

CENTRO UNIVERSITÁRIO TABOSA DE ALMEIDA
ASCES-UNITA
CURSO DE DIREITO

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO PARA
DEMOCRATIZAÇÃO DO ACESSO AO DIREITO DE PROPRIEDADE**

PETERSON BRUNO DE MEDEIROS SURGEK

CARUARU

2019

PETERSON BRUNO DE MEDEIROS SURGEK

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO PARA
DEMOCRATIZAÇÃO DO ACESSO AO DIREITO DE PROPRIEDADE**

Artigo/projeto de TCC apresentado para graduação em Direito no Centro Universitário Tabosa de Almeida ASCES/UNITA, orientado pelo Prof. George Pessoa para obtenção de nota da 2ª Unidade.

CARUARU

2019

BANCA EXAMINADORA

Aprovada em: ___/___/___

Presidente –

Primeiro Avaliador

Segundo Avaliador

RESUMO

O presente trabalho analisa a usucapião em prol do direito de propriedade. Teve como objetivo trazer à tona a importância da Usucapião extrajudicial como instrumento capaz de democratizar o acesso ao direito de propriedade, visando à sua função social. O artigo trouxe o seguinte problema que norteia a pesquisa: de fato a usucapião extrajudicial tem sido um meio efetivo em dar celeridade ao direito da posse para fim social? O tema se faz importante diante da atual conjuntura, onde os direitos de propriedade garantidos pela Constituição Federal, Código Civil e Código de Processo Civil se deparam com a burocratização e morosidade dos processos judiciais. Trata-se de uma pesquisa qualitativa, empregaram-se fundamentos da pesquisa de campo exploratório-descritiva na tentativa de elucidar o problema e oportunizar a elaboração das hipóteses. A análise dos dados obtidos se deu através de consultas a processos extrajudiciais de usucapião, bem como pelos resultados do material bibliográfico, estabelecendo uma compreensão e ampliação do conhecimento sobre o referido tema.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial. Democratização. Direito de Propriedade.

ABSTRACT

The present study analyzes usucaption in favor of property rights. It aimed to bring to the fore the importance of extrajudicial usucaption as an instrument capable of democratizing access to the right of property, aiming at its social function. The article brought the following problem that guides the research: in fact extrajudicial misappropriation has been an effective means to expedite the right of possession for social ends? The issue becomes important given the current situation, where property rights guaranteed by the Federal Constitution, Civil Code and Civil Procedure Code are faced with bureaucratization and slowness of judicial processes. It's a qualitative research, the foundations of exploratory-descriptive field research were employed in an attempt to elucidate the problem and to opportune the elaboration of the hypotheses. The analysis of the data obtained was done through consultations to extrajudicial cases of usucaption, also as by the results of the bibliographic material, establishing an understanding and extension of the knowledge on the mentioned subject.

Keywords: Extrajudicial Usucaption. Democratisation. Property Rights.

SUMÁRIO

| | |
|--|----|
| 1. INTRODUÇÃO..... | 5 |
| 2. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE..... | 6 |
| 2.1. Contexto Histórico | 6 |
| 2.1. Conjuntura Atual..... | 8 |
| 3. USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS E SUAS MODALIDADES..... | 12 |
| 3.1. Modalidades | 14 |
| 4. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL | 17 |
| 5. RESULTADOS E DISCUSSÕES | 19 |
| 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS | 21 |
| REFERÊNCIAS..... | 22 |

1. INTRODUÇÃO

A Usucapião é um dos instrumentos que asseguram a propriedade para aqueles que possuem a posse do bem. O direito de propriedade é garantido pela Constituição Federal no art. 5º, incisos: XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI. No âmbito do Direito Civil, pelo art. 1228 do Código Civil que assegura ao proprietário usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. No Código Civil em seu art. 1.238 diz que:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002)

Segundo Aquino (2010), a Usucapião é a aquisição da propriedade dado pela posse prolongada da coisa, de acordo com os requisitos legais, denominada também como prescrição aquisitiva.

Segundo Barroso (2006), a Constituição de 1988 é reconhecida como a “Constituição Cidadã”, considerando que em sua amplitude concede garantias a todos os cidadãos para poderem usufruir de seu direito e de suas respectivas garantias constitucionais e fundamentais ante o Estado e seus denominados agentes. Porém desde sua consolidação, a carta magna encontra diversos fatores que dificultam a sua plena efetivação, principalmente no que diz respeito ao direito real da propriedade, dentre estes fatores estão a grande burocratização e a morosidade dos processos judiciais. Para tentar amenizar estes vícios, o Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15) trouxe como possibilidade ingressar com a usucapião pela via extrajudicial.

