

**CENTRO UNIVERSITÁRIO TABOSA DE ALMEIDA
ASCES – UNITA
BACHARELADO EM DIREITO**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL
DE 2015 E SUA REPERCUSSÃO PARA O ORDENAMENTO
JURÍDICO BRASILEIRO**

NATÁLIA DOS SANTOS TORRES

**CARUARU
2017**

NATÁLIA DOS SANTOS TORRES

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL
DE 2015 E SUA REPERCUSSÃO PARA O ORDENAMENTO
JURÍDICO BRASILEIRO**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado à FACULDADE ASCES-UNITA, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharela em Direito, sob orientação do Professor Msc. Rogério Cannizzaro Almeida.

CARUARU

2017

BANCA EXAMINADORA

Aprovada em: ___/___/___.

Orientador: Prof. Msc. Rogério Cannizzaro Almeida

Primeiro(a) Avaliador(a)

Segundo(a) Avaliador(a)

Nota final (____).

Àquele que clareia os meus caminhos, dá sentido aos meus dias e me faz enxergar o milagre que é viver: Jesus, sem Ti eu nada seria. Aos meus pais, fontes de amor, cuidado e dedicação, vocês me ensinaram tudo o que sou. À minha irmã, exemplo de carinho e bondade. Vocês fazem florescer em mim a alegria de viver.

AGRADECIMENTOS

A Deus, fonte de vida e referencial do meu viver. Sua presença me conforta, traz paz e dá sentido a todas as coisas. Sua misericórdia não tem fim, o Seu amor é inabalável. Graças te dou, porque sempre estás ao meu lado em todas as minhas conquistas. “Porque dele, e por meio dele, e para ele são todas as coisas. A ele, pois, a glória eternamente. Amém!” (Rm. 11:36).

Aos meus pais, de quem tive as primeiras lições do que é amar. Vocês são a origem de tudo o que sou hoje. Obrigada pela dedicação, carinho, paciência e por sempre estarem dispostos a enfrentar qualquer situação. Meu pai, Severino Roberto Torres, obrigada por nunca deixar que nada me faltasse. Minha mãe, Maria Gláucia dos Santos Torres, você é o meu espelho, obrigada por tanto cuidado.

À minha irmã, Roberta dos Santos Torres, que sempre está ao meu lado em qualquer circunstância, sua presença preenche o meu viver. Obrigada por me apoiar e me orientar em tudo o que faço. Ao meu cunhado, Alfran Santos de Melo, pois além do laço familiar estabelecido, ao longo dos anos eu ganhei um grande amigo.

À minha avó, Almira Maria dos Santos, mulher guerreira e de tanta sabedoria. Sua vida é ouro reluzente aqui na terra.

A todos os meus familiares, pois vocês são parte de mim. “A família é o nosso conjunto de laços mais querido”. Minha gratidão tanto aos que convivo diariamente, quanto aos que, por algum motivo estão longe.

Aos que ao longo da minha vida aprendi a amar, dividindo alegrias e tristezas, muito obrigada, a caminha junto a vocês se torna mais leve. A Luís Augusto Maciel, porque “É melhor haver dois do que um, porque duas pessoas trabalhando juntas podem ganhar muito mais” (Ec. 4:9). E a todos os meus amigos e amigas, responsáveis por tantos momentos especiais vividos, em especial a Flávia Gabrielle, exemplo de uma verdadeira amizade. Vocês serão lembrados para sempre.

Gratidão a todos os professores e profissionais que de alguma forma contribuíram para a minha formação acadêmica, em especial ao meu orientador Msc. Rogério Cannizzaro Almeida, pela orientação, apoio e confiança. Agradeço também a Ademário Torres dos Santos e Rodrigo Diego Diniz Souto, grandes colaboradores de minha graduação.

RESUMO

O presente trabalho visa analisar o instituto da usucapião extrajudicial, modo de aquisição da propriedade imobiliária introduzido pelo Código de Processo Civil de 2015 através do seu artigo 1.071, tendo enfoque nas suas repercussões para o Ordenamento Jurídico pátrio. O trabalho foi desenvolvido a partir do método dedutivo, sendo utilizadas fontes bibliográficas. Para tanto, buscou-se preliminarmente analisar a origem histórica da usucapião, seus aspectos materiais e os conceitos de posse, propriedade e função social da propriedade. Em seguida, estuda-se as modalidades do instituto previstas no Código Civil de 2002 e em leis esparsas. Discorre-se também sobre o fenômeno da desjudicialização de procedimentos atualmente vivido no país, do qual a usucapião extrajudicial também é fruto, visando o desafogamento do Poder Judiciário e uma prestação jurisdicional mais célere e eficaz. Em seguida, são apresentados os requisitos essenciais para a tramitação do instituto pela via administrativa, bem como são abordados os aspectos procedimentais necessários perante o Cartório de Registro de Imóveis. Prossegue-se o trabalho fazendo uma abordagem geral acerca das principais repercussões trazidas por esse procedimento no direito brasileiro, apontando-se os principais benefícios trazidos pela utilização da via administrativa, quando não houver litígio entre as partes, para se alcançar a aquisição do direito de propriedade e o conseqüente cumprimento da sua função social. Conclui-se o trabalho demonstrando a atualidade e relevância do tema, de modo que a possibilidade de utilização da via administrativa para a realização da usucapião torna-se uma opção mais eficaz para a efetivação do direito de propriedade.

Palavras-chave: Usucapião. Usucapião extrajudicial. Desjudicialização. Propriedade.

ABSTRACT

The present study aims to analyze the extrajudicial usucapion institution, which is a way of acquiring real estate property introduced by the 2015 Civil Procedure Code, through its 1.071 article, focusing on its repercussions on the country's legal order. In order to do so, it was initially sought to analyze the usucapion's historical origin, its material aspects and the institute modalities foreseen in the Civil Code of 2002 and in sparse laws. The misjudicialization of procedures phenomenon currently lived in the country, from which the extrajudicial usucapion is also a result, is studied as well, aiming at the liberation of the Judiciary and a faster and more efficient judicial service. Subsequently the essential requirements for the institute's procedure are presented by administrative means, as well as the necessary procedural aspects are addressed to the Real Estate's Registry. The study is continued by making a general approach on the main repercussions brought by this procedure in Brazilian law, pointing out the benefits of using the administrative route when there is no dispute between the parties, to achieve the acquisition of property's right.

Keywords: Usucapion. Extrajudicial Usucapion. Disjudicialization. Property

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	8
CAPÍTULO I: EVOLUÇÃO HISTÓRICA E ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO.....	10
1.1 Histórico da usucapião.....	10
1.2 A posse.....	11
1.3 A propriedade.....	13
1.3.1 Da aquisição da propriedade.....	15
1.3.2 A usucapião como modo de aquisição da propriedade.....	16
1.3.3 O princípio da função social da propriedade.....	18
1.4 Conceito, fundamento e requisitos da usucapião.....	20
1.5 Espécies de usucapião.....	22
CAPÍTULO II: A DESJUDICIALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS E A INSERÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL ATRAVÉS DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015.....	28
2.1 A desjudicialização de procedimentos no Direito Brasileiro.....	28
2.2 O fundamento da desjudicialização da usucapião.....	30
2.3 A usucapião extrajudicial imobiliária introduzida pelo artigo 1.071 do CPC/2015.....	31
2.4 Os requisitos da usucapião extrajudicial.....	34
2.5 O procedimento da usucapião extrajudicial segundo o artigo 216-A da LRP.....	38
CAPÍTULO III: AS REPERCUSSÕES DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL PARA O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	43
3.1 A usucapião extrajudicial e a materialização do princípio da função social da propriedade.....	43
3.2 A usucapião extrajudicial e o silêncio como discordância.....	46
3.3 Os benefícios trazidos pela implementação do procedimento extrajudicial.....	49
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	53
REFERÊNCIAS.....	56

INTRODUÇÃO

A usucapião, de modo geral, é um modo de aquisição da propriedade móvel ou imóvel que se dá mediante a posse prolongada e demais requisitos exigidos em lei. Tal matéria é disciplinada no Código Civil de 2002, o qual apresenta suas modalidades e requisitos necessários para que seja possível usucapir o bem pretendido.

O instituto possui raízes históricas ligadas ao Direito Romano e foi introduzido no Ordenamento Jurídico brasileiro como uma maneira de sanar problemas relacionados a dúvidas e discórdias sobre a titularidade do possuidor. Sendo assim, é instrumento de garantia do direito fundamental à propriedade, previsto na Constituição Federal de 1988.

É certo que, até a vigência do Código de Processo Civil de 1973, a aquisição da propriedade mediante usucapião se dava apenas por meio da ação de usucapião, prevista no referido diploma nos artigos 941 a 945. Entretanto, a atual situação do Poder Judiciário brasileiro é carente em relação à prestação jurisdicional eficaz, o que levou o projeto de lei do Código de Processo Civil atualmente vigente a ser elaborado de forma que contribuísse para o movimento da desjudicialização de procedimentos, direcionando para a via administrativa aqueles de menor complexidade.

Nesse contexto, introduziu-se o instituto da usucapião extrajudicial (ou administrativa) através do artigo 1.071 do CPC/2015, alterando a Lei de Registros Públicos mediante inclusão do artigo 216-A em seu texto. Assim, tornou-se possível a tramitação desse procedimento de aquisição da propriedade imobiliária através do Registro de Imóveis de onde está situado o imóvel usucapiendo.

É importante salientar que a usucapião extrajudicial, objeto central do trabalho, só poderá ser processada perante o Oficial de Registro quando atendidos os requisitos estabelecidos no artigo 216-A da LRP. Não sendo possível reunir todas as exigências necessárias, haverá a necessidade de ajuizar-se ação de usucapião, que se dirige às demandas que apresentarem maior complexidade.

Desde logo, necessário é deixar claro que o procedimento da usucapião administrativa é opcional e, não necessariamente, as demandas que apresentem natureza consensual deverão tramitar pela via administrativa, podendo o possuidor acionar o Poder Judiciário na forma prevista pelo CPC/2015.

O presente trabalho visa demonstrar como o instituto da usucapião extrajudicial trouxe repercussões benéficas para o Ordenamento Jurídico brasileiro, tanto em relação à finalidade do cumprimento da função social da propriedade, quanto aos benefícios auferidos pela sociedade, de modo que, através deste, a aquisição da propriedade imobiliária se dá de forma mais célere, econômica e eficaz.

