilidade da modalidade as terras pertencentes a União, ocupadas por grupos tribais, as áreas reservadas pelo Estatuto dos Índios, nem as terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

A tutela dos silvícolas é exercida pela União em regra, através da Fundação Nacional do Índio (FUNAI) até esses índios se adaptarem a civilização, tornando-os, a princípio incapaz civilmente. Todavia, poderá o índio adquirir plena capacidade através do preenchimento dos requisitos do artigo 9º do Estatuto e seja liberado por ato judicial, diretamente, ou por ato da Fundação Nacional do Índio homologado pelo órgão judicial. Tudo isso para dizer que, se o índio possuir a plena capacidade, poderá propor ação de usucapião diretamente na justiça, pois, caso não seja, a ação será proposta pela Fundação Nacional do Índio por representação. (GONÇALVES, 2014, p. 277).

Os requisitos essenciais que são autorizados para usucapião indígena: a metragem máxima não pode exceder cinquenta hectares, caracterizando, portanto, espécie de usucapião limitada a áreas rurais; a posse tem que se exercida pelo período de dez anos de forma mansa e pacífica, igualando-se assim, como as demais espécies; a posse ser exercida por indígena, independentemente desse índio ser integrado a civilização ou não, porquanto, não sendo indígena, perde-se o elemento caracterizador principal da espécie tornando-a impossível de ser efetiva. (RANGEL, 2015).

A usucapião indígena por representar forma de aquisição do direito real de propriedade, e não meramente, ao contrário da demarcação, a homologação das terras já tradicionalmente ocupadas por tais povos na figura de bens públicos traz ainda a vantagem de figurar como mais um resguardo aos índios, à sua cultura e às suas tradições.

2.3.6. USUCAPIÃO FAMILIAR

A usucapião familiar também conhecida como usucapião por abandono de lar ou pró-família, que surgiu com a Lei 12.424 de 16 de junho de 2011 (Programa Minha Casa Minha Vida), e é desmembrada da espécie de usucapião especial urbana. A lei nº 12.424^[11] inseriu-se um conjunto de requisitos equivalentes a usucapião urbana, alguns desses termos utilizados são como a existência de um imóvel urbano comum os cônjuges e os companheiros são com proprietários e com possuidores de um bem de raiz, outro termo é o abandono do lar por parte de um dos conviventes esta pertinente na união estável dos cônjuges e o ultimo termo e transcurso do prazo de dois anos a partir do abandono do lar, isso é o prazo mais breve da usucapião do direito pátrio.

Pelo instrumento da Lei 12.424/2011 concede-se um novo tipo de usucapião especial urbana, com o acréscimo do artigo 1.240-A ao Código Civil, denominada usucapião familiar, para situações em que um dos cônjuges ou companheiros abandona o lar de forma plena, mesmo havendo separação de fato, entretanto, dependerá de apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar por parte do ex-cônjuge ou companheiro. (DINIZ, 2014, p.200).

A referida lei inseriu no Código Civil a modalidade da usucapião família através do artigo 1.240-A. —Aquele que exercer, por dois anos ininterruptos e sem

oposição, posse direta, com exclusividade, sobre o imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados cuja propriedade dividida 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 (BRASIL, 2015, p.235). Neste contexto pro-família se discute a relação dos bens que tem um pelo outro, sendo os direitos a ser divididos na partilha de herança com os bens deixados pelos herdeiros.

Os doutrinadores Cristiano Chaves e Nelson Rosendal (2015) destacam os três requisitos peculiares da usucapião familiar, quais sejam: a existência de único imóvel urbano comum; o abandono do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros e o transcurso do prazo de dois anos. Assim os requisitos, que por si só já são capazes de se desdobrarem em novas peculiaridades, precisam se apresentar de forma simultânea para a usucapião familiar seja efetiva, ou seja, na falta de qualquer dos requisitos não haverá vez para o instituto.

A usucapião familiar pode ser requerida judicialmente, o artigo 941 do Código de Processo Civil de 1973 tratava-se de ação própria como procedimento especial, hoje de acordo com o artigo 246 parágrafo terceiro do Código de Processo Civil de 2015 seguirá o procedimento comum e existe apenas um requisito especial para citação previsto neste artigo.

O Código de Processo Civil de 2015 alterou a Lei 6.015/73, criando a possibilidade de reconhecimento da usucapião pelo registrador imobiliário, em seu artigo 216-A, não é uma nova modalidade de usucapião, mas apenas de reconheci-las.

3. PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO

Interessante dizer que a posse será *ad usucapionem* como chamada precisa ser exercida como *animus domini*, mansa e pacífica e contínua. É importante observar as palavras de Sarmiento ao declarar que a ação de usucapião não configura uma ameaça ao direito de propriedade:

A usucapião, que só passou a ser tratada no feminino pelo novo Código Civil, não representa um ataque ao direito de propriedade, mas sim uma homenagem à posse, em detrimento daquele que, tendo o domínio, abandona o imóvel, deixando que outro o ocupe e destine a função social e econômica mais relevante. (SARMENTO, 2017, p. 1)

Os procedimentos de usucapião são divididos em usucapião judicial e usucapião extrajudicial. A usucapião judicial é o procedimento tradicional de aquisição de posse da propriedade. Para reconhecer a posse mediante a usucapião judicial é necessário propor ação judicial, que é composta por trâmites que podem ser demorados e burocráticos.