Para Borges (2016), o objetivo da “nova modalidade” é desafogar o judiciário com a diminuição da quantidade de ações judiciais, e diminuir o tempo de espera, que atualmente é de no mínimo 2 a 3 anos, tornando assim mais eficaz a função social do direito de propriedade, trazendo o seguinte problema que norteia a pesquisa: de fato a usucapião extrajudicial tem sido um meio efetivo em dar celeridade ao direito da posse para fim social?

O presente artigo tem por objetivo trazer à tona a importância da Usucapião extrajudicial como instrumento capaz de democratizar o acesso ao direito de

propriedade. Em caráter específico buscou esclarecer a função social da propriedade e elencar as vantagens da usucapião extrajudicial.

Como metodologia, empregaram-se fundamentos da pesquisa de campo exploratório-descritiva na tentativa de elucidar o problema e oportunizar a elaboração das hipóteses. Segundo Gil (1995, p. 45), normalmente na pesquisa exploratória se utiliza “levantamento bibliográfico e análise de exemplos que estimulem a compreensão.” Para a sondagem bibliográfica foram utilizados livros e artigos já publicados, buscando conceitos de especialistas que discutem sobre o tema.

Assim, a análise dos dados obtidos se deu através de consultas a processos extrajudiciais de usucapião, bem como pelos resultados do material bibliográfico, estabelecendo uma compreensão e ampliação do conhecimento sobre o referido tema.

2. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

2.1. Contexto Histórico

Desde a antiguidade os donos de propriedades gozavam do poder absoluto dos bens e possuíam poderes ilimitados sobre o mesmo, não podendo ser interferido por terceiros, inclusive, até mesmo pelo Estado. Não se levava em conta os aspectos coletivos, sociais ou os valores humanos, a propriedade servia apenas para satisfazer aos interesses econômicos do seu dono. No direito romano a propriedade era um direito absoluto, formado por três alicerces: *usus* (fazer uso da coisa), *fructus* (receber seus frutos e rendimentos), *abusos* (alienar ou se desfazer da coisa). (COULANGES, 2001)

Como afirma MARX (1987), a propriedade possuía caráter individual e era sinônimo de força, estava associada diretamente ao poder, quanto mais propriedades uma pessoa ou família possuía, maior era a sua influência, no setor social, religioso, comercial e também político.

Com a evolução da sociedade e principalmente com os avanços dos meios jurídicos, este poder absoluto passou a ser relativizado. A formação da ideia de Estado e conseqüentemente a do Bem Estar Social, fez com que a propriedade deixasse de ser apenas de interesse individual tornando-se fundamental para o

desenvolvimento cultural, social e econômico. O direito de propriedade, antes absoluto e individual, passa então a interagir com os interesses e os direitos coletivos. (LENZA, 2015)

Ainda segundo Lenza (2015), nas primeiras constituições brasileiras de 1824 (Brasil Império) e 1891 (Brasil República), o direito a propriedade era uma garantia constitucional, e a propriedade possuía caráter individual, como visto no Art. 179 da Constituição de 1824: “A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte”.

Posteriormente na Constituição de 1934 durante a Segunda República, além de manter o direito e garantias individuais, foi a primeira carta magna a contextualizar propriedade não só na ordem econômica, mas também na ordem social, fazendo a separação do solo das riquezas, subsolo, recursos hídricos, criando também meios para regularizar e controlar a exploração de recursos naturais. (PAULO e ALEXANDRINO, 2015)

Art 113, inciso 17 - É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

Art 119 - O aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, bem como das águas e da energia hidráulica, ainda que de propriedade privada, depende de autorização ou concessão federal, na forma da lei. (BRASIL, 1934)

Seguindo o mesmo caminho da anterior, a Constituição de 1937 (Estado Novo) foi ainda mais focada na seção da ordem econômica, com atenção especial a exploração industrial e mineral das propriedades.

Já em 1946, a 5ª Constituição rompe a barreira da mera concepção de garantias, e a propriedade passa a ser condicionada ao interesse social, tornando-se em partes, análoga a nossa atual carta magna. Como explica Barroso (2009), Sob forte influência da 2ª Grande Guerra, criou-se em todo o mundo uma insegurança devido ao perigo eminente de novos confrontos, portanto, os legisladores foram minuciosos no resguardo do direito de utilização e desapropriação pública, como relata o Art. 141 § 16 da Constituição vigente da época:

É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, com a exceção prevista no § 1º do art. 147. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior. (BRASIL, 1946)