Buscou-se a utilização das fontes primárias (Constituição Federal de 1988, leis infraconstitucionais, principalmente o Novo Código de Processo Civil de 2015 e a Lei de Registros Públicos) e secundárias (livros e artigos científicos), com abordagem sob os métodos dedutivo e qualitativo, para analisar as repercussões provenientes da inserção da usucapião extrajudicial através do CPC/2015.

Para tanto, dividiu-se o estudo em três capítulos distintos, independentes, sequenciais e simultaneamente harmônicos entre si.

O primeiro, de caráter introdutório, analisa historicamente o instituto da usucapião, bem como traz elementos essenciais para a compreensão do estudo da aquisição da propriedade imóvel, desde as teorias da posse até os conceitos de posse e propriedade, incluindo também uma abordagem sobre o princípio da função social da propriedade e sobre as modalidades de usucapião previstas pelo Código Civil de 2002.

O segundo, por sua vez, trata do processo de desjudicialização atualmente vivido no Brasil, que veio como alternativa para desafogar o Poder Judiciário e tornar mais eficaz a prestação jurisdicional, de maneira a diminuir a morosidade existente nos processos que tramitam pela via judicial. Assim, demonstra-se o fundamento para a desjudicialização da usucapião e, posteriormente, trata-se do próprio instituto em si, trazendo o seu conceito e requisitos para que o possuidor possa adquirir a propriedade imobiliária perante o Registro de Imóveis onde está situado o bem objeto do pedido.

Por fim, o terceiro capítulo demonstra as repercussões que a usucapião administrativa trouxe para o Ordenamento Jurídico brasileiro, sendo possível, inicialmente, abordar como a usucapião pode contribuir com a materialização do princípio da função social da propriedade. Logo após, levantam-se algumas questões específicas do procedimento que é, atualmente, ainda bastante recente devido ao início da vigência do CPC/2015, e, posteriormente, são apresentados os inúmeros benefícios trazidos por esse instituto tanto para a sociedade, como para o Direito Pátrio.

CAPÍTULO I

EVOLUÇÃO HISTÓRICA E ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO

1.1. Histórico da Usucapião

Convalidada no Direito Romano, a usucapião pode ser encontrada, desde o período arcaico da sociedade romana, como forma de aquisição da propriedade pela posse prolongada. Tem suas raízes em momento histórico anterior a Lei das Doze Tábuas, esta criada por volta de 455 a.C. Assim, ao ser incluído o instituto na legislação de Roma, este só poderia ser utilizado pelo cidadão romano, já que os estrangeiros não usufruíam dos direitos ordenados no *ius civile*.¹ De início, não eram muitos os requisitos para que se pudesse obter o bem através de usucapião, bastando que o seu objeto não fosse adquirido através do furto, ou que, no caso de bens imóveis, a posse tenha sido originada de maneira justa. Para os bens imóveis, a usucapião ocorreria em dois anos, e para os bens móveis, em um ano.² Nesse contexto, o que se pretendia era eliminar uma incerteza quanto ao titular do domínio, acarretando a perda do bem para o proprietário inerte.³

Em busca de um maior aperfeiçoamento jurídico, os romanos estabeleceram algumas modificações em seu ordenamento, visto que sua sociedade se encontrava em crescente evolução. Foi então que, no período clássico, surgiu a *exceptio*, podendo ser usada pelos peregrinos em terrenos provinciais que não podiam pertencer ao domínio privado, ou seja, estes eram considerados *res publica*, que, em um linguajar rudimentar, significava “coisa do povo”. Assim, a *exceptio* era uma forma de prescrição, e não de aquisição de propriedade, que visava garantir a defesa da posse prolongada contra o proprietário que se fez negligente por longo prazo, sendo necessário demonstrar um lapso temporal de dez ou vinte anos.⁴

¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 334

² ARAÚJO, Fábio Caldas de. **O usucapião no Âmbito Material e Processual**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 34.

³ ARAÚJO, Fábio Caldas de. **O usucapião no Âmbito Material e Processual**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 35

⁴ ARAÚJO, Fábio Caldas de. **O usucapião no Âmbito Material e Processual**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 35

Com a entrada do imperador Justiniano, aconteceram profundas modificações no Direito Romano, que acarretaram na fusão da *usucapio* com a *praescriptio* em um só instituto. Assim, a usucapião se converte, simultaneamente, em modo de perda e aquisição de propriedade, considerada como prescrição aquisitiva.⁵ Foi a partir dessas modificações que, em meio a evolução do Direito Romano, a prescrição passou a ser tratada como meio extintivo de ações. Esta passou a ser uma expressão que remonta a dois institutos jurídicos distintos, mas que possuem uma característica em comum que é o decurso do tempo. O primeiro, de caráter geral, seria a prescrição com vista a extinguir toda e qualquer tipo de ação. O segundo, seria o modo de aquisição da propriedade, representado pela antiga usucapião.

É nesse sentido que alguns consideram a prescrição e a usucapião de forma unitária, apenas distinguindo a primeira como prescrição extintiva e a segunda como prescrição aquisitiva. Porém, em sentido contrário há a corrente dualista, que diferencia a prescrição da usucapião. O Código Civil de 2002 dispõe os institutos da prescrição e da usucapião de forma separada, encontrando-se a prescrição extintiva na Parte Geral e a usucapião no Livro de Direito das Coisas, como modo de aquisição da propriedade.⁶ Dessa forma, a única proximidade existente entre prescrição e usucapião, diz respeito ao que fala o artigo 1.244 do CC/02, no tocante as causas que suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam a usucapião.

1.2. A posse

Duas são as teorias que tentam explicar a posse. A primeira, sustentada por Savigny, é a teoria subjetivista, onde o mestre conceitua a posse como o poder que a pessoa tem de dispor materialmente de um bem com a intenção de tê-lo para si e defendê-lo contra a intervenção de quem quer que seja. Essa teoria possui dois elementos: o *corpus*, que seria o elemento material que se traduz no poder físico da pessoa sobre a coisa e o *animus*, o elemento intelectual, que representa a vontade de ter essa coisa como sua.⁷ Assim, é necessário que haja a presença desses dois

⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 335

⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 35

⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 32

elementos para que haja a posse. Do contrário, estará caracterizada a detenção da coisa.

A segunda teoria é a objetivista, defendida por Ihering, onde é dispensado o elemento *animus* para se caracterizar a posse. Basta que esteja presente o elemento *corpus*, o que traduz uma disponibilidade física da coisa ou que exista a mera possibilidade de exercer esse contato. Assim, para Ihering, o elemento *animus* já está implicitamente ligado ao poder de fato exercido sobre a coisa, por isso não há a necessidade de tratar os dois elementos de forma separada. Dessa forma, existe a intenção do possuidor de explorar a coisa economicamente. Para essa teoria, nas palavras de Farias e Rosenthal⁸ “Não é o elemento psicológico que revela a posse, e sim a forma como o poder fático do agente sobre a coisa revela-se exteriormente. ”.

O Código Civil de 2002, assim como o antigo Código Civil de 1916, adota parcialmente a teoria objetivista, visto que em seu artigo 1.196 está disposto que “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. Porém, importante se faz trazer a ressalva de que o referido diploma legislativo não aderiu fielmente à teoria de Ihering em sua totalidade.⁹

Não se atendo mais às teorias precursoras do conceito da posse, e pela necessidade de que para fins didáticos é importante sintetizar em palavras o que é a posse, válido é trazer o conceito dado por Caio Mário da Silva Pereira:

Sem embargos dos diferentes entendimentos, em todas as escolas está sempre em foco a ideia de uma situação de fato, em que uma pessoa, independentemente de ser ou de não ser proprietária, exerce sobre uma coisa poderes ostensivos, conservando-a e defendendo-a.¹⁰

Pode-se dizer também que quanto à sua natureza jurídica, doutrinadores divergem se esta é um fato ou um direito. Na verdade, levando em conta o entendimento da maioria dos especialistas, esta se caracteriza como um direito. Há quem a considere apenas uma situação fato, não podendo intitulá-la como direito subjetivo. Mas mesmo sendo tida como um estado de fato, não se ignora os efeitos

⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 37

⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 8.ed. São Paulo: JusPodivm, 2012. p. 66

¹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições De Direito Civil**, v. 4: Direitos Reais. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 12-13.

jurídicos produzidos por ela. Por outro lado, existem aqueles que sustentam a posse como um direito, aduzindo que o caráter legal atribuído à posse advém do ordenamento legal que confere ao possuidor algumas ações específicas, que visa a sua defesa contra quem quer que o ameace, perturbe ou esbulhe.¹¹ Portanto, atualmente, considerar a posse como um direito se torna cada vez mais tendencioso. No entanto, sua natureza jurídica ainda hoje é tema de grandes discussões e controvérsias.

Quanto aos seus efeitos, existem grandes divergências doutrinárias. Segundo Orlando Gomes¹², as concepções estão divididas em dois grupos: os que admitem a pluralidade dos efeitos e os que defendem sua unicidade. Na visão pluralista, alguns doutrinadores enumeram inúmeros efeitos, nunca se chegando a um consenso exato de um rol que exemplifique com exatidão quais são estes. No entanto, há que se destacar os principais.

Primeiramente, os interditos (ou ações possessórias) são os remédios que protegem a posse de toda a turbação, esbulho ou simples ameaça e são efeitos que independem de qualquer outro fato que não seja a posse. Além dos interditos, outros efeitos advêm da posse, embora exijam a presença de elementos qualificadores, modificativos e adicionais.¹³ É o caso da usucapião, da percepção dos frutos, do direito de retenção, da indenização pelas benfeitorias, entre outros. Para os que proclamam a unicidade dos efeitos, é sabido que o efeito único é a presunção de propriedade, e deste emanam todos os outros.¹⁴ É importante ainda destacar que o Código Civil de 2002, nos seus arts. 1.210 a 1.222 trata do capítulo dos efeitos da posse, podendo-se sistematizar a partir destes alguns efeitos da posse com base no Direito Positivo.

1.3. A propriedade

Sabendo-se que a propriedade é direito real, é de forma bastante precisa que Orlando Gomes¹⁵ classifica esta como sendo um direito complexo, absoluto,

¹¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições De Direito Civil**, v. 4: Direitos Reais. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 21.