Diante dessa questão, o legislador propôs modificações no procedimento da usucapião, que foram instituídas a partir da promulgação do novo Código de Processo Civil, datado de 2015, que passou a permitir a execução da usucapião por meio extrajudicial, ou seja, sem a propositura de uma ação judicial. A partir de então, as ações de usucapião podem acontecer de maneira extrajudicial.

De outro lado, o modelo tradicional de usucapião, a usucapião judicial, é um procedimento considerado bastante lento, que depende dos trâmites no poder judiciário, onde o pedido judicial é distribuído ao juízo cível considerado competente, para que após sua decisão seja adquirida a posse da propriedade. Na seara judicial, em todos os atos deve haver intervenção do representante do Ministério Público, já que trata-se de matéria de interesse social, conforme previsão do artigo 178, inciso I, do CPC/15.

3.1. USUCAPIÃO JUDICIAL

No Código de Processo Civil de 1973 a usucapião extraordinária e ordinária adotava o procedimento especial traçado pelos artigos 941 a 945, em que destinava o restritamente à usucapião de terras particulares. Os bens imóveis o procedimento era comum e também para terras públicas da Lei nº 6.969/81, conhecido como o

especial urbano e especial rural que adotava o procedimento sumário comum ao mesmo tempo.

A ação de usucapião é uma ação declaratória que tem por finalidade o reconhecimento judicial de aquisição de um direito real por usucapião, sabendo que a de depender da natureza do bem do usucapido pode ser imobiliária ou mobiliária. De acordo com Batista e Dias (2016, p. 8).

No tocante ao encaminhamento, o pedido judicial será distribuído ao juízo cível competente, enquanto que o pedido administrativo será encaminhado ao cartório, sendo que o pedido será autuado pelo registrador do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel que se pretende usucapir.

A usucapião judicial deve conter petição inicial a qual deve cumprir requisitos previstos no artigo 319 do novo CPC:

Art. 319. A petição inicial indicará: I. o juízo a que é dirigida; II. os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu; III. o fato e os fundamentos jurídicos do pedido; IV o pedido com as suas especificações; V. o valor da causa; VI. as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; VII. a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação. §1º Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias a sua obtenção. §2º A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.

§3º A petição inicial não será indeferida pelo não atendimento ao disposto no inciso II deste artigo se a obtenção de tais informações tornar impossível ou excessivamente oneroso o acesso à justiça. (BRASIL, 2015, p.169)

Além disso, neste tipo de procedimento, o artigo 1.241 do Código Civil traz que poderá o possuidor requerer ao juiz que seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel. Mas no Código de Processo Civil de 1973, este tipo de ação estava nos artigos 941 a 945. No artigo 941, constava a seguinte redação: -Art. 941. Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial. (BRASIL, 2015, p. 440) Já no artigo 942, o legislador previu:

Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232. (BRASIL, 2015, p. 440)

No CPC de 1973, o artigo 943 trata da intimação: -Art. 943. Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios. (BRASIL, 2015, p. 440). Em seguida está a previsão do artigo 944: -Art. 944. Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público. (BRASIL, 2015, p.440)

O artigo 945 trata da sentença, em caso de ser considerada procedente: -Art. 945. A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais. (BRASIL, 2015, p. 440)

A ação judicial de usucapião deve ser proposta pelo seu atual possuidor que deverá juntar a planta da área usucapienda e a sentença que a julgar será registrada, mediante mandado, no Registro de Imóveis, com a intervenção do Ministério Público será obrigatória. No Código de Processo Civil de 2015 não prevê um procedimento especial para a ação de usucapião, mencionadas nos artigos 246 e 259 do Código de Processo Civil de 2015, assim:

Art. 246. A citação será feita:
I - pelo correio;
II - por oficial de justiça;
III - pelo escrivão ou chefe de secretaria, se o citando comparecer em cartório;
IV - por edital;
V - por meio eletrônico, conforme regulado em lei. (BRASIL, 2015, p.75)

E, no artigo 259 consta:

Art. 259. Serão publicados editais:
I - na ação de usucapião de imóvel;
II - na ação de recuperação ou substituição de título ao portador;
III - em qualquer ação em que seja necessária, por determinação legal, a provocação, para participação no processo, de interessados incertos ou desconhecidos. (BRASIL, 2015, p. 78-79)

Contudo, a ação foi inserida dentro das ações de procedimentos comum, o qual inicia a participação do interessado/usucapiente e as citações dos vizinhos

confinantes e de todos os demais interessados por edital.

O novo Código de Processo Civil promoveu alterações importantes na lei que permitem a ampliação da aplicação do instituto de usucapião no país. O novo CPC não trata mais expressamente de três especialidades prevista na ação de usucapião do antigo CPC de 1973, sendo que então agora, com o novo CPC não exige-se mais a juntada da planta do imóvel usucapiendo, não se exige a intervenção obrigatória do Ministério Público, no novo CPC as hipóteses de intervenção do *Parquet* foram reformuladas e, não mais exige-se, expressamente, que as Fazendas Públicas sejam comunicadas sobre a existência de demanda de usucapião, no procedimento judicial de usucapião de bens móveis, as Fazendas Públicas preveem ser comunicadas (CARDOZO, 2017).

3.2. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O novo Código de Processo Civil promoveu mudanças no procedimento de usucapião. Ao introduzir o artigo 2016-A inovou a ação de usucapião, criando o instituto da usucapião extrajudicial.