Após duas décadas, durante o Estado de Exceção do Regime Militar foi promulgada a Constituição de 1967, que mantinha garantido dentro dos direitos fundamentais, o direito a propriedade. Porém os textos constitucionais militares não deram continuidade a evolução da função social, como afirma VILLA (2011), mesmo sendo elencada pelo texto constitucional e suas emendas, a função social foi tratada de maneira formal sendo relegada a um segundo plano, como citado no texto original da constituição de 1967:

Art. 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:

I - liberdade de iniciativa;

II - valorização do trabalho como condição da dignidade humana;

III - função social da propriedade;

IV - harmonia e solidariedade entre os fatores de produção;

V - desenvolvimento econômico;

VI - repressão ao abuso do poder econômico, caracterizado pelo domínio dos mercados, a eliminação da concorrência e o aumento arbitrário dos lucros. (BRASIL, 1967)

Todo este contexto histórico nos leva a nossa atual carta constitucional. Elaborada durante 20 meses por 559 diferentes constituintes, foi promulgada em todo território nacional em 05 de outubro de 1988, contendo 9 títulos formados por 245 artigos. Considerada a mais bem elaborada e complexa, a constituição de 1988 foi além das concepções nacionais relativas ao direito de propriedade, e englobou deveres e garantias discutidas naquela época em todo o mundo. A constituição cidadã alterou o uso do bem para benefício da coletividade e não somente para satisfação individual e exclusiva do proprietário.

2.1. Conjuntura Atual

A partir da Promulgação da Constituição de 1988, passou-se a desenvolver, de fato, a função social da propriedade. A nossa Carta Magna aborda de maneira explícita o direito de propriedade em seu art. 5º, inciso XXII, porém ressalva no seu inciso XXIII que “a propriedade atenderá a sua função social”. Na ordem econômica também resguarda que a função social seja cumprida, no Art. 170 caput e inciso III que: “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios” III - função social da propriedade;

Ainda sobre o direito de propriedade e sua função social, o Código Civil (2002) em seu art. 1228 §§ 01 ao 04, reconhece e limita os poderes dos proprietários, afim de evitar abusos ou prejuízos a outrem:

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

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. (BRASIL, 2002)

De acordo com Moraes (1999), o princípio da função social se resume em três incidências: Privação de faculdades, Obrigação de exercer faculdades, Exercício de faculdades atribuídas.

Na privação de faculdades, são impostas ao proprietário condutas negativas, ou seja, são vedadas ao proprietário algumas faculdades, tais como: contaminação do solo, desequilíbrio ecológico, restrição ao direito de construir, limitações geológicas, etc.

A Obrigação de exercer faculdade, ao contrário da privação, impõe aos proprietários exercer certas obrigações, como exemplo o art. 182 §4º da

Constituição Federal que exige aproveitamento adequado ao imóvel urbano, sob pena de parcelamento ou edificação compulsório, imposto progressivo no tempo, e desapropriação.

No exercício de faculdades a atribuídas, o proprietário deve atender aos fins sociais. Para a propriedade urbana a função social está elencada no plano diretor da cidade conforme art. 182 e § 2º da CF:

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

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASIL, 1988)

Na propriedade rural o art. 186 da CF elenca:

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

I - aproveitamento racional e adequado;

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

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

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (BRASIL, 1988)

O não cumprimento da função social da propriedade urbana pode acarretar em punições pelo poder público, como parcelamento compulsório, edificação compulsória, imposto progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana e desapropriação mediante indenização.

O Parcelamento compulsório, regularizado pela Lei Federal nº 6.766/79 (e alterada pela Lei nº 9.785/77), em seu Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

A Edificação compulsória, amparada pelo Art. 182 da CF, a edificação compulsória não possui lei específica que a regule, porém está prevista no Estatuto da Cidade. Sobre o tema, reza Gasparini:

Edificar significa construir para fins residenciais, industriais, religiosos, ensino ou recreação. Edificação é a operação de edificar, dotando o solo urbano de uma construção residencial, industrial,

religiosa, cultural ou de lazer. Utilização é o aproveitamento adequado e útil do solo urbano, de forma que a propriedade cumpra sua função social. Não edificado é o imóvel urbano destituído de qualquer benfeitoria edilícia, ou seja, de construção destinada à habitação, trabalho, culto, ensino ou recreação. (GASPARINI, 2002)

O imposto progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana - O imposto predial e territorial urbano (IPTU) é regido pelo Código Tributário Nacional (Lei 5.172 /66) e constitucionalmente previsto pelo art. 156, inciso I da CF: “Compete aos Municípios instituir impostos sobre: I - propriedade predial e territorial urbana”.