¹² GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 73.

¹³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições De Direito Civil**, v. 4: Direitos Reais. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 49.

¹⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 73.

¹⁵ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 104

exclusivo, perpétuo e oponível a todos. Para melhor explicar tais classificações, pode-se dizer que sua complexidade consiste no fato de a propriedade ser um conjunto de direitos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar daquilo que é seu objeto. É tido como direito absoluto, pois existe um poder jurídico de dominação da coisa, tendo o proprietário autonomia para decidir como usá-la. Entretanto, tal conceito de absolutismo do direito de propriedade encontra-se, atualmente, demonstrado de maneira mitigada, pois este sofre algumas limitações, como por exemplo, no tocante à necessidade de atender à sua função social, como prevê a Constituição Federal de 1988. Pode-se dizer que tal direito possui exclusividade pelo fato de proibir que terceiros exerçam sobre a coisa qualquer senhorio. É também perpétuo pois para este não existe um prazo de validade, ou seja, o direito de propriedade é ilimitado. E, finalmente, assim como outros direitos existentes, este também possui eficácia *erga omnes*, podendo-se dizer que é oponível a todos.

Tido como direito real por excelência, e encontrando-se em posição privilegiada no estudo do Direito das Coisas, torna-se a propriedade o mais amplo direito de senhorio sobre uma coisa. Assim, Maria Helena Diniz¹⁶ toma como base o art. 1.228 do Código Civil de 2002, e, de forma analítica conceitua esse instituto nas seguintes palavras:

Poder-se-á definir, analiticamente, a propriedade, como sendo o direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

Como dito, estrutura-se o direito de propriedade nas faculdades de usar, gozar, dispor de um bem, assim como de reavê-lo. Assim, cabe explicar cada um desses elementos. A faculdade de usar, consiste em o proprietário servir-se da coisa conforme a sua finalidade econômica. Pode se dar nas formas direta ou indireta, na medida em que o uso pode ser concedido a terceiro ou a alguém que esteja sob ordens do proprietário. É necessário destacar ainda que o uso permite ao titular o acesso aos frutos naturais da coisa. O gozo ou fruição é a exploração econômica da coisa por meio da percepção de furtos e produtos que vão além dos frutos naturais,

¹⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil**, v. 4: Direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 129-130.

que são extraídos apenas com a faculdade de usar. É o que se expõe no artigo 1.232 do Código Civil de 2002, quando este menciona que o proprietário faz jus tanto aos frutos como aos produtos. A faculdade de dispor de um bem significa poder modificar a sua própria substância, ou seja, o proprietário escolhe a destinação a ser dada ao bem, seja de forma material ou jurídica. E, finalmente, é dada ao proprietário a faculdade de reaver a coisa, ou seja, de reivindicá-la, isto porque, sendo a propriedade direito subjetivo, este poderá ser tutelado quando injustamente violado por parte de quem indevidamente desrespeite o dever genérico de abstenção¹⁷. Assim, tendo em vista que o uso, gozo e a disposição de um bem são inerentes ao direito subjetivo de propriedade, esses não são direitos autônomos, mas sim faculdades inerentes à condição de proprietário.

É importante salientar que o direito de propriedade está garantido na Constituição Federal de 1988 em seu art. 5º inciso XXII, e regulado pelo Código Civil de 2002, nos artigos 1.228 ao 1.232. Através da Carta Magna não apenas se garante o direito de propriedade, mas também o dever que esta tem de atender à sua função social. O princípio da função social da propriedade, que será estudado mais à frente, está preceituado no inciso XXIII do referido artigo 5º da CF/88, e também no §1º do art. 1.228 do CC/02. Este, aduz que o interesse particular terá de se submeter ao interesse coletivo em prol do bem-estar social, ou seja, não sendo utilizada a propriedade para finalidade determinada, esta estará sujeita a desapropriação.

1.3.1. Da aquisição da propriedade

Sendo a propriedade um direito subjetivo, esta possui suas particularidades e alguns meios pelos quais é possível que seja adquirida por parte do sujeito. Cabe então, para melhor compreensão do objeto deste trabalho, anunciar quais os modos de aquisição de propriedade existentes, sobretudo tendo como foco aqueles que dizem respeito aos bens imóveis. Sendo assim, primeiramente, é necessário destrinchar alguns conceitos relevantes nesse estudo.

Os modos de aquisição da propriedade podem ser classificados como originários e derivados. Existe a aquisição originária quando não há a transmissão do

¹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 243-246.

bem de um sujeito para o outro. Segundo Carlos Roberto Gonçalves¹⁸, o indivíduo passa a ser dono de uma coisa por fazê-la sua, sem ter sido esta transmitida por alguém, ou seja, não existe relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa. Já o meio derivado de aquisição ocorre quando o bem advém de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo assim uma transmissão do domínio em razão de uma anterior manifestação de vontade.

Ainda segundo Carlos Roberto Gonçalves, quanto ao objeto, a aquisição poderá ser a título singular ou a título universal. A primeira se dá quando tem por objeto bens particularizados e acontece, normalmente, através de negócios *inter vivos*. A segunda ocorre quando o objeto da transmissão da propriedade é um patrimônio, onde este será adquirido através da sucessão hereditária.¹⁹

O Código Civil de 1916, em seu artigo 530, trazia condigo as espécies de aquisição da propriedade imóvel e as enumerava taxativamente como sendo: a transcrição do título de transferência no Registro do imóvel, a acessão, a usucapião e o direito hereditário. Todavia, o atual legislador preferiu não os especificar, restando assim por discipliná-los nos artigos 1.784 a 2.027. Mesmo assim, o rol deixou apenas de ser taxativo, não excluindo nem acrescentando nenhuma modalidade que já não era prevista no antigo Código Civil.

1.3.2 A usucapião como modo de aquisição da propriedade

Feita a análise histórica acerca da usucapião, e tendo sido brevemente explicitados alguns conceitos relevantes inerentes aos direitos reais, cabe agora tratar exclusivamente do modo de aquisição da propriedade que é objeto deste trabalho: a usucapião.

Primeiramente, é importante deixar claro que existem opiniões divergentes acerca da classificação no que diz respeito à procedência do bem usucapido, se este advém de modo de aquisição originário ou derivado. Segundo Caio Mário da Silva

¹⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. Vol. V. São Paulo. 4. ed. Saraiva, 2009. p. 233.

¹⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. Vol. V. São Paulo. 4. ed. Saraiva, 2009. p. 234.

Pereira²⁰, a usucapião seria classificada como modo derivado de aquisição da propriedade. A justificativa é simples: pelo fato de ser pressuposto da aquisição originária o bem jamais ter se submetido ao domínio de outrem, não há que se falar em modo de aquisição originário já que a usucapião pressupõe a perda do domínio de alguém em benefício do usucapiente. Assim, esta seria classificada como sendo aquisição derivada, com a ressalva de que lhe falta o elemento da transmissão voluntária.

Em contrapartida, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald²¹ conceituam a usucapião como sendo “modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”. Nesse sentido, claramente vê-se opinião distinta, na medida em que para tais autores não é relevante que a titularidade do bem usucapido surja pela primeira vez com a aquisição feita pelo novo proprietário. Dessa forma, poderá existir a figura do antigo proprietário, desde que não exista nenhuma relação de direito real ou obrigacional entre o adquirente e o antigo dono da coisa.

A opinião particular a que se refuta Caio Mário da Silva Pereira não é, porém, o entendimento que a grande maioria dos doutrinadores defende. Assim, mais adequado será se posicionar como sendo a usucapião um modo originário de aquisição da propriedade, já que tal argumento traz implicações práticas bastante relevantes. Assim explicam os autores Cristiano Chaves Farias e Nelson Rosenvald²²:

A importância da distinção entre modos originário e derivado reside nos efeitos que se produzem. Se a propriedade é adquirida por modo originário, não há vínculo entre a propriedade atual e anterior, incorporando-se o bem ao patrimônio do novo titular em toda a sua plenitude, livre de todos os vícios que a relação jurídica pregressa apresentava. Todavia, se adquirida a propriedade por modo derivado, isto é, pelo registro no ofício imobiliário do título representativo de negócio jurídico ou sucessão, transfere-se a coisa com os mesmos atributos e restrições (ônus reais e gravames) que possuía no patrimônio do transmitente.

Finalmente, o elemento da posse juntamente com o decurso do tempo e a constatação dos demais requisitos legais confere juridicidade a uma situação de fato,

²⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições De Direito Civil**, v. 4: Direitos Reais. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 118.

²¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 335.

²² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 336-337.

fazendo com que esta se torne em propriedade. O instituto da usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como forma de solucionar conflitos decorrentes do confronto entre posse e propriedade, acarretando uma modificação jurídica na relação do titular com o objeto.²³ Assim, através desse instituto tornar-se-á a situação do possuidor de um bem em situação de direito, acarretando, assim, seus efeitos jurídicos.

1.3.3 O princípio da Função Social da Propriedade

Consagrado na Constituição Federal de 1988, o princípio da função social da propriedade afirma, em seu artigo 5º, inciso XXIII que “a propriedade atenderá à sua função social”.

Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, a expressão “função social” remete um comportamento ordinário por parte do proprietário da coisa, de forma que este terá o dever de atuar realizando interesses sociais, sem que haja a supressão do direito privado do bem, sendo asseguradas as faculdades de uso, gozo e disposição. Ou seja, a propriedade permanece privada e pode ser livremente transferida, contanto que sua finalidade concilie com as metas do organismo social.²⁴

É sabido que tal princípio é basilar no estudo do direito de propriedade, estando inserido no contexto dos direitos e garantias fundamentais. Dessa forma, é considerado cláusula pétrea de efeito imediato, não podendo ser alterada ou revogada.²⁵

Posto isto, inúmeras são as vezes em que esse princípio aparece no texto constitucional, estando, inicialmente, presente no artigo 5º inciso XXIII, logo após ao arrolar o direito de propriedade no inciso XXII. Mais à frente, pode-se citar o artigo 170, quando o texto trata dos princípios que norteiam a ordem econômica. Na seara do Direito Tributário, o artigo 156 do mesmo diploma legal trata de impostos cuja instituição é de competência dos municípios, informando em seu §1º que o imposto previsto no inciso I poderá ser progressivo, como forma de assegurar o cumprimento

²³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 336.