Este novo procedimento é regulamentado com a participação do Tabelião de Notas e do Registrador de Imóveis e retirou a necessidade de que o Judiciário tenha que reconhecer a propriedade. Para Jussara Citroni Modaneze:

O reconhecimento extrajudicial da usucapião será realizado somente perante o Registrador de Imóveis com apresentação de documentos e uma Ata Notarial lavrada pelo Tabelião de Notas. O fato de os Tabeliães e Registradores serem profissionais do direito, prestarem o serviço por delegação do Poder Público (a maioria aprovada em Concurso Público de Provas e Títulos) e vinculados ao Poder Judiciário (que normatiza o modo e procedimentos para a atividade), de forma célere, eficiente, correta e segura, contribui para essa nova atribuição. (MODANEZE, 2015, p. 19)

A participação do Tabelião de Notas favorece a desjudicialização, retirando do Poder Judiciário alguns dos procedimentos o que facilita a aquisição da propriedade. É pela usucapião que se adquire a propriedade pelo tempo de uso da mesma, desde que a posse seja mansa, pacífica e com ânimo do dono.

O procedimento extrajudicial de usucapião foi previsto primeiro na lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009 e sofreu modificações pela lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011, mas tratava-se de um procedimento complexo repleto de requisitos. Pela instituição do novo CPC em 2015, facilitou-se a ação de usucapião

extrajudicial, pois o Tabelião de Notas lavra a Ata Notarial permitindo o reconhecimento da usucapião. De acordo com Jussara Citroni Modaneze

A via extrajudicial será facultativa: o requerente poderá propor a ação judicial ou realizar extrajudicialmente o reconhecimento da usucapião. Suspende-se a ação e aguarda o desfecho do procedimento administrativo. Se o Registrador não acolher o pedido, retorna-se à ação judicial - por essa razão aconselhamos a -suspensão' e não a extinção do processo judicial. Quanto a competência destacamos que o Tabelião de Notas, segundo a lei 8935/94, é de livre escolha das partes. Entretanto na usucapião administrativa temos uma exceção: somente o Tabelião da Comarca do Imóvel usucapiendo é quem poderá lavrar a ata notarial, pois muitas vezes irá constatar fisicamente o imóvel e somente poderá fazê-lo se situado em sua área de atribuição. Quanto ao Registro de Imóvel o procedimento de reconhecimento será processado diretamente perante o Registrador com competência sobre o imóvel. (MODANEZE, 2015, p. 21)

É importante observar as palavras de Roberto Paulino de Albuquerque Júnior que esclarece que

O novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15) regula, em seu artigo 1.071, um procedimento administrativo extrajudicial para o usucapião de bens imóveis. O dispositivo não cria o usucapião administrativo, pois o artigo 60 da Lei 11.979/09 — Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida — já previa uma figura similar para detentores de título de legitimação de posse. O que há de novo, contudo, é a generalização do procedimento a qualquer suporte fático de usucapião em que haja consenso, ampliando sensivelmente o âmbito de aplicação do instituto. Com base no artigo 1.071, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) passa a ser acrescida do artigo 216-A, que regula o procedimento do usucapião a ser requerido perante o oficial de registro de imóveis. (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015, p. 22)

A competência para processar a usucapião extrajudicial é do Cartório de Registro de Imóveis da área em que situar-se o imóvel usucapiendo. E qualquer pessoa jurídica ou física poderá entrar com o pedido no Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária em que o imóvel estiver situado.

A aquisição de bem imóvel pela usucapião extrajudicial pode se dar independente de o imóvel estar indisponível, hipotecado ou com matrícula bloqueada. A Corregedora Nacional de Justiça, a Ministra Nancy Andrighi declarou na Minuta de Provimento sobre Usucapião Extrajudicial que

CONSIDERANDO que, -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, consoante determina o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, acrescido pelo art. 1.071 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, que dispõe sobre o Código de Processo Civil; (BRASÍLIA, 2016, p. 1)

Os pedidos de usucapião extrajudicial são processados no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer prejuízo à via jurisdicional. Tal fato garante maior celeridade ao procedimento e desafoga o judiciário.

Assim é possível uniformizar o procedimento em todo o país, a partir da unificação das normas técnicas dos serviços notariais e de registros. Para tanto, ficou o seguinte estabelecido na Minuta de Provimento sobre Usucapião Extrajudicial do Conselho Nacional de Justiça:

Art. 1º. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo, independentemente de que este possua origem tabular, a requerimento do usucapiente, representado por advogado, nos termos do que estabelece o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação determinada pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. (BRASÍLIA, 2016, p. 1)

O artigo 1071, acima, inovou a Lei de Registros Públicos, pois acrescentou o artigo 2016-A supracitado, que é o responsável por instituir o procedimento extrajudicial de usucapião. Mesmo com o novo instituto de usucapião, a intimação das fazendas públicas ainda se faz necessária para que se manifestem se tiverem interesse. É necessária ainda a publicação do edital em jornal com grande circulação e, se o cartório achar que deve poderá realizar diligências a fim de constatar a regularidade do imóvel a que se pretende usucapiar. Mas se houver rejeição do pedido, o interessado poderá ajuizar ação e, em caso de impugnação durante o procedimento, os autos serão encaminhados ao juízo adequado (MODANEZE, 2015).

É necessário esclarecer que os requisitos para o estabelecimento da usucapião extrajudicial permitem que todo o procedimento seja realizado administrativamente. O interessado que é representado por um advogado faz a apresentação ao registro, de documentos como a ata notarial que é lavrada pelo tabelião atestando o tempo de posse, devendo ser atestado o tempo de posse tanto

do requerente quanto de seus antecessores; deve apresentar também a planta e o memorial descritivo com assinatura do profissional habilitado e também dos titulares de direito real e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes (ALBUQUERQUE JUNIOR, 2015).