A desapropriação mediante indenização está embasada pela política urbana da CF em seu Art. 182. § 3º, onde esclarece que as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

Prontamente, o não exercício da função social da propriedade rural pode possibilitar a desapropriação para fins sociais e de reforma agrária, com justa e prévia indenização (art. 184, da CF), resguardado o disposto no art. 185 da CF:

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

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária. (BRASIL, 1988)

Assim como na propriedade urbana, incide a penalidade de expropriação pelo cultivo ilegal de plantas psicotrópicas ou exploração de trabalho escravo (art. 243, da CF).

Art. 243. As propriedades rurais e urbanas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas ou a exploração de trabalho escravo na forma da lei serão expropriadas e destinadas à reforma agrária e a programas de habitação popular, sem qualquer indenização ao proprietário e sem

prejuízo de outras sanções previstas em lei, observado, no que couber, o disposto no art. 5º. (BRASIL, 1988)

Diante do exposto, o direito de propriedade transcendeu do caráter estritamente econômico, passando a agregar aspectos coletivos, sociais e valores humanos. Dentro dessa conjuntura, o instrumento de usucapião ganhou importante relevância para garantia do direito da propriedade postergados ao cidadão possuidor do bem.

3. USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS E SUAS MODALIDADES

Segundo Oliboni (2015), a palavra usucapião é derivada do latim, das expressões “*usu*” e “*capio*”, ou seja, a captura através do uso. Também chamada de prescrição aquisitiva, a usucapião é um instrumento jurídico que garante a aquisição de um bem em decorrência do seu uso por um determinado tempo, de forma contínua e não contestada.

O instrumento usucapião permite a aquisição originária do bem, tendo como objetivo cumprir a função social da propriedade. Segundo Gonçalves (2014, p. 287), “o fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio”.

Corroborando a prescrição aquisitiva como forma de direito social, Venosa (2003) destaca que “premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar pelo tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse”.

Assim, para consolidar o direito de fato e garantir a sua eficácia legal, são necessários, segundo o Código Civil (2002), três requisitos básicos: coisa hábil ou suscetível de usucapião, a posse e o decurso do tempo. Há ainda algumas modalidades de usucapião que também exigem como requisitos, o título justo e a boa fé.

O Código Civil (2002) esclarece cada um dos requisitos supracitados. No Art. 102 explicita que a coisa hábil se refere aos bens particulares, não podendo ser bens públicos ou bens fora do comércio (como por exemplo, água ou o ar que respiramos). Os artigos 1238 a 1242 discorrem sobre a posse, destacando que o

requerente deve utilizar-se do bem como se fosse seu (*animus domini*) e que esta deve ser mansa, pacífica e ininterrupta, não podendo ser clandestina, precária ou mediante violência, bem como não pode ser produto de locação, comodato e depósito, desqualificando assim, a característica de dono. Não pode haver também, qualquer contestação da posse pelo legítimo proprietário. Quanto ao terceiro quesito, decurso do tempo, cada modalidade da usucapião exige um lapso temporal de posse para ter efetivação do direito. O requisito Justo título segundo Venosa (2005) é o documento que transfere a posse e o domínio para outra pessoa, como o registro em cartório imobiliário ou um compromisso de compra e venda, desde que sem vícios. Já a boa-fé está prevista no artigo 1.201 que esclarece que “é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.”, portanto, se o indivíduo crê de verdade que é possuidor do bem, está tido como de boa-fé. (BRASIL, 2002).

Além destes requisitos, existem ainda, causas impeditivas e suspensivas sobre a usucapião. Nas causas impeditivas não ocorre prazo prescricional, pois a contagem do tempo é impedida desde o seu início, e na suspensiva o prazo é interrompido depois de já iniciado.

As previsões impeditivas estão mencionadas nos artigos 197 a 199 do código civil, determinando que:

Art. 197. Não corre a prescrição:

I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal; II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar; III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

I - contra os incapazes de que trata o art. 3º; II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios; III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:

I - pendendo condição suspensiva; II - não estando vencido o prazo; III - pendendo ação de evicção. (BRASIL, 2002)

As causas suspensivas são esclarecidas no Art. 202, o qual determina que a intermitência da prescrição seja uma ação única no processo, não podendo ocorrer mais de uma vez e que acontecerá pelas seguintes circunstâncias:

- I - por despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual;
- II - por protesto, nas condições do inciso antecedente;
- III - por protesto cambial;
- IV - pela apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores;
- V - por qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor;
- VI - por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor. (BRASIL, 2002)

Assim, usucapião de bens imóveis é um instrumento jurídico composto por modalidades distintas que asseguram o direito de propriedade ao indivíduo detentor da posse inserido nos requisitos legais, cumprindo assim, a função social do bem.