²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 261.

²⁵ GÓES, Izabela de Carvalho. **A função social da propriedade**. Disponível em: <https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=3771>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

da função social da propriedade. Ao tratar de política urbana relativa à ordem financeira, tem-se o artigo 182. E ainda, tratando-se de política agrícola e fundiária e da reforma agrária, os artigos 184 a 186 tratam da função social da propriedade rural.²⁶

É possível depreender, a partir dos dispositivos acima citados que agregou-se ao direito de propriedade o dever jurídico de atuar em prol do interesse coletivo, ou seja, o direito subjetivo do proprietário privado foi sujeitado ao interesse comum, de maneira que este deve exercer uma função social voltada ao interesse coletivo.²⁷ Ou seja, a Constituição Federal, ao inserir tal princípio no ordenamento jurídico brasileiro, indica que se ultrapassou o período de direitos absolutos, já que todo direito subjetivo deve conter uma limitação a partir do momento em que se vive em um meio social organizado e pluralista.²⁸

Nesse contexto, é necessário destacar que a função social impõe limites negativos e positivos que podem repercutir de forma a limitar ou impulsionar o direito de propriedade. Ou seja, esta consiste em uma série de encargos, ônus e estímulos que fazem parte de um conjunto de recursos que direcionam o proprietário a submeter o seu bem às finalidades comuns.²⁹

Assim, ensinam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

A função social, portanto, é princípio básico que incide no próprio conteúdo do direito de propriedade, somando-se às quatro faculdades conhecidas (usar, gozar, dispor e reivindicar). Em outras palavras, converte-se em um quinto elemento da propriedade. Enquanto os quatro elementos estruturais são estáticos, o elemento funcional da propriedade é dinâmico e assume um decisivo papel de controle sobre os demais. [...] Todo e qualquer ato de uso, gozo e disposição da coisa será submetido ao exame de finalidade, bem como eventual pretensão reivindicatória poderá ser paralisada se o proprietário não conceder destinação relevante ao bem, apesar de ostentar a titularidade formal.³⁰

²⁶GARCEZ, Rochelle Danusa Jelinek . **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do Código Civil**. Porto Alegre, 2006. Disponível em: <<http://www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

²⁷GARCEZ, Rochelle Danusa Jelinek . **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do Código Civil**. Porto Alegre, 2006. Disponível em: <<http://www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

²⁸ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 39.

²⁹FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 263-264.

³⁰FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 263-264.

No direito privado, o Código Civil de 2002³¹, em sintonia com a Constituição Federal, descreve em seu artigo 1.228, §1º que:

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

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

Tal dispositivo é colocado no Código Civil como cláusula geral, isto é, a norma foi posta na lei de forma intencionalmente lacunosa e vaga, com grande espaço para interpretações. Dessa forma, pela sua generalidade e imprecisão, fica a cargo do magistrado fazer uma interpretação que se ajuste a um impulso contínuo de valores sociais, podendo ser constantemente promovida uma atualização no sentido da norma.³²

Assim, vê-se que a abordagem acerca do princípio função social da propriedade é fundamental para o estudo da propriedade, de forma que este tem a finalidade de assegurar uma destinação viável do uso de um bem pelo seu proprietário, dentro da sociedade em que está inserido.

1.4. Conceito, fundamento e requisitos da usucapião

O vocábulo usucapião, é originário do latim *usu capio*, ou seja, tomar a coisa pelo uso.³³ O gênero da palavra a ser adotado pouco importa. Há quem a utilize no feminino, e há também quem a empregue no masculino. A forma aqui adotada será a feminina, assim como está disposto no Código Civil de 2002.

É a partir dos elementos que pressupõem a usucapião que se pode extrair o seu conceito. Nesse sentido, ensina Orlando Gomes³⁴:

³¹BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm>

³² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 265.

³³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 335.

³⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 180.

Usucapião é, no conceito clássico de Modestino, o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos em lei: *usucapio est adjectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definit.* (grifos do autor)

É, portanto, modo de aquisição da propriedade que se baseia na posse prolongada e no decurso do tempo, juntamente com outros elementos previstos em lei. Através desta, adquire-se a propriedade tanto imóvel como também móvel. Para ambas as regras fundamentais não se diferenciam. No entanto, o lapso temporal exigido por lei é diferente para bens móveis e imóveis.³⁵ É indubitável que, para o presente trabalho, o estudo desse instituto torna-se mais relevante em relação à área imobiliária, e é esse o direcionamento a ser dado durante o decorrer dele.

Sobre o fundamento ou justificativa da usucapião, a doutrina divide-se em duas correntes, uma objetiva e outra subjetiva. O raciocínio dos que se posicionam pelo viés subjetivo fundamenta-se na ideia de que existe a presunção de que há o ânimo da renúncia ao direito de propriedade por parte daquele que não o exerce. No entanto, há que se observar que, por vezes, não existe essa intenção por parte do proprietário e seria um equívoco taxar como renúncia a falta do exercício do direito de propriedade. Já o posicionamento das teorias objetivas leva a fundamentar a usucapião em considerações de utilidade social, devendo esta atender ao princípio da função social.³⁶ Assim, é importante mostrar os dois vieses de interpretação, no entanto, é importante que esteja claro que o fundamento essencial desse instituto será sempre a consolidação da propriedade, em detrimento do proprietário que abandona seu patrimônio e que, conseqüentemente, será privado da coisa em favor daquele que, atendendo aos requisitos legais, deseja regularizar sua situação perante o bem e a sociedade.³⁷

Segundo Orlando Gomes³⁸, os requisitos necessários para ocorrer a usucapião dividem-se em pessoais, reais e formais. Os requisitos pessoais dizem respeito à legitimidade do adquirente para obter a propriedade. Há algumas causas que impedem a aquisição da propriedade através da usucapião, por motivos relativos ao possuidor. Assim, de maneira breve, pode-se dizer que, com exceção do que traz o artigo 1.240-A do Código Civil, não se é admissível a possibilidade de marido usucapir

³⁵ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 180.

³⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 181.

³⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 336.

³⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 181-182.

imóvel pertencente à esposa nem de o pai usucapir o imóvel do filho incapaz. Entretanto, após a dissolução da sociedade conjugal e do término do poder familiar, poderá ser iniciada a contagem dos prazos.³⁹ Também há os casos em que o indivíduo se encontra em situação jurídica que o impeça de adquirir o bem. Portanto, no tocante a legitimidade, existem certas exigências que incidem tanto em relação ao adquirente como também àquele que irá perder o bem.

Os requisitos reais dizem respeito às coisas e aos direitos suscetíveis de serem usucapidos. Primeiramente, apenas os direitos reais podem ser adquiridos através do instituto, e não são todos. Apenas a propriedade, as servidões, a enfiteuse, o usufruto, o uso e a habitação. Em relação às coisas, alguns bens são considerados imprescritíveis, que é o caso dos bens que estão fora do comércio.⁴⁰

E, finalmente, quanto aos requisitos formais existem três deles que são imprescindíveis a qualquer das modalidades de usucapião: o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini*. Lembrando que, dependendo da modalidade de usucapião a ser estudada, poderão ser acrescentados outros requisitos também essenciais à matéria. É o caso do justo título e da boa-fé, quando se tratar de usucapião ordinária; da moradia, na usucapião urbana e, juntamente com esta, o requisito do trabalho quando a modalidade for a usucapião rural.⁴¹ Dessa forma, ao longo do estudo das modalidades de usucapião em espécie, serão explicados cada um desses pressupostos essenciais ao instituto.

1.5. Espécies de usucapião

O instituto da usucapião incide tanto sobre bens móveis quanto sobre bens imóveis. O cerne do presente trabalho versa acerca dos bens imóveis, restando, portanto, apenas que se falar da usucapião imobiliária. As espécies de aquisição da propriedade através da usucapião são a extraordinária, a ordinária e a especial, que se divide em rural e urbana, e ainda aquelas admitidas em leis extravagantes.

³⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 339.

⁴⁰ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 182.

⁴¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 350.

Prevista no artigo 1.238 do Código Civil, a usucapião extraordinária é a que necessita de maior lapso temporal para que ocorra. O primeiro requisito essencial desta modalidade é a presença da posse pacífica, ininterrupta e com intenção de dono. O segundo é a existência do lapso temporal de quinze anos contínuos, que será reduzido para dez anos se o possuidor tiver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou que nele tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo.⁴² A presença do justo título e da boa-fé, neste caso, não é requisito, pois estes se presumem. A respeito da usucapião extraordinária, Caio Mário da Silva Pereira⁴³ preleciona que “O seu princípio básico está, portanto, na valorização do trabalho humano. ”, isto porque aquele que passa pelo lapso temporal exigido tendo como seu um imóvel, seja ele rural ou urbano, e de alguma forma contribuiu para cultivá-lo e torná-lo útil, não merece perdê-lo para quem o abandonou.

A modalidade ordinária da usucapião está disposta no artigo 1.242 do CC/02 e pressupõe a posse contínua e incontestada por mais de dez anos e também a presença do justo título e da boa-fé. A presença desses dois últimos elementos, juntamente com o lapso temporal reduzido para dez anos, é o que a diferencia da modalidade extraordinária. Sobre o requisito da posse, que é inerente a toda e qualquer modalidade de usucapião, nada há que se acrescentar pois esta deverá sempre ser pacífica e contínua, porém, nesse caso, deverá ser fundada em justo título. O justo título, nas palavras de Orlando Gomes⁴⁴, é o ato jurídico que tem como fim habilitar alguém para adquirir a propriedade de uma coisa. Entretanto, apesar de ser título hábil para a transferência do domínio, este não a realizou por padecer de algum defeito ou lhe faltar alguma qualidade específica.⁴⁵ Por boa-fé pode entender-se, a partir da leitura do artigo 1.201 do CC/02, o estado que se encontra o possuidor ao ignorar o vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa. E, através do parágrafo único do referido artigo, pode-se dizer ainda que o possuidor que possui justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário.

Dentro do contexto da usucapião ordinária, há que se ressaltar que incorporada a essa espécie existe uma subespécie chamada de usucapião tabular, prevista no

⁴² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições De Direito Civil**, v. 4: Direitos Reais. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 123.