Faz-se necessário ainda, que o interessado faça a apresentação das certidões negativas de distribuidores da comarca em que se localiza o imóvel e do domicílio do requerente; deve haver ainda a apresentação do justo título ou outros documentos para demonstrar a origem do imóvel, a continuidade, a natureza e o tempo de posse, tais como pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel (ALBUQUERQUE JUNIOR, 2015). Está estabelecido na Minuta de Provimento sobre Usucapião Extrajudicial, artigo 2º os requisitos que se conceder a posse ao requerente:

Art. 2º. O requerimento de que trata o art. 1º deste provimento (ou resolução) será assinado pelo advogado, pelo usucapiente e, se for o caso, por seu cônjuge ou companheiro, com as firmas destes reconhecidas, e instruído com os seguintes documentos: I - ata notarial, atestando o tempo de posse do usucapiente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, desde que haja relevância no procedimento de reconhecimento da usucapião; III - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal providas do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, expedidas em nome: a) do usucapiente e do respectivo cônjuge, se houver; b) do requerido e do respectivo cônjuge, se houver; c) de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do usucapiente para se completar o período aquisitivo de usucapião; 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 usucapiendo (IPTU ou ITR); V – descrição georreferenciada, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores; VI - procuração outorgada ao advogado, por instrumento público, ou particular, com firma reconhecida. (BRASÍLIA, 2016, p. 2)

Os documentos originais citados no artigo 2 que deverão ser apresentados. A Minuta do CNJ ainda prevê que a ata notarial ateste o tempo de posse do requerente, podendo conter o tempo dos antecessores deste e questões

adicionais como:

Artigo 2º [...] § 2º. A ata notarial deverá atestar o tempo de posse do usucapiente e, se for o caso, de seus antecessores, além de outras circunstâncias destinadas ao reconhecimento extrajudicial de usucapião, consignando, conforme o caso, o depoimento de testemunha e/ou do usucapiente sobre: I - o nome do atual possuidor do imóvel usucapiendo; II - a identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais acessões e/ou benfeitorias nele edificadas ou introduzidas; III - os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes; IV - o tempo de posse que se sabe ser exercido pelo usucapiente e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo; V - a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pelo usucapiente; VI - eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pelo usucapiente; VII - a continuidade e a durabilidade do exercício da posse pelo usucapiente; VIII - o exercício da posse com ânimo de dono pelo usucapiente; IX - quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo. (BRASÍLIA, 2016, p. 2-3)

Ainda está previsto nos itens subsequentes do mesmo artigo a exigência ainda o reconhecimento de firma das assinaturas descritas na planta (artigo 2º, § 3). Para a pré notação do requerimento dispensa-se a comprovação de certificação de georreferenciamento pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, mas a mesma certificação deverá ser apresentada no ato de registro da usucapião (artigo 2º, § 4).

É admitido o reconhecimento extrajudicial de imóvel não matriculado, sendo importante que o oficial do cartório adote as medidas necessárias para certificar-se que o imóvel pleiteado não é público (artigo 2º, § 6). É possível o reconhecimento de usucapião extrajudicial de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regular e com construção averbada, sendo exigida a anuência do síndico e dispensando a dos titulares das outras unidades condominiais, em se tratando de condomínio geral qualquer condômino poderá anuir (artigo 2º, § 7).

No parágrafo 8º está previsto que se a unidade usucapienda estiver em condomínio edilício constituído de fato, sem registro de ato de incorporação ou sem a averbação da construção, exige-se anuência dos titulares de direito descritos na matrícula do terreno. E, é possível o reconhecimento da ação promovida por mais de um usucapiente, se a posse tiver sido exercida em comum (artigo 2, § 9). E, por fim, no parágrafo 10 admite a usucapião extrajudicial de lote de loteamento irregular, não causando qualquer prejuízo de responsabilidade civil e penal do loteador faltoso.

A usucapião extrajudicial tem ainda como requisito a apresentação de certidões negativas de distribuidores locados na mesma comarca do imóvel e do domicílio do requerente (Artigo 2016-A, III). Com essas certidões negativas o requerente irá provar que não demanda o imóvel ou é demandado por ele judicialmente. No inciso IV do artigo 216-A há a previsão do justo título, que é um documento que irá demonstrar a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse. Inclui-se neste caso pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, representando outros documentos que comprovem a aquisição de posse do bem.

Com a apresentação de todos os documentos explicitados, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis procederá à intimação dos confinantes, aqueles em cujo nome está registrado o imóvel, das Fazendas Públicas, sendo elas a municipal, estadual e federal, para que se manifestem em um prazo de 15 dias. A não manifestação dos interessados ou a sua manifestação representando a concordância com o pedido de usucapião e a apresentação correta dos documentos permitirá que o oficial do Cartório faça o registro da aquisição do imóvel em sua matrícula de conformidade ou abrirá nova matrícula, caso seja necessário (ALBUQUERQUE JUNIOR, 2015).

O procedimento extrajudicial da ação de usucapião está veiculado no artigo 1071 do CPC de 2015, que entrou em vigor em 2016, modificando a Lei de Registros Públicos, reforça-se que essa alteração possibilita o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que é processado diretamente no cartório de registro de imóveis. É necessário para que se dê início ao procedimento que o interessado faça um requerimento e que seja representado por um advogado, para assegurar maior controle e legitimidade a ação.