3.1. Modalidades

Segundo o Código Civil (2002), o instituto de usucapião de bens imóveis possui três modalidades: extraordinário, ordinário e o especial.

A Usucapião Extraordinária é a forma mais comum e simples das aquisições prescricionais de bens imóveis, necessita da posse do imóvel por 15 anos ininterruptos, com redução para 10 anos caso o imóvel seja moradia habitual, houver realizado obras ou tenha caráter produtivo. A modalidade extraordinária está resguardada no Art. 1238 do CC:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.
Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. (BRASIL, 2002)

Esta modalidade não necessita de título e boa-fé, apenas a posse mansa e pacífica, por esta razão, o prazo é maior perante as outras modalidades. Como ensina França:

Este funda-se apenas na posse e no tempo, dispensando o justo título e a boa fé. Não é que o sistema proteja a má-fé: apenas, a bem da estabilidade das situações definidas e, pois, da paz social, não cogita da boa-fé. (FRANÇA, 1999, p. 413)

Para Usucapião Ordinário, por sua vez, há necessidade de justo título e boa-fé, sendo o prazo de posse de 10 anos contínuo e ininterrupto, podendo diminuir para 05 anos caso o possuidor tenha nela estabelecido moradia ou realizado investimento de interesse econômico ou social. Prevista nos artigos 1242 e 1379 do Código Civil:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião. (BRASIL, 2002)

A Usucapião Especial está aludido no Código Civil e também definido na Constituição, por isso recebe o nome de usucapião constitucional. Esta modalidade pode ser dividida em Rural, Urbana e Indígena, sendo a segunda subdividida em outras três: individual, individual por abandono de lar e coletiva.

Na Usucapião Especial Rural (pro labore) o possuidor não poderá ser detentor de outro imóvel seja ele rural ou urbano, a área deve ser produtiva pelo trabalho próprio ou familiar, e estabelecer nela moradia. A propriedade rural não poderá ultrapassar 50 hectares. O prazo prescricional é de 05 anos e não é necessário justo título ou boa-fé. Esta modalidade se encontra alicerçada nos art. 1239 CC e art. 191 CF:

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

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 2002)

Na usucapião Especial Urbana Individual (pró-moradia ou pro misero) o possuidor também não poderá ser titular de outro imóvel seja rural ou urbano, e a

propriedade usucapienda não deve ultrapassar 250 metros quadrados. A posse deve ser mansa e ininterrupta por pelo menos 05 anos e o imóvel deve ser para fins de moradia. Exige-se a boa fé, porém não há necessidade de justo título. Código Civil, art. 1.240; Constituição, art. 183:

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

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 2002)

Usucapião Especial Urbana Individual por abandono de lar caracteriza-se com o imóvel que tenha sido usado por um casal de cônjuges ou companheiros, com ou sem filhos, onde um dos cônjuges ou companheiro tenha deixado o imóvel e o outro tenha permanecido por no mínimo 02 anos. É necessária a posse mansa, contínua, e com fins de moradia, e que o imóvel não tenha sido compartilhado com o ex-cônjuge ou ex-companheiro. A modalidade foi incluída no código civil pela Lei nº 12.424 de 2011, Art. 1.240-A do CC:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 2002)

Usucapião Especial Urbana Coletiva o imóvel não deve ultrapassar 250 metros quadrados, usado para fins de moradia. Os indivíduos ocupantes devem ser de baixa renda e não possuir outros imóveis rurais ou urbanos. Não é necessário justo título e a posse deve ser mansa e contínua. A modalidade está embasada na lei de diretrizes gerais de políticas urbanas Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 no seu Art. 10 (artigo recém editado pela redação dada pela lei nº 13.465 de 2017):

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente,

desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.(BRASIL, 2017)

A Usucapião Especial indígena está também prevista no nosso ordenamento jurídico, disposta no art. 33 da Lei 6.001/73 (Estatuto do Índio) que diz:

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

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

Apesar do Estatuto do Índio ser anterior a Constituição de 1988, a carta magna acolheu e reconhece os povos indígenas em seu artigo 231. Portanto, o índio sendo ele integrado à civilização ou silvícola, tem o direito de usucapir propriedade, de no máximo 50 hectares, situado em área rural desde que tenha posse mansa, pacífica e ininterrupta por 10 anos, não exigindo justo título e boa-fé.

Cada modalidade de usucapião possui suas especificidades, porém, o processo legal oneroso, moroso e burocrático, são características em comum. Os processos transcorrem de 5 a 15 anos, lesando assim, a real função da usucapião, que é prover o direito real para quem cumpre a função social da propriedade. Diante dessa conjuntura, os legisladores trouxeram à baila a usucapião extrajudicial, uma solução via extrajudicial atraída pelo interesse de desburocratização e desaforamento do judiciário, e principalmente, com propósito de cumprir o princípio da celeridade prevista no 5º inciso LXXVIII da nossa Carta Magna.

4. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105 de 16 de março de 2015) em seu artigo 1.071, trouxe a inclusão do art. 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei 6.015 de 1973), versando sobre a modalidade da usucapião extrajudicial, também conhecida como usucapião administrativa. Tal instrumento surgiu como medida para desburocratizar o processamento das ações sem agravo à via jurisdicional como relata em seu artigo 1.071:

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. (BRASIL, 2015)

Portanto, desde a entrada em vigor do novo código de processo civil, em março de 2016, é possível que seja ingressado o pedido de usucapião para o reconhecimento de propriedade imobiliária extrajudicialmente. Nesta toada, segundo Fioravante e Deléo:

Desjudicialização é a palavra que define grande parte da atuação dos notários e registradores, que consiste, em poucas palavras, em suprimir do âmbito judicial atividades que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, contribuindo sobre maneira para o desafogamento da justiça brasileira. (SALOMÃO e DELÉO, 2015, p. 01)

Assim como acontece em outros procedimentos extrajudiciais como divórcio e inventário, a usucapião administrativo abre oportunidade para o desapego litigioso, a diminuição da morosidade e redução da sobrecarga dos profissionais de direito que se encontram atualmente abarrotados pela demanda de processos.

Mesmo se tratando de um procedimento extrajudicial, a usucapião administrativa, requer alguns procedimentos burocráticos junto ao cartório de registro de imóveis. Os documentos necessários para dar entrada no processo de usucapião extrajudicial, estão elencados no art. 216-A incisos I a IV da Lei de Registros Públicos que são:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de 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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

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

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (BRASIL, 2015)

É importante ressaltar também neste artigo, os §§ 9º e 10º do inciso IV, que caso o pedido seja rejeitado por qualquer razão de não preenchimento dos requisitos, o pedido seja impugnado por qualquer interessado intimado ou caso o

pedido seja negado pelo cartório de registro de imóveis, ainda assim, será possível converter o processo administrativo para o judicial. Isto posto, não haverá prejuízo algum caso o interessado tenha optado primeiramente pela via extrajudicial.

Outro ponto positivo da usucapião extrajudicial foi a mudança na redação antiga do §2º do art.216-A da Lei de Registros Públicos, se algum dos titulares da planta do imóvel não possuísse assinatura, o mesmo era notificado para manifestar consentimento no prazo de 15 dias, sendo o silêncio interpretado com discordância, o que tornava a usucapião administrativa inviável, em alguns casos até mesmo impossível. Porém a Lei nº 13.465 de 2017 em seu artigo 7º § 13, tornou a modalidade mais viável, pois alterou o §2 do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, alterando a interpretação de silêncio do dono do imóvel usucapiendo como concordância à usucapião, como elucida o referido artigo:

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. (BRASIL, 2017)

O fenômeno de desburocratização e desjudicialização estão crescentes no Direito Brasileiro, neste sentido, cabe trazer a baila, que o novo Código de Processo Civil trouxe indubitavelmente relevante benefício ao estabelecer uma medida mais prática em garantir a função social e reconhecer o direito de propriedade através da usucapião extrajudicial.

5. DA ENTREVISTA COM OBSERVADOR PRIVILEGIADO

Esta seção dedica-se a analisar os dados coletados na entrevista, na intenção de elucidar o questionamento que embasa este trabalho. O processo de investigação e discussão dos dados se deu através de entrevista com um tabelião do Cartório de Serventia Notarial de Toritama. O entrevistado é formado em bacharel em direito e trabalha como tabelião há 14 anos.

A pesquisa foi realizada no dia 18 de julho, no Cartório de Serventia Notarial de Toritama, inscrita no CNPJ de número 34.174.605-10, localizado à Avenida João Manoel da Silva, nº 75, Centro, Toritama-PE.

Foram formulados 04 questionamentos com o objetivo de analisar como ocorre a usucapião extrajudicial:

1) Quais os procedimentos para a instauração da usucapião extrajudicial?

Cumprindo os requisitos previstos no Código de Processo Civil (art. 216-A, incisos I a IV) e na Lei de Registro Públicos (Lei 6015/73), poderá a parte interessada, representada por seu advogado, comparecer ao Cartório de Notas, para ser feito o pedido de lavratura de uma Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial. Sem a Ata Notarial não é possível a usucapião.

Posteriormente com a Ata notarial, justo título, certidão negativa de distribuição e planta baixa, respeitado o prazo das notificações, não havendo manifestações, será feito o registro do imóvel no nome do requerente. (Tabelião, 2019)

2) Qual a documentação exigida?