⁴³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições De Direito Civil**, v. 4: Direitos Reais. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 124.

⁴⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 187.

⁴⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições De Direito Civil**, v. 4: Direitos Reais. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 127.

parágrafo único do artigo 1.242 do CC/02 e regida pela lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, que trouxe profundas modificações no sistema de registro imobiliário.⁴⁶ A usucapião tabular possui os mesmos requisitos da ordinária, no entanto, esta versa a respeito de possuidor que adquiriu o bem com base em registro anterior que foi posteriormente cancelado. E, somada a essa circunstância, deverá este ter utilizado o bem para sua moradia ou nele ter realizado investimentos de cunho social ou econômico.⁴⁷ Assim, estando juntos todos esses requisitos e circunstâncias, o lapso temporal para a aquisição do bem reduzirá para cinco anos, e restará caracterizada a usucapião tabular, que é um tipo de usucapião ordinária.

Como uma das mais claras demonstrações do princípio da função social da posse, a usucapião especial divide-se em urbana (que pode ser individual ou coletiva) e rural. Ambas, nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald⁴⁸ são como espécies de miniusucapiões extraordinárias, já que dispensam os requisitos do justo título e da boa-fé, apenas exigindo-se a posse com *animus domini*, mansa e pacífica. Estas duas espécies abarcam aqueles que residem e/ou trabalham no imóvel em regime familiar, diminuindo o lapso temporal aquisitivo de usucapião para cinco anos.

Falando de maneira mais específica, a usucapião urbana, também conhecida como *pro moradia*, prevista no artigo 183 da CF/88, e reproduzida nos artigos 1.240 do CC e 9º da lei 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), compreende a posse de área urbana de até 250m² e ocupação por cinco anos ininterruptos, com *animus domini* e utilização para moradia do ocupante ou da família, desde que não seja o usucapiente proprietário de outro imóvel no período aquisitivo. É também prevista na modalidade coletiva, que é encontrada no artigo 10 do Estatuto da Cidade e que traz grande benefício àqueles que não possuem acesso às ações individuais de usucapião.⁴⁹ O referido artigo que define essa modalidade fala a respeito de áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda, no período de cinco anos sem que haja interrupção ou qualquer oposição, e, ainda, que nestas áreas não seja possível identificar os terrenos

⁴⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 364.

⁴⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 189.

⁴⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 369.

⁴⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 378.

ocupados por cada possuidor, desde que estes não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Além da usucapião especial urbana, existe também a rural, que é prevista no artigo 191 da CF/88 e no 1.239 do Código Civil. Esta acontecerá quando o usucapiente não for proprietário de qualquer outro imóvel, urbano ou rural, tendo como área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, fazendo com que esta seja produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo ela como sua moradia.⁵⁰ Tal modalidade de usucapião é conhecida também como *pro labore*, e é regulada atualmente de forma mais específica pela lei 6.969 de 10 de dezembro de 1981.

Dentre as modalidades de usucapião comumente estudadas na doutrina, existe ainda, a denominada por Caio Mário da Silva Pereira⁵¹ de usucapião especialíssima, mas também conhecida por alguns como usucapião pró-família. Esta, incluída no Código Civil através da lei 12.424 de 16 de junho de 2011, acrescentando a este o artigo 1.240-A, possui como requisitos a existência de único imóvel urbano comum, o abandono do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros e o lapso temporal no prazo de dois anos.⁵² Segundo o que dispõe o artigo 1.240-A, aquele que possuir ininterruptamente por dois anos imóvel urbano até 250m², cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-se dela para sua moradia ou de sua família, poderá obter o seu domínio integral, com a ressalva de que não possua outro imóvel rural ou urbano.

Vale dizer que, além das espécies de usucapião comumente abarcadas pela doutrina em geral, existem aquelas presentes em leis extravagantes, que por vezes não são mencionadas. Dentre elas existe a usucapião indígena, prevista no artigo 33 da lei 6.001 de 19 de dezembro de 1973, que atualmente percebe-se com operabilidade reduzida devido às outras modalidades de usucapião criadas após a referida lei.⁵³ E há também a disciplinada no artigo 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), referente aos remanescentes das comunidades quilombolas.

⁵⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições De Direito Civil**, v. 4: Direitos Reais. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 131.

⁵¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições De Direito Civil**, v. 4: Direitos Reais. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 132.

⁵² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 394.

⁵³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 391.

Por último, é de extrema importância para este trabalho que se mencione a usucapião prevista na lei 11.977 de 07 de julho de 2009 (que dispõe sobre o programa “Minha casa, minha vida”) e posteriormente alterada pela lei 12.424 de 16 de junho de 2011. A referida lei trata a respeito de regularização fundiária de interesse social, que incide sobre assentamentos irregulares ocupados em sua maioria por população de baixa renda. As exigências para essa modalidade de usucapião seguem as previstas no artigo 183 da CF/88, que versa sobre usucapião especial urbana, ou seja, lapso temporal de ocupação pacífica por mais de cinco anos; área de até 250m²; e, ainda, que essa área esteja prevista no Plano Diretor da cidade ou em lei municipal como uma Zona de Interesse Social.⁵⁴ O procedimento para o alcance dessa espécie de usucapião está regulado nos artigos 46 a 68 da referida lei e enseja na aquisição da propriedade por vias administrativas.

É claramente notável que, assim como outros procedimentos (como o inventário, por exemplo) já previstos na modalidade extrajudicial, esse tipo de usucapião, que segue rito próprio estabelecido em lei, conseguiu inovar trazendo a adoção de um meio célere e eficaz para a realização desse tipo de demanda sem a atuação do Poder Judiciário, mesmo antes da entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, que trouxe a possibilidade de a usucapião ser processada extrajudicialmente em qualquer das suas modalidades, desde que atendendo aos requisitos dispostos no artigo 1.071 do atual CPC.

Tendo em vista que a matéria relativa à usucapião está inserida dentro dos Direitos Reais, necessário se fez no início do presente capítulo demonstrar como estes evoluíram com o passar dos anos. Portanto, foi a partir da evolução histórica dos Direitos Reais que foi possível se chegar a conceitos como a posse e a propriedade que hoje são estudados para se fundamentar institutos como o da usucapião. Tanto a posse como a propriedade são conceitos inerentes a qualquer assunto tratado acerca da usucapião.

Em suma, importante é destacar que adentrando às espécies de usucapião, torna-se a linha de seguimento do presente trabalho mais específica, visto que o foco principal a ser abordado a partir desse ponto será a usucapião extrajudicial propriamente dita, no tocante tanto aos seus aspectos procedimentais que prometem revolucionar a seara do Direito Processual, como também em seus aspectos

⁵⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 382.

materiais, visto que hoje é um instituto que sofreu algumas modificações devido a entrada em vigor da lei 13.105 de 16 de março de 2015 que instituiu o atual Código de Processo Civil.

CAPÍTULO II

A DESJUDICIALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS E A INSERÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL ATRAVÉS DO CPC/2015

2.1 A desjudicialização de procedimentos no Direito Brasileiro

Desjudicializar procedimentos significa retirar da competência do Poder Judiciário a apreciação de algumas matérias que podem ser solucionadas administrativamente. Ao analisar o fenômeno em um sentido mais amplo, pode-se dizer que este consiste em um conjunto de procedimentos extrajudiciais que servem como um meio alternativo de resolução de controvérsias.⁵⁵ O movimento da desjudicialização, portanto, é a retirada da competência de apreciação de demandas exclusivamente do judiciário, para que se possibilite a análise de algumas matérias pela via administrativa.

Falar em desjudicialização, no ordenamento jurídico brasileiro, tornou-se mais evidente quando editada a lei 11.441 de 04 de janeiro de 2007, que, com a sua chegada, passou a atribuir aos tabeliães de notas a resolução de determinadas demandas que, através de escrituras públicas, torna certificada a concordância das partes da demanda em inventários, partilhas, separações e divórcios.⁵⁶ É certo que, tais procedimentos, sendo solucionados pela via administrativa, trazem maior celeridade, eficácia e também proporcionam o desafogamento do Poder Judiciário, podendo este dar prioridade a demandas mais complexas.

A tendência de desjudicializar conflitos também chegou para facilitar os meios de aquisição da propriedade, quando, no ano de 2009, foi editada a lei nº 11.977, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, criando uma modalidade administrativa de usucapião, onde, por meio desta permitiu-se a possibilidade de aquisição da propriedade imobiliária, em razão da posse prolongada, após o

⁵⁵ PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária.** Monografia - Escola da Magistratura do Estado do Paraná. Curitiba, 2015, p.14.

⁵⁶ PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária.** Monografia - Escola da Magistratura do Estado do Paraná. Curitiba, 2015, p.14.

procedimento de regularização fundiária, em áreas de interesse social em que o Estado intervém na demarcação, loteamento e registro de ocupações informais.⁵⁷ Assim, essa modalidade de usucapião foi a primeira a ser instituída na forma administrativa, dando-se grande impulso para que tal alternativa fosse sendo implantada, tornando mais simples a tramitação de tais procedimentos.

São de grande importância as palavras do desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues, em publicação feita na revista Conjur, acerca do fenômeno da desjudicialização:

O fenômeno da desjudicialização, iniciado na Europa Continental, a exemplo de Portugal e Espanha, é atualmente uma realidade que caminha passo a passo no Direito brasileiro, como alternativa vantajosa à invariavelmente onerosa, complexa e demorada movimentação da máquina judicial, representando tendência contemporânea de potencializar mecanismos extrajudiciais de resolução dos conflitos que garantam celeridade, eficácia e segurança jurídica.⁵⁸

Nesse sentido, é imprescindível informar que, através da EC 45/2004, o inciso LXXVIII foi inserido ao artigo 5º da Constituição Federal de 1988, onde versa sobre a celeridade processual como princípio norteador da Lei Maior, instituindo que: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.” Dessa forma, a efetivação da razoável duração processual torna-se cada vez mais resguardada, tornando-se, assim, um direito subjetivo fundamental garantido constitucionalmente.⁵⁹

Como o advento da Lei nº 13.105/15, que implantou o Código de Processo Civil atualmente vigente, foi possível uma maior expansão do fenômeno da desjudicialização, aumentando-se, assim, o leque de alternativas extrajudiciais para a resolução de conflitos e a consequente efetivação tutela de direitos. No âmbito da aquisição da propriedade imobiliária, grande inovação foi instituída através do artigo 1.071, que possibilitou o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião diretamente no cartório de registro de imóveis em que está situado o imóvel

⁵⁷ RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Desjudicializar processos de usucapião trará eficiência.** Revista Consultor Jurídico. 2012. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2012-ago-22/marcelo-rodrigues-desjudicializar-processos-usucapiao-trara-eficiencia>>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

⁵⁸ RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Desjudicializar processos de usucapião trará eficiência.** Revista Consultor Jurídico. 2012. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2012-ago-22/marcelo-rodrigues-desjudicializar-processos-usucapiao-trara-eficiencia>>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

⁵⁹ VERONESE, Yasmim Leandro; SILVA, Caique Tomaz Leite da. **Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais.** Revista dos Tribunais. São Paulo, v. 4/2014.

usucapiendo. Por força do referido artigo que consta no CPC/2015, foi acrescentado o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973), possuindo, assim, a mesma redação do Código de Processo Civil.