O procedimento para a usucapião extrajudicial deve seguir o previsto no artigo 216-A da LRP, seguindo os passos apresentados no artigo 1071 do CPC/2015, parágrafos 1 a 10. Seguindo a previsão do artigo 1071 garante-se maior celeridade ao pedido e desburocratizando-o. Visto que neste procedimento não há necessidade de participação do judiciário, assim como não há a necessidade de intimação de membro do Ministério Público e, dessa forma o procedimento torna-se mais simples e pacífico.

3.3. USUCAPIÃO NA LEI DE REGISTRO PÚBLICOS

A chamada Lei de Registros Públicos, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 trata dos registros públicos, foi alterada pela Lei nº 13.105/2015, que incluiu o artigo 216-A tratando da usucapião extrajudicial. Já que o procedimento pode ser realizado em cartórios de registros públicos desde a promulgação do novo Código de Processo Civil de 2015. O artigo 216-A traz a seguinte redação:

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: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 5o Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 6o Transcorrido o prazo de que trata o § 4o deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5o deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 7o Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 8o Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 9o A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (BRASIL, 2015, p. 1)

Este artigo trata dos procedimentos necessários para que o registrador realize o procedimento de usucapião extrajudicial, que é um procedimento administrativo, mais simples que o procedimento normal da usucapião judicial. A usucapião extrajudicial pode se dar sem qualquer prejuízo do procedimento judicial e, é processado diretamente no cartório de registro de imóveis, a pedido do requerente que deve estar representado por um advogado. Para concretizar o procedimento de usucapião extrajudicial é necessário seguir determinadas etapas previstas no artigo 216-A, incisos I, II e III que tratam da ata notarial, da planta e memorial descritivo e das certidões negativas dos distribuidores da comarca acerca da situação do imóvel e do domicílio do requerente.

4. APONTAMENTOS ACERCA DAS VANTAGENS E DESVANTAGENS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A aplicação da usucapião extrajudicial que se tornou possível após a promulgação do Novo Código de Processo Civil de 2015, trouxe importantes modificações ao processo de usucapir tanto para a sociedade quanto para o Poder Judiciário. Esse novo procedimento extrajudicial não requer intervenção da justiça, dá-se de maneira administrativa nos cartórios de registro público. Esta modalidade facilita a regularização da propriedade, com isso tem-se uma simplificação do procedimento. Com isto são alcançados benefícios tanto em relação aos custos quanto à questão temporal para a concretização do trâmite. Para Costa

As vantagens do pedido extrajudicial de usucapião é o fator tempo/custo, ou seja, para àqueles que possuem toda a documentação em ordem, bastará apresentá-la no Cartório de Registro de Imóveis competente e realizar o pagamento de uma taxa única ao Cartório a fim de que haja todo o trâmite interno para obtenção da propriedade de bem imóvel pela via de usucapião, o que não ocorre perante o Poder Judiciário diante do imenso número de processos que tramitam nos Fóruns, além do alto custo da ação de usucapião, em especial quando há a necessidade de realização de perícia para apuração de medidas do bem imóvel e estabelecimento das limitações com apontamento dos confinantes. (COSTA, 2015, p. 2)

Assim, a aplicação do procedimento de usucapião extrajudicial representa um avanço no que tange à regularização fundiária no país, pois é um procedimento simples por ser administrativo, o que o torna mais ágil e garante segurança jurídica para as partes envolvidas. Do ponto de vista das desvantagens da usucapião extrajudicial, acredita-se que o Novo CPC deixou determinadas lacunas, sendo que uma delas refere-se à responsabilidade da ata notarial apresentar o tempo de posse do requerente sobre o imóvel. Isso pode representar certa dificuldade para o profissional notário, já que, ele não pode atestar tal informação, mesmo que de boa-fé (COSTA, 2015).

O notário, portanto, irá registrar a informação que lhe for passada pelo requerente e pelas testemunhas acerca do termo que o requerente reside no local objeto do pedido de usucapião. Ou seja, as informações prestadas atestam o que as testemunhas declaram, sem qualquer comprovação real que possa atestar a viabilidade do procedimento (COSTA, 2015).

Outro ponto, importante, considerado como um possível problema é a

necessidade de anuência do proprietário do bem imóvel. Em um prazo de quinze dias, o titular pode ser seu direito de propriedade anulado caso se mantenha em silêncio quanto ao pedido. Ou seja, se o proprietário não concordar com o pedido este será anulado, mas, se ele não se manifestar, pode-se interpretar que ele é indiferente e, assim invalida-se a impugnação do mesmo sobre o objeto em questão. Isto é o que explica Paiva (2015, p. 3)

[...] um problema de difícil solução na hipótese em que haja o silêncio do titular do direito real sem que isso signifique propriamente discordância com a realização do procedimento (§ 2º do art. 216-A), mas signifique indiferença às consequências de sua não manifestação expressa, que talvez venha a ser uma hipótese bastante recorrente no futuro, dada à forma como o procedimento foi concebido.

Contudo, isso foi solucionado em 2017, com a promulgação da lei nº 13.465, que acrescentou ao artigo 216-A o parágrafo 2º que prevê, que o registrador deverá comunicar via correio ou oficiando pessoalmente o proprietário, o qual tem um prazo de 15 dias para se manifestar. Se não o fizer, durante este prazo, o procedimento seguirá sem qualquer prejuízo para o requerente.