O tabelião deverá fazer a averiguação dos fatos do pedido e a comprovação do tempo da posse, através de coleta de documentos, oitiva de testemunhas e diligências ao local. Poderá constar na ata notarial: depoimentos de testemunhas, imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos como diz o Art. 384 do CPC.

A planta baixa com o devido memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado (A.R.T - Anotação de Responsabilidade Técnica) inscrito no CREA (Lei nº.6496/77)

Para comprovação de justo título, certidões negativas e comprovação de continuidade da posse, poderá ser solicitado documentos de compromisso ou recibo de compra e venda; cessão de direitos e promessa de cessão; pré-contrato; procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação; cessões de direitos possessórios; comprovantes de pagamentos de IPTU; contas de água, luz, telefone; declaração de imposto de renda; autorização municipal de construção de prédio; certidão municipal de existência de prédio (quando urbano); Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; Comprovante de pagamentos de Imposto Territorial; Rural -ITR (quando rural). E todo e qualquer documento que comprove a posse mansa e pacífica.

Para esclarecimento de qualquer dúvida, poderão ser realizadas diligências, neste caso, vale ressaltar a importância de cumprir o princípio da territorialidade do Art. 9 da Lei dos Notários e Registradores (Lei 8935/94). (Tabelião, 2019)

3) A ata notarial ou o registro do imóvel podem ser recusados?

A ata notarial é um instrumento público do qual o tabelião atesta aquilo que ele vê, ouve e apreende durante a apuração dos

procedimentos, por meio de seus próprios sentidos. Devendo fazer uma narrativa fiel e imparcial dos fatos, podendo, portanto, ser contrário ou diferente do pedido do requerente.

Os outros impedimentos estão elencado nos §§7 a10 do Art. 216-A do CPC, como: a recusa do registro caso a documentação não esteja de acordo para a concessão da usucapião extrajudicial, poderá o oficial do registro de imóveis conceder um prazo razoável para adequação dos documentos faltante.

Além disso, dentro do prazo de notificação, poderá ser impugnado pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula, por ente público e por terceiro interessado. O oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

Vale ressaltar que a rejeição ou impugnação do pedido de usucapião extrajudicial, não impede o ajuizamento de ação de usucapião judicial. Caso não haja conciliação ou mediação, a parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo. (Tabelião, 2019)

4) Diante do seu conhecimento prático sobre o assunto, a usucapião extrajudicial é um instrumento válido efetivo para democratização do acesso ao direito de propriedade?

Sem dúvida alguma o procedimento extrajudicial atribui uma solução moderna, ágil e eficaz para a democratização do direito de propriedade. A usucapião extrajudicial foi instituída para tornar célere um procedimento que em outras modalidades é moroso e burocrático.

Assim como foi no caso do divórcio e do inventário extrajudicial, cercados de incertezas e desconfianças, esta nova modalidade segue a vertente da “desjudicialização”, e assim como os outros dois exemplos, tenho a certeza que se tornará tão corriqueira e efetiva como ambas. (Tabelião, 2019)

Diante do exposto, torna-se notório que o procedimento da usucapião é um meio efetivo em dar celeridade ao direito da posse para fim social, segundo Paiva (2016), a modalidade extrajudicial é um trabalho concebido em união entre o Tabelião e o Registrador da Imobiliária. O modo mais simples do referido instrumento contribui significativamente para a constatação da posse aquisitiva da propriedade.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa trouxe a compreensão que o direito de propriedade sofreu modificações significativas ao longo do tempo, transcendendo a condição exclusiva de caráter econômico para agregar aspectos coletivos, sociais e valores humanos. Tal fato impulsionou o instrumento de usucapião como importante meio de garantia do direito da propriedade postergada ao cidadão possuidor do bem.

A pesquisa revelou que a usucapião de bens imóveis é um instrumento jurídico composto por as modalidades extraordinária, ordinária e especial, esta última por sua vez, é dividida em Rural, Urbana (subdividida em outras três: individual, individual por abandono de lar e coletiva) e Indígena que asseguram o direito de propriedade ao indivíduo detentor da posse por determinado período contínuo e sem interrupção.

Diante da burocratização e morosidade dos processos judiciais da usucapião, o novo Código de Processo Civil (2015) trouxe o pedido de usucapião extrajudicial, que será realizado de forma direta no cartório onde o bem está registrado para o reconhecimento de propriedade imobiliária, visando assim, a diminuição da morosidade judicial, desafogar profissionais de direito abarrotados de processos, e principalmente, seguir o princípio da celeridade.