Sendo estabelecidas tais alternativas extrajudiciais para a solução de conflitos, torna-se importante a atividade dos chamados particulares em colaboração, que no caso da usucapião imobiliária, são os notários e registradores que fazem parte da atividade cartorária. Portanto, os Cartórios de Registro de Imóveis se tornam imprescindíveis para a efetivação desse processo, pois, uma vez demonstrada clara a impossibilidade de o Judiciário atender a todas as questões individuais e sociais que permeiam o acesso à justiça, podem os referidos profissionais dotados de fé pública agir de modo a dirimir conflitos, mas também assegurando às partes a mesma segurança das decisões judiciais.⁶⁰

Assim, é a partir dessa temática de desjudicialização, que neste capítulo dá-se o enfoque do presente trabalho: a usucapião extrajudicial. Podendo-se, dessa forma, demonstrar que através desse procedimento será possível desburocratizar e simplificar esse processo de aquisição da propriedade, quando se mostrarem atendidos os requisitos previstos em lei.

2.2. O fundamento da desjudicialização da usucapião

A princípio, cumpre destacar que a desjudicialização da usucapião de maneira alguma é algo inconstitucional, em se tratando do que diz respeito o art. 5º inciso XXXV da CF/88. O reconhecimento da usucapião na seara administrativa não exclui sua apreciação pelo Poder Judiciário, podendo o pedido ser, a qualquer momento, alvo de revisão judicial. Ou seja, o aludido procedimento em questão, não só é algo constitucional como também passa a ser recomendável, desde que não apresente lide instaurada.⁶¹ Dessa maneira, é possível compreender que a questão da tutela jurisdicional não foi afastada, mas sim direcionada para casos em que há real necessidade de sua utilização.

⁶⁰ VERONESE, Yasmim Leandro; SILVA, Caique Tomaz Leite da. **Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais**. Revista dos Tribunais. São Paulo, v. 4/2014.

⁶¹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.15-16.

Não há dúvidas que o procedimento extrajudicial se torna mais simplificado e mais célere do que quando ajuizada uma ação que perdurará por longo período.⁶² Em consequência disso, certamente haverá uma redução de custos, bem como a facilitação da garantia do direito à propriedade, previsto no artigo 5º inciso XXII da CF/88. Portanto, não havendo litígio, é aconselhável que a questão seja apreciada no âmbito administrativo, levando esta à apreciação perante os Cartórios de Registro de Imóveis, o que permite ao magistrado dedicar mais tempo às questões litigiosas que lhe são submetidas. Além de que, é inegável o quanto mais rápido será o procedimento, sem que seja perdida sua segurança jurídica, pois a questão será resolvida por outro profissional do Direito que, dotado de fé pública, independência e imparcialidade, poderá proporcionar uma solução rápida e segura para o deslinde da questão.⁶³

Por fim, vale ressaltar a importância da atividade notarial para a efetivação de tal procedimento, pois, já que o processo de usucapião administrativa é voltado para a análise de um conjunto probatório com o objetivo de verificar se houve ou não a aquisição originária de um direito real, não necessitando de ato jurídico a ser instrumentalizado, passa o Registrador Imobiliário a ter total competência para proceder na efetivação do direito pleiteado.⁶⁴

2.3. A usucapião extrajudicial imobiliária introduzida pelo artigo 1.071 do CPC/2015

É importante registrar que a usucapião extrajudicial não nasceu no direito brasileiro. No Direito peruano e no português já existia a possibilidade de a usucapião ser reconhecida extrajudicialmente. Porém, é certo que, apesar de não ter sido uma inovação brasileira, tal instituto possui no atual Direito Pátrio suas peculiaridades próprias, que, nas palavras de Leonardo Brandelli, são consideradas “mais

⁶² SALOMÃO, Wendell Jones Fioravante; DELÉO, Caian Morens Villa. **Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação.** Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

⁶³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.15-16.

⁶⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.15-16.

acertadas”.⁶⁵ Assim, a extrajudicialização desse procedimento é uma tendência já aderida em outros ordenamentos jurídicos, tendo sido inserida de forma ampla no Brasil a partir do Código de Processo Civil de 2015.

Há que se salientar que a usucapião administrativa foi uma inovação concebida inicialmente pela lei 11.977/2009, que instituiu o programa “Minha Casa, Minha Vida”, e consiste em um mecanismo de regularização fundiária de terrenos urbanos que já possuem ocupação, porém de forma desordenada. Segundo Fábio Caldas de Araújo⁶⁶, esse tipo de regularização fundiária se dá através de duas hipóteses: a primeira possui natureza social, e diz respeito à usucapião para moradia, e, a segunda, é destinada a fins específicos a serem definidos pela Administração Pública. Porém, é imprescindível que se deixe bastante claro que essa modalidade de usucapião possui requisitos próprios e possui finalidades específicas, sendo regulada por normas especiais.

Finalmente, o advento da tramitação extrajudicial do processo de usucapião se deu por meio da Lei 13.105/15 que pôs em vigência o atual Código de Processo Civil. Através do artigo 1.071 do CPC/2015, que alterou a Lei de Registros Públicos inserindo nesta o artigo 216-A, cria-se a opção de reconhecimento extrajudicial da usucapião, através do pedido perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que está situado o imóvel usucapiendo. Entretanto, é fundamental que para a realização do pedido o sujeito possua capacidade postulatória, devendo, assim, o documento ser redigido através de um advogado.⁶⁷

A tramitação perante o Cartório de Registro de Imóveis pode envolver qualquer uma das modalidades de usucapião, com exceção daquela tratada na Lei 11.977/09, já que é regulada por normas especiais, assim como aquelas que envolvem bens móveis. Assim, o reconhecimento extrajudicial disposto no artigo 216-A da LRP (Lei 6.015/1973), que possui a mesma redação do artigo 1.071 do CPC/2015, pode ter como base a usucapião extraordinária de bem imóvel, a usucapião ordinária de bem imóvel, a usucapião especial urbana individual ou coletiva, a usucapião especial rural, a usucapião indígena e a usucapião familiar. Dessa forma, estando presentes os

⁶⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.19.

⁶⁶ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 421.

⁶⁷ HABERMANN JUNIOR, Cláudio. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**. 1ª ed. Leme/SP: Habermann Editora. p. 121.

requisitos previstos no Código Civil de 2002 para essas modalidades, o possuidor poderá optar entre ajuizar ação de usucapião perante o Poder Judiciário ou ingressar com requerimento perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que estiver localizado o imóvel.⁶⁸

Antes de serem aprofundadas as etapas pelas quais passa o procedimento em questão, de uma maneira geral, como ensina Cláudio Habermann Júnior⁶⁹, é possível se dizer que o possuidor, reunindo determinados documentos que comprovam a sua posse, suas circunstâncias e extensão no tempo, como também a não existência de ação reivindicando o imóvel, leva esses documentos necessários até o tabelião. Este, após fazer uma análise dos documentos, lavra uma ata notarial, ou seja, um documento público que atesta publicamente a existência da posse e suas características. A ata notarial e os outros documentos apresentados serão levados ao registrador imobiliário, que expedirá editais e notificações, sendo possível que este também realize diligências para garantir a exatidão do pedido de usucapião, quando necessário. Estando tudo nos conformes, e não existindo a impugnação de terceiros, a usucapião poderá ser registrada.

Sobre a natureza jurídica desse procedimento, Leonardo Brandelli afirma o seguinte:

Parece não haver voz alguma dissonante no entendimento nacional no sentido de que a atividade registral imobiliária tenha natureza administrativa, de modo que, segundo esse entendimento reinante em solo brasileiro, o processo de usucapião extrajudicial é processo de natureza administrativa, e não jurisdicional. Sendo, pois, o processo administrativo, sua revisão jurisdicional é sempre possível, e a qualquer tempo. Durante o curso do processo administrativo, ou após o término, mas antes do prazo prescricional, sempre será possível buscar a sua revisão judicial. [...] Trata-se o procedimento de usucapião extrajudicial de um processo administrativo, conduzido por uma autoridade administrativa, que o preside, analisa o conjunto probatório, e, ao final, defere ou denega o pedido feito.⁷⁰

Assim, é possível concluir que com a inclusão do artigo 216-A à Lei de Registros Públicos provocada pela promulgação do CPC/15, é eliminada a noção de que a usucapião é um processo necessário. Vale dizer que os processos dessa

⁶⁸ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o novo Código de Processo Civil**. Revista de Processo. São Paulo, 2016.

⁶⁹ HABERMANN JUNIOR, Cláudio. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**. 1. ed. Leme/SP: Habermann Editora. p. 117.

⁷⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 22-23.

natureza são aqueles em que o interesse processual é considerado *in re ipsa*, justo porque não seria possível chegar até a resolução do conflito senão pela via judicial.⁷¹ Assim, é louvável a introdução do instituto da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro e, por ser uma inovação na seara imobiliária, torna-se necessária a dedicação de todos os profissionais envolvidos nesse procedimento, visto que, toda adaptação requer esforço e dedicação para que se consiga atingir os objetivos traçados pelo legislador.