De acordo com os dados levantados em cartório de registro de imóveis na Zona da Mata de Minas Gerais é possível observar que, apesar da facilidade e desburocratização para a concretização do procedimento de usucapião extrajudicial, o procedimento ainda não é realizado nestes cartórios, um pouco em função da demanda, mas também porque a disposição legal ainda gera entraves à realização do procedimento.

Observa-se que a efetividade do procedimento não é a esperada com a inovação legislativa, que permitiu que o procedimento fosse realizado de maneira administrativa. Segundo Blaskesi (2019), a usucapião extrajudicial ainda não é realizada, pois ainda existem muitas dúvidas, como o desconhecimento jurídico e as impugnações registrais são fatores determinantes. As dificuldades para a efetivação da usucapião extrajudicial tratam da correta e precisa petição, a juntada dos documentos comprobatórios e o convencimento do registrador, que precisa ter certeza da adequada aquisição originária da propriedade requerida. (BLASKESI, 2019).

4.1 PELO VIÉS DA SOCIEDADE

A usucapião extrajudicial foi introduzida no ordenamento jurídico pela instituição da lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, inaugurando a novo Código de Processo Civil. A usucapião extrajudicial ou cartorária corresponde um novo procedimento extrajudicial que permite a aquisição originária da propriedade por meio do procedimento de usucapião.

Este procedimento amplia o direito de usucapir do cidadão, logo, o direito não precisa mais seguir o princípio de posse, que trata que somente o possuidor do bem imóvel pode usucapi-lo. Com o novo procedimento, qualquer pessoa tenha interesse jurídico, legitimidade e comprove a posse pode usucapir a propriedade. Tal instituto permite a desjudicialização do procedimento que segundo Costa o

[...] objetivo primordial o descongestionamento do Poder Judiciário e, ao mesmo tempo, a efetivação do direito à aquisição originária da propriedade, quando, configurados os requisitos constitucionais ou legais, não haja conflito entre os interessados. (COSTA, 2016, p. 147)

Isso possibilitará maior facilidade para que o indivíduo adquira a posse de determinado bem. Há que considerar a importância da usucapião pela função social da terra. O usucapiendo ao tomar a terra deve torna-la produtiva, fazendo dela sua morada. Assim aquele que se utiliza do bem de maneira pacífica e mansa ao contrário do que a abandonou, passa a ter adquirida a propriedade usando-a para seu bem e de sua família (COSTA, 2016).

Considere ainda que o registrador é o responsável pelo procedimento, por toda a sua condução sem a necessidade de qualquer intervenção judicial. Neste tipo, não há a coisa julgada, já que a pertinência de consenso entre as partes afasta qualquer tipo de julgamento para que a posse da propriedade seja dada. O registrador tem a função de agir seguindo princípios da veracidade e da justiça, garantindo segurança ao procedimento (PAIVA, 2015). De acordo com Paiva (2015, p. 2)

A característica diferencial desse novo procedimento será, entretanto, o da celeridade, sendo possível estimar que terá uma duração aproximada de 90 a 120 dias, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

A rapidez e dinamicidade do procedimento são essenciais para o indivíduo

que requer a posse da propriedade. Além disso, o usucapiente terá gastos com honorários reduzidos, também em função da rapidez do procedimento.

4.2. PELO VIÉS DO PODER JUDICIÁRIO

A promulgação do novo Código de Processo Civil retirou a ação de usucapião do rito dos procedimentos especiais, sem retirar tal procedimento do referido código. Pelo novo CPC alguns institutos ficaram expressos ao longo do texto, como a usucapião.

No novo CPC estabeleceu mais simploriamente o instituto da usucapião extrajudicial ou usucapião cartorária, que já estava previsto em leis anteriores. Devido ao avanço do Direito Notarial, que tem oferecido à sociedade um serviço rápido e confiável, a desjudicialização da usucapião mostrou-se necessária para agilizar os procedimentos e garantir a posse ao usucapiendo (PAIVA, 2015).

A previsão de reconhecimento extrajudicial da usucapião imobiliária favorece, portanto, a desjudicialização do procedimento. Assim, notários e registradores estão realizando o procedimento de usucapião de maneira extrajudicial sem ser necessário ingressar com um procedimento judicial. Tal posicionamento é reforçado pelas palavras de João Pedro Lamana Paiva

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, apresentará 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. (PAIVA, 2015, p. 1)

Com o novo CPC, no seu artigo 1071 alterou a Lei de Registros Públicos, a LRP ou lei nº 6.015/73, incluindo a usucapião extrajudicial como uma nova modalidade de usucapião com o intuito de transmitir o procedimento do Poder Judiciário para a esfera administrativa:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do

registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (BRASIL, 2015, p. 239)

Assim, a ação de usucapião pode acontecer administrativa ou extrajudicialmente sem a necessidade de intervenção estatal para a realização do procedimento de usucapião, ou seja, o usucapiante pode adquirir a posse sem ter que ingressar no Poder Judiciário. Isso implica em maior celeridade para o procedimento tornando-o menos oneroso, mais seguro e simples. A usucapião extrajudicial é um procedimento que pode ser aplicado a imóveis rurais e também urbanos. Não há, portanto, nenhum impedimento para que se reconheça extrajudicialmente a usucapião de imóveis urbanos não regulares. Os imóveis urbanos que podem ser usucapiados são as parcelas de loteamentos irregulares. Já os imóveis rurais que podem sofrer a usucapião extrajudicial, são aqueles cuja área é inferior à fração mínima do parcelamento. Francisco Raymundo informa que