Assim, o novo Código de Processo Civil trouxe indubitavelmente relevante benefício ao estabelecer uma medida mais prática em garantir a função social e reconhecer o direito de propriedade através da usucapião extrajudicial, o que respondeu ao problema da pesquisa.

Portanto, os objetivos propostos foram atingidos, considerando que a pesquisa trouxe a importância da Usucapião extrajudicial como instrumento capaz de democratizar o acesso ao direito de propriedade.

Que este trabalho possa enriquecer o aporte teórico dos futuros profissionais de direito, trazendo a reflexão sobre o direito da propriedade como função social de forma prática e justa.

REFERÊNCIAS

AQUINO, Leonardo Gomes de. **Aquisição pela usucapião** (prescrição aquisitiva). In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XIII, n. 79, ago 2010. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8229>. Acesso em 01 de junho de 2019.

BARROSO, Luís Roberto. **O direito constitucional e a efetividade de suas normas**: limites e possibilidades da Constituição Brasileira. São Paulo: Renovar, 2006. 8ª edição.

BARROSO, Luís Roberto. **Neoconstitucionalismo e constitucionalização do Direito**. O triunfo tardio do Direito Constitucional no Brasil. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 10, n. 851, 1 nov. 2005. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/7547>> Acesso em: 01 de junho de 2019

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 21 de abr. 2019

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 30 abril de 2019.

BRASIL. Lei nº 13.465/2017 **dispõe de novas regras para regularização fundiária e facilita a usucapião extrajudicial**. Colégio Notarial do Brasil. Seção São Paulo. 12 julho 2017. Disponível em: <<http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTQ3NTc=&f>> Acesso em 04 Junho de 2019.

BRASIL. **Lei nº. 11.382/06, de 06 de dezembro de 2006**, que altera dispositivos da Lei nº. 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, relativos ao processo de execução e a outros assuntos. In: **Palácio do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/l11382.htm>. Acesso em: 08 mar. 2019.

BRASIL. **Lei nº. 13.105/15, de 16 de março de 2015**, que instituiu o Código de Processo Civil. In: **Palácio do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 08 mar. 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao67.htm> Acesso em: 23 de maio de 2019.

BRASIL, **Constituição Política do Império**, elaborada por um Conselho de Estado e outorgada pelo Imperador D. Pedro I, em 25 de março de 1824.

BRASIL, República dos Estados Unidos. **Constituição (1934)**. Brasília: Planalto do Governo. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm>. Data de acesso: 17 de maio de 2019.

BRASIL. **Lei 6.001 de 19 de dezembro de 1973**: Dispõe sobre o estatuto do índio. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm> Acesso em: 28 de maio de 2019.

BRASIL, **Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999**. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública). **Palácio do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9785.htm> Acesso em 30 de maio de 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**: regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm> Acesso em 30 de maio de 2019.

COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga** : estudos sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e Roma. 2. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

FRANÇA, R. Limongi. **Instituições de Direito Civil**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1999, p. 413.

GASPARINI, Diógenes. **O Estatuto da Cidade**. São Paulo: Nova Dimensão Jurídica, 2002.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 1995.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Vol. 5: direito das coisas. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

MARX, Karl. Livro 4 - **Teorias da Mais Valia**. Volume 1. São Paulo: Bertrand Brasil, 1987.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 19.^a Edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015.

MORAES, José Diniz de. **A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros Editores, 1999.

OLIBONI, Ana carolina. **Usucapião**: Conceito, natureza jurídica e origem histórica. Jusbrasil, Porto Alegre, 2015. Disponível em: <<https://anaoliboni.jusbrasil.com.br/artigos/188247389/usucapiao-conceito-natureza-juridica-e-origem-historica>>. Acesso em: 5 maio 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. A Usucapião Extrajudicial e Outros Temas Importantes no Novo CPC. Porto Alegre, Abril de 2016. Disponível em: <<https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/usucapiao-extrajudicial-novo-cpc-lamana.pdf>> Acesso em 20 de julho de 2019.

PAULO. V; ALEXANDRINO. M. **Direito constitucional descomplicado**. 14.^a Edição. São Paulo: Editora Método, 2015.

SALOMÃO, Wendell Jones Fioravante; DELÉO, Caian Morenz Villa; in Artigo: **Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação**; publicado em 09/03/2015, disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng=>>> Acesso em 24 de abril de 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais, v.5 – 3 ed. São Paulo: Atlas. 2003. p. 198.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil. v. V. São Paulo: Atlas, 2005, p. 174

VILLA, Marco Antônio. **A história das Constituições brasileiras**. 2.^a Edição. São Paulo: Editora LeYa, 2011.