2.4. Os requisitos da usucapião extrajudicial

Como já pontuado anteriormente, o procedimento de usucapião instaurado através do artigo 216-A da Lei nº 6.015/73 – Lei de Registros Públicos (LRP), foi posto no ordenamento jurídico brasileiro através do artigo 1.071 do CPC/15, estabelecendo as regras a que está submetida a aquisição da propriedade através da usucapião extrajudicial registral.

Tendo escolhido a via extrajudicial, as partes submeterão o seu requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel objeto do pedido, onde este presidirá e conduzirá o processo, podendo deferir ou indeferir o pedido de usucapião.⁷² Cabendo ao Oficial de Registro a competência de presidir e decidir o processo, não há a necessidade de homologação por parte do judiciário, pois o pedido versa sobre direitos patrimoniais disponíveis.⁷³

É importante frisar que os processos judicial e extrajudicial não se confundem. Quanto aos efeitos, o procedimento perante o Judiciário produz litispendência e coisa julgada, já o extrajudicial não produz, justamente devido à sua natureza administrativa. Porém, ambos acarretam a aquisição originária de um direito real imobiliário.⁷⁴

Quanto à sua legitimidade ativa, o pedido poderá ser formulado a requerimento do interessado, segundo o que dispõe o caput do artigo 216-A da LRP. Diferentemente do que dispunha o artigo 941 do antigo Código de Processo Civil de 1973, tem

⁷¹ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 426.

⁷² BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 67-72.

⁷³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 67-72.

⁷⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 67-72.

legitimidade para requerer o pedido não somente o possuidor, mas também qualquer terceiro juridicamente interessado, como é o caso de algum credor do possuidor ou eventual pessoa que tenha celebrado contrato de compra e venda do bem usucapiendo, desde que se comprove o seu real interesse em usucapir o bem.⁷⁵ É necessário deixar claro que no processo extrajudicial de usucapião não há que se falar em autor e réu.

Em se tratando da legitimidade passiva, esta se refere a pessoas que devem participar, necessariamente, do processo, expressando a sua concordância com o pedido. Os legitimados passivos serão aquelas pessoas que devem participar do processo extrajudicial voluntariamente ou intimadas pelo Oficial de Registro. Eles poderão ser certos, como é o caso dos titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes, da União, do Estado ou Distrito Federal e do Município, e também poderão ser incertos, que são os terceiros eventualmente interessados de que trata o §4º do artigo 216-A da LRP. Os cônjuges e companheiros também serão legitimados passivos, exceto no caso a que se refere o artigo 1.647 do Código Civil.⁷⁶

Pelo fato de tramitar pela via administrativa, é necessário que o pedido seja formulado pela parte interessada, processando-se este mediante o Cartório de Registro de Imóveis, onde se fará a gestão dos atos administrativos para que seja formada a nova matrícula.⁷⁷ São imprescindíveis a consensualidade e a inexistência de oposição ao pedido. O requerimento deverá ser formulado por um advogado, visto que, mesmo não se tratando de processo judicial, a assistência do advogado em um procedimento como este é fundamental para o auxílio na produção de prova documental e para acompanhar os possíveis desdobramentos do processo.⁷⁸

Apesar de o pedido ser processado no Registro de Imóveis, é necessário que haja o requerimento prévio feito perante o tabelionato. Embora tal pedido não necessite dos mesmos requisitos da petição inicial, o requerimento deverá possuir os requisitos essenciais de um libelo, que são a causa de pedir e o pedido. Durante o curso do procedimento, se este for impugnado deverá ser levado para a via judicial,

⁷⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 83-84.

⁷⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 85-86.

⁷⁷ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 427.

⁷⁸ ALBUQUERQUE JUNIOR., Roberto Paulino de. **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. Art. 1071**. São Paulo. ed. Revista dos Tribunais, 2015, pp.2398/2399.

iniciando-se assim um novo prazo para a emenda da inicial, com o objetivo de adequá-la ao procedimento comum, segundo dispõe o artigo 216-A, §10 da LRP.⁷⁹

A ata notarial, requisito previsto no inciso I do artigo 216-A da LRP, deverá atestar o tempo de posse do requerente e seus antecessores, de acordo com o caso concreto. O Código de Processo Civil de 2015 dispõe em seu artigo 384 que “a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”, sendo assim, a ata notarial é um dos instrumentos de prova colhidos no procedimento da usucapião extrajudicial.⁸⁰

Assim, conceitua-se a ata notarial, nas palavras de Leonardo Brandelli, como sendo:

A ata notarial é o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio. [...] O objeto da ata notarial é, portanto, um fato jurídico captado pelo Notário, por intermédio de seus sentidos, e transcrito no documento apropriado; é mera narração de fato verificado, não podendo haver por parte do Notário qualquer alteração, interpretação ou adaptação do fato, ou juízo de valor.⁸¹

Fazendo uma análise comparativa, tal instrumento em questão deverá espelhar a causa de pedir do processo judicial, pois o seu conteúdo irá demonstrar os requisitos da posse e do tempo, que são elementos essenciais para a formulação do pedido de qualquer modalidade de usucapião. É importante frisar também que a competência para a elaboração da ata notarial pertence ao tabelionato que se encontra na circunscrição do imóvel objeto do pedido, pois o artigo 216-A da LRP deixa bastante clara a necessidade de que o notário que irá elaborar a ata precisa exercer sua função junto ao local do objeto do pedido. Sendo assim, a elaboração na ata notarial deverá ter por objetivo solucionar qualquer tipo de deficiência encontrada referente à prática de atos possessórios dentro do prazo firmado.⁸² Vale salientar que a atividade do

⁷⁹ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 427.

⁸⁰ BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Rio Grande do Sul, 2016. TCC - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. p. 15.

⁸¹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 74

⁸² ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 428-429.

notário será sempre declaratória, não sendo permitido nenhum juízo de valor no ato de elaboração da ata notarial.

Segundo o que consta no inciso II do artigo 216-A da LRP, deverão também ser providenciados a planta e o memorial descritivo do imóvel, bem como deverão ser anexados documentos que fundamentem o pedido. Sobre o memorial descritivo, ensina Fábio Caldas de Araújo:

O memorial descritivo consiste em peça técnica exigida como documento essencial na redação do art. 942 do CPC de 1973 e que tinha como função permitir a formação da futura matrícula junto ao Registro Imobiliário. Por meio do memorial se obtém a identificação precisa do local em que o possuidor pretende exercer sua posse. O memorial deve conter a descrição da área usucapienda, seus limites e confinantes. Como se trata de peça técnica, o memorial deve ser assinado por profissional habilitado, o qual se responsabilizará pelas informações espelhadas no documento.⁸³

A respeito da planta de localização do imóvel, o autor acima citado comenta que esta irá apresentar a localização do imóvel dentro do espaço urbano ou rural a que se refere o pedido de usucapião, e também necessitará da assinatura de profissional devidamente habilitado. O objetivo da planta consiste em representar a identificação geográfica do imóvel.⁸⁴

Juntamente com a planta e o memorial descritivo, deverão ser apresentadas no momento do requerimento as “certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente”, é o que afirma o inciso III do artigo 216-A da LRP. As certidões negativas têm como objetivo verificar se há alguma ação que impeça o reconhecimento da usucapião extrajudicial, ou que chegue a interromper o prazo prescricional aquisitivo.⁸⁵ Sendo assim, juntamente com os documentos já citados, as certidões negativas fazem parte do conjunto probatório que deve conter o pedido de usucapião.

Finalizando o rol de requisitos necessários para o requerimento inseridos no artigo 216-A da LRP, têm-se o inciso IV, que fala sobre o justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, continuidade e tempo da posse, podendo a partir destes qualificar a posse como ordinária, extraordinária ou especial.

⁸³ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 430.

⁸⁴ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 430.

⁸⁵ BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Rio Grande do Sul, 2016. TCC - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. p. 21.

Entretanto, existem hipóteses em que não há a exigência de justo título e então haverá a necessidade de anexar quaisquer outros documentos que comprovem a origem, a continuidade, a natureza e o prazo da posse, podendo ser: comprovantes de pagamento de tributos, compromisso de compra e venda, recibo de pagamento de compra do imóvel, etc. Na verdade, o justo título apenas será necessário a depender da espécie de usucapião em questão.⁸⁶

Sendo assim, havendo a consensualidade do pedido, o acompanhamento do advogado legalmente habilitado para o processo, a apresentação de toda a documentação necessária para processar o pedido, juntamente com a capacidade para pleitear o pedido perante o Registro de Imóveis, será dado início ao processo de usucapião extrajudicial, o qual será protocolado e autuado, executando-se todas as diligências necessárias ao reconhecimento da propriedade imobiliária.

2.5. O procedimento da usucapião extrajudicial segundo o art. 216-A da LRP

O procedimento da usucapião extrajudicial deverá seguir suas etapas de acordo com o disposto no artigo 216-A da LRP, incluído na referida lei através do artigo 1.071 no CPC/2015. É importante dizer que se for constatada alguma lacuna normativa no decorrer do processo administrativo, as disposições do CPC/2015 deverão ser aplicadas supletiva e subsidiariamente, nos termos do artigo 15 do Código de Processo Civil atualmente vigente.⁸⁷

A primeira etapa do processo chama-se prenotação. Normalmente o prazo de duração da fase de prenotação é de trinta dias, nos termos do artigo 188 da LRP. No entanto, em se tratando de processo de usucapião, o §1º do artigo 216-A da LRP dispõe que esse prazo poderá ser prorrogado até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Assim, feito o requerimento por parte de quem possua legitimidade ativa e acompanhado o requerente de advogado habilitado nos termos da lei, juntamente com a documentação necessária descrita nos incisos de I a IV do artigo 216-A da LRP (ou 1.071 do CPC/2015), deverá o requerimento ser protocolado no Registro de imóveis

⁸⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.82.