Indisponibilidades, hipotecas, bloqueios de matrícula, instituições de bem de família, penhoras, por exemplo, registrados, inscritos ou averbados na matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo também não obstat o reconhecimento da usucapião. (RAYMUNDO, 2016, p. 2)

Tal fato deve-se inclusive à importância dos serviços notariais e de registro, que são eficientes e adequados. O notário busca as melhores técnicas para atender eficientemente as partes. Luisa Helena Cardoso Chaves destaca que

[...] os serviços extrajudiciais são considerados seguros e, muitas vezes, o melhor caminho a ser seguido, tendo em vista a rapidez e economicidade que o serviço dispõe. Ao contrário do Judiciário, as serventias extrajudiciais demonstram satisfação por atingir o fim almejado em um curto prazo de tempo. Por esses motivos que muitos serviços até então atribuídos, apenas, ao Poder Judiciário estão sendo deslocados para as serventias notariais e de registro.

(CHAVES, 2010, p. 35)

Além disso, a usucapião extrajudicial tornou-se possível pela relevância do trabalho realizado pelos notários e registradores que segundo a legislação vigente podem formalizar juridicamente a vontade das partes, além disso, podem intervir em atos e negócios jurídicos. A atividade dos notários e registradores configura um instrumento de fé pública que garante segurança às relações sociais e econômicas.

A desjudicialização ganha força à medida que cresce a demanda por métodos mais rápidos que tornem os direitos efetivos. É o resultado de inovações nos procedimentos, na estrutura de tribunais ou na criação de novos tribunais que buscam evitar litígios e facilitar a aquisição de soluções para os conflitos.

5. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, chega-se à conclusão que a usucapião extrajudicial, nada mais é uma ferramenta de desjudicialização. Embora sua aplicabilidade esta distinta do que se propõe a alcançar, já que se depara com muitas situações de conflito.

Adquirir a propriedade de um bem imóvel mediante usucapião era possível, até 2015, somente pela via judicial. Onde era proposta uma ação judicial, cuja decisão cabe ao juiz, sendo, contudo, uma ação demorada, em função dos ritos formais que revestem tal ação. Contudo, em 2015 deu-se a promulgação do novo Código de Processo Civil, a partir da Lei nº 13.105, de 13 de março de 2015, foram instituídas diversas mudanças na ordem jurídica brasileira. Uma dessas mudanças refere-se à introdução de um novo procedimento para as ações de usucapião.

Esse novo procedimento que foi introduzido pelo novo CPC por meio do artigo 1071 alterou a Lei de Registros Públicos, a LRP ou lei nº 6.015/73, incluindo a usucapião extrajudicial como uma nova modalidade de usucapião com o intuito de transmitir o procedimento do Poder Judiciário para a esfera administrativa. Assim, a ação de usucapião passou a poder acontecer administrativa ou extrajudicialmente sem a necessidade de intervenção judicial. Ou seja, a modalidade de usucapião extrajudicial é realizada em cartórios de registros de imóveis, não sendo mais necessária ou obrigatória a propositura de uma ação judicial para adquirir a posse de uma determinada propriedade.

Essa importante modificação instituída pelo novo Código de Processo Civil brasileiro, implica em maior celeridade para o procedimento tornando-o menos oneroso, mais seguro e simples. Além disso, a usucapião extrajudicial tornou-se possível pela relevância do trabalho realizado pelos notários e registradores que segundo a legislação vigente podem formalizar juridicamente a vontade das partes, além disso, podem intervir em atos e negócios jurídicos. A atividade dos notários e registradores configura um instrumento de fé pública que garante segurança às relações sociais e econômicas.

A usucapião extrajudicial tem como objeto o bem imóvel. Mesmo que outros direitos reais imobiliários sejam adquiridos por meio da usucapião, o artigo 216-A refere-se somente a imóvel. Logo, a aquisição de outros direitos mediante a usucapião continuará sendo reconhecida pela via jurídica.

Assim, para que a posse represente a aquisição por meio da usucapião, é

necessário haver relação entre possuidor e coisa, que deve se aliar à vontade de ser dono, ou seja, de ser senhor da coisa. A usucapião extrajudicial é considerada também como um procedimento administrativo, que é executado nos cartórios, com a intenção de acelerar a aquisição da posse e, também de descongestionar o sistema judiciário.

Posto isso, o objetivo central da presente pesquisa foi alcançado, na medida que conclui o avanço legislativo acerca da usucapião que é considerado significativo, pois, presume-se a posse e o seu reconhecimento por um oficial de registro de imóveis, porém, para tanto é necessário consenso entre o titular e o possuidor que devem concordar com a questão. Além disso, a propositura de uma ação de usucapião extrajudicial amplia o direito de usucapir qualquer bem imóvel legitimamente ativo. Tal fato representa um desafogamento para o Poder Judiciária e a desjudicialização desta ação, facilitando a aquisição de posse sobre uma propriedade. Assim, garante-se celeridade e segurança jurídica para a sociedade.

Contudo com a facilidade e desburocratização para a concretização do procedimento da usucapião extrajudicial, sabendo que este procedimento ainda não esta sendo realizados pelos cartórios devido a função de demanda a disposição legal que gera conflitos.

6. REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil**, 2015. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em: 20 set. 2019.

BATISTA, Andressa Figueiredo; DIAS, Luciano Souto. A possibilidade de regularização de propriedades imobiliárias através da usucapião extrajudicial a partir do código de processo civil de 2015. **Revista online da Fadivale**, Ano XIV, nº16, 2018, Governador Valadares/MG, 2018.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

BLASKESI, Eliane. Usucapião extrajudicial da teoria à prática: difícil missão. Teresina. **Revista Jus Navigandi**, ano 24, n. 5681, 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/71460>. Acesso em: 19 nov. 2019.

BRASIL. **Novo Código de Processo Civil**: Lei nº 13.105, de 16 de março de 2016. Rio de Janeiro: Mega Jurídico, 2017.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Vade mecum Saraiva. 19.ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

_____. **Código Civil**. Vade mecum Saraiva. 19.ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

BRASÍLIA. **Minuta de provimento sobre usucapião extrajudicial**. Brasília: CNJ, 2016. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/files/conteudo/arquivo/2016/07/ec1e95ba2c6aecf760c5697be977fe95.pdf>>. Acesso em: 20 out. 2019.

CARDOZO, Giulina Vieira de Sá. **O Novo Código de Processo Civil e a Ação de Usucapião de Bens Imóveis**, 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/61495/o-novo-codigo-de-processo-civil-e-a-acao-de-usucapiao-de-bens-imoveis>>. Acesso em: 13 nov. 2019.

CHAVES, Luisa Helena Cardoso. A importância da função dos cartórios na desburocratização e desjudicialização das relações privadas. Rio Grande. **Âmbito Jurídico**, ANO. XIII, n. 74, 2010 Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7472>. Acesso em: 01 out. 2019.

COSTA, Juliana Accioly de Melo. As inovações trazidas pelo novo Código de Processo Civil acerca da usucapião: o procedimento da usucapião extrajudicial. Rio Grande. **Âmbito Jurídico**, ANO. XIX, n. 147, 2016. Disponível em:

<http://ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17097&revista_caderno=21>. Acesso em: 01 out. 2019.

COSTA, Daniela. **Usucapião extrajudicial** – Possibilidade prevista no novo Código de Processo Civil, 2015. Disponível em: <[https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI223631,91041-](https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI223631,91041-Usucapiao+extrajudicial+Possibilidade+prevista+no+novo+Codigo+de)

[Usucapiao+extrajudicial+Possibilidade+prevista+no+novo+Codigo+de](https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI223631,91041-Usucapiao+extrajudicial+Possibilidade+prevista+no+novo+Codigo+de)>/. Acesso em: 25 out. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. Vol 4, 29 ed. São Paulo, 2014.

ESPÍRITO SANTO. **Civil e processual civil - apelação cível ação de usucapião ordinária e nunciação de obra nova - contrato de compra e venda justo título para fins de usucapião. Usucapião ordinário art. 1.242 do CC. Recurso parcialmente provido.** Disponível em: < <https://tj-es.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/759048031/apelacao-apl-35597220148080002?ref=serp>>. Acesso em: 19 nov. 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso do Direito**: Direitos Reais. Vol. 5, 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Reconhecimento Extrajudicial da Usucapião e o Novo Código de Processo Civil. **Revista de Processo**, vol. 259, p. 371-402, 2016.

GOMES, Orlando. **Direito Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇAVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. Vol. 5, 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

MODANEZE, Jussara Citroni. **A Usucapião Extrajudicial**, 2015. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/a-usucapiao-extrajudicial/15184>>. Acesso em: 27 out. 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas perspectivas de Atos Notariais**: Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro, 2015. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 15 set. 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: Direito Reais. Vol. IV, 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

RAYMUNDO, Francisco. **Usucapião extrajudicial sugestões para qualificação no registro de imóveis**. São Paulo: Escritório Lobo & Orlandi Advogados, 2016.

RANGEL, Tauã Lima Verdan. Da Usucapião Indígena: Explicitações à Modalidade consagrada no Estatuto do Índio (Lei nº 6.001/1973). Brasília. **Conteúdo Jurídico**, 2019. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/43120/da-usucapiao-indigena-explicitacoes-a-modalidade-consagrada-no-estatuto-do-indio-lei-no-6-001-1973>. Acesso em: 19 nov 2019.

SANTA CATARINA. **Apelação Cível. Usucapião Extraordinária. Procedência Na Origem. Insurgências Da Proprietária Registral. Procedência Da Demanda Fundamentada Em Modalidade Diversa Da Pleiteada Na Inicial. Possibilidade.** Disponível em: <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/739670890/apelacao-civel-ac-89415620128240039-lages-0008941-5620128240039/inteiro-teor-739670940>>. Acesso em: 13 nov. 2019.

SANTA CATARINA. **Embargos de declaração em apelação cível. Processual civil. Ação de usucapião especial constitucional agrária, rural ou pro labore. - acórdão de desacolhimento. Embargos dos autores. (1) Alegadas obscuridades e contradições. Tentativa de rediscussão. Vícios incorrentes.** Disponível em: <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/339755681/embargos-de-declaracao-em-apelacao-civel-ed-20150541320-forquilha-2015054132-0?ref=serp>>. Acesso em: 19 nov. 2019.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas modalidades. In: **Série Aperfeiçoamento de Magistrados - Direitos Reais**. Disponível em: <http://www.emerj.rj.gov.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_51.pdf>. Acesso em: 15 set. 2017.

ROSENVALD, Nelson. **Curso do Direito: Direitos Reais**. Vol 5, 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.