⁸⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.86.

da circunscrição do imóvel objeto do pedido, recebendo assim um número de prenotação.⁸⁸

Sendo protocolado junto ao Registro de Imóveis, o Registrador dará início a fase de autuação do processo, transformando-o em uma única peça documental, com termo de abertura, numeração e rubrica de folhas. A autuação é feita de forma física, ou seja, o processo será físico, salvo se posteriormente houver autorização para que seja digital, o que necessitará de regramento administrativo para que haja a implementação dessa modalidade. A partir do momento em que haverá a autuação, todas as intercorrências deverão ser certificadas no processo até que haja a decisão final.⁸⁹

É importante frisar que o princípio da publicidade é um dos princípios base que sustentam a atividade registral imobiliária. Dessa forma, para que seja garantida a segurança jurídica dos negócios imobiliários, é recomendável que seja feita uma averbação na matrícula do imóvel em questão, para que haja a produção do efeito *erga omnes*, sendo levado o procedimento instaurado ao conhecimento de todos.⁹⁰

Depois de feita a autuação do processo, o Registrador procederá com a qualificação registral, momento em que será feita a análise dos documentos. Primeiramente, será feita a análise jurídica do pedido da usucapião extrajudicial, que necessitará estar em conformidade com a viabilidade jurídica do pedido. Nesse momento o Oficial de Registro de imóveis irá certificar-se de que encontram-se presentes todos os requisitos de admissibilidade, se há legitimidade ativa por parte do requerente, se estão presentes todos os documentos necessários descritos nos incisos de I a IV do artigo 216-A da LRP, se há a efetividade dos princípios registrares acerca do pedido pleiteado, etc. É o momento em que o Registrador fará o papel de Juiz Extrajudicial, e a partir de então ele irá formar sua convicção acerca do conjunto de provas apresentado.⁹¹

⁸⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.87.

⁸⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.89.

⁹⁰ PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Porto Alegre/RS. Julho de 2016. p. 07. Disponível em:<<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>> Data de acesso: 22 de novembro de 2016.

⁹¹ BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Rio Grande do Sul, 2016. TCC - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. p. 24.

Posteriormente ao momento da qualificação registral, caso o Registrador conclua ter sido esta positiva em aspectos formais, mas negativa em aspectos materiais, ele poderá solicitar a realização de diligências, motivada pela necessidade de produção de provas, segundo o que diz o § 5º do artigo 216-A da LRP.

As diligências normalmente serão suscitadas pela necessidade de prova documental, todavia, se houver necessidade, o Registrador poderá solicitar a produção de qualquer meio de prova admitido em lei, inclusive a testemunhal. É importante frisar que não é permitido ao Registrador produzir provas de forma compulsória, pois este não possui poder de polícia. Portanto, estando o Oficial de Registro diante de uma situação em que necessite produzir provas, mas que não tenha poder para tanto, ou que o requerente não as tenha produzido no prazo fixado, este poderá indeferir o pedido por não haver provas suficientes para a efetivação de seu direito. Desta decisão não cabe recurso, podendo apenas serem suscitadas dúvidas perante o juízo competente.⁹²

Depois de concluída a produção das provas necessárias, o Oficial seguirá para uma nova qualificação jurídica, momento em que analisará o mérito da usucapião com o posterior acolhimento ou indeferimento do pedido.⁹³

Tendo sido a qualificação positiva, o Registrador Imobiliário notificará os legitimados passivos certos, caso estes não tenham anuído espontaneamente na planta que acompanha o requerimento inicial, para que no prazo de quinze dias expressem sua concordância ou não com o pedido de usucapião. É necessário que a notificação seja feita de forma pessoal, por meio do correio ou AR. O procedimento da usucapião extrajudicial não admite notificação por edital, e, caso o notificado esteja em lugar incerto ou não sabido, ou esteja ocultando-se para que não seja notificado, o pedido de usucapião será negado, necessitando, assim, de ser processado pela via judicial. O silêncio do notificado também acarretará o indeferimento do pedido, conforme o que está disposto no §2º do artigo 216-A da LRP.⁹⁴

Nesse ponto, é de extrema importância dizer que, o fato de o silêncio do notificado presumir a discordância e o conseqüente indeferimento do pedido já é alvo

⁹² BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.91-94.

⁹³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.91-94.

⁹⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.95-97.

de discussões entre os especialistas no assunto, pois, o comum no ordenamento jurídico brasileiro é de que o silêncio da parte notificada acarrete em concordância. Por isso, esse assunto será tratado com mais detalhes em tópico específico.

O Oficial deverá também notificar a União, o Estado, Distrito Federal e Município para que em quinze dias se manifeste acerca do pedido que tramita pela via extrajudicial. A notificação aos entes públicos é feita pelo fato da possibilidade de o pedido de usucapião invadir área pública. Portanto, o Oficial do Registro de Imóveis agirá de ofício, conforme o §3º do artigo 216-A da LRP. A notificação poderá ser feita através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou pelo correio, com aviso de recebimento.⁹⁵

Finalmente, obedecendo ao que diz o §4º do artigo 216-A da LRP, deverá ser feita a publicação de edital em jornal de grande circulação, para que terceiros possivelmente interessados possam tomar ciência do pedido, e se manifestar no prazo de 15 dias.

Assim, após a apresentação da documentação exigida em concordância com o que diz o artigo 216-A da LRP, o Oficial formará sua convicção positiva, momento em que irá proceder com a realização do ato de registro da aquisição do imóvel. Faz-se importante destacar que mesmo tendo qualificado o pedido após a produção das diligências solicitadas, entendendo que estava provada a ocorrência material da usucapião, nada impede que o Registrador reveja sua decisão, se entender que assim deve proceder, isto porque o processo ainda não chegou ao fim. Não existe preclusão ou coisa julgada das decisões administrativas proferidas no curso do processo, podendo, assim, serem revistas.⁹⁶

Finalizadas as diligências, se as exigências não estiverem em conformidade com a LRP, o Oficial rejeitará o pedido, segundo o que consta no §8º do artigo 216-A da LRP, e irá elaborar uma nota devolutiva. Neste caso, é lícito ao interessado suscitar procedimento de dúvida, conforme o §7º do mesmo artigo. Se mesmo assim houver impugnação, o Oficial encerrará o processo extrajudicial e remeterá os autos ao juízo competente, de acordo com o §10 do mesmo artigo. A competência será da Justiça

⁹⁵ BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Rio Grande do Sul, 2016. TCC - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. p. 25-26.

⁹⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.100-103.

Estadual comum do foro onde se localiza o imóvel, como está descrito no artigo 47 do CPC/2015.⁹⁷

Sendo conhecido o procedimento pelo qual passa a usucapião extrajudicial perante o Cartório de Registro de Imóveis, nada obsta que se enfatize o quão mais rápido e eficiente esse procedimento é em comparação a sua tramitação pela via judicial. Dessa forma será possível garantir com mais celeridade a aquisição da propriedade imobiliária, desde que não haja litígio e que sejam atendidas as exigências previstas em lei.

É notório que a desjudicialização de procedimentos traz para a Justiça Brasileira inúmeros benefícios que farão grande diferença para o funcionamento prático dos objetivos traçados pelo Código de Processo civil atualmente vigente, tentando assim sanar as mazelas da prestação jurisdicional brasileira.

⁹⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.100-103.

CAPÍTULO III

AS REPERCUSSÕES DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL PARA O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

3.1. A usucapião extrajudicial e a materialização do princípio da função social da propriedade

O princípio da função social da propriedade, como já dito em capítulo anterior, está previsto no artigo 5º, inciso XXIII da Magna Carta. Este preconiza que a propriedade deverá atender à sua função social, de maneira que o bem em questão esteja satisfazendo as finalidades propostas pelo meio social no qual está inserido.

Analisada essa premissa, e, sabendo que a função social da propriedade não deve ser encarada como “um mal ao proprietário em prol do bem comum”, como já visto, a efetividade do princípio da função social da propriedade reflete em limites positivos ou negativos, podendo essa função social também ser exercida em benefício do proprietário, não de maneira a restringir, mas sim de ampliar os seus direitos.⁹⁸

Como se sabe, sendo a usucapião extrajudicial uma forma de aquisição da propriedade imobiliária, esta permanece inserida no direito de propriedade assegurado pela CF/88 e também está intimamente ligada ao princípio da função social da propriedade.

Portanto, sabendo-se que a desjudicialização da usucapião passa a estar inserida no propósito de garantir a efetividade de direitos em tempo mais hábil e eficaz do que o trâmite no Judiciário, faz-se necessário analisar o modo de como esse procedimento pode estar servindo de ponte para a materialização da função social da propriedade.⁹⁹

Segundo Jamile Provensi, a materialização do princípio se dá a partir da socialidade. Isto é, a maneira como a funcionalização está presente no desenvolvimento do viver socialmente e como ela contribui para modificar a

⁹⁸ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Função social da propriedade e sua repercussão no registro de imóveis**. Revista dos Tribunais, v. 61/2006.

⁹⁹ PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária**. Monografia - Escola da Magistratura do Estado do Paraná. Curitiba, 2015, p. 33.

caminhada da evolução da sociedade. Estuda-se, então, uma premissa que não se restringe à formalidade da lei, pois, o seu desdobramento se dá a partir da vida em sociedade.¹⁰⁰

Nas palavras da mesma autora, é possível perceber de forma clara como vê-se a funcionalização da propriedade através da usucapião:

É exatamente esse controle difuso da vida em sociedade que conecta a desjudicialização da usucapião administrativa à materialização da função social da propriedade imobiliária, na medida em que reconhece que o sentido da regra do §1º do art. 1228 do Código Civil pode ser construído de diferentes modos em um contexto que não passa pelo controle estrito centralizado pelo Estado. Na usucapião administrativa, a mensuração do comportamento do proprietário que abandonou a propriedade, assim como o do possuidor que deu um novo uso para o imóvel, passa a ser realizada mais rente à realidade dos interesses das pessoas envolvidas nos conflitos inerentes à titularidade proprietária; potencializa-se a pacificação social construída na vida em sociedade.¹⁰¹

Ainda, ao falar sobre o fundamento da usucapião, Carlos Roberto Gonçalves traz uma noção de finalidade social para o instituto:

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. Tal instituto, segundo consagrada doutrina, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social: tem a aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos.¹⁰²

Portanto, apesar de ser a usucapião extrajudicial um procedimento recente, este possui caráter inovador e vem trazendo a possibilidade de garantia dessa função social.

Como sabido, a usucapião possui várias modalidades. Dentre elas, como já dito anteriormente, existe a usucapião para fins de regularização fundiária em áreas de interesse social, prevista na lei 11.977/09. Essa modalidade de usucapião possui

¹⁰⁰ PROVENSÍ, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária.** Monografia - Escola da Magistratura do Estado do Paraná. Curitiba, 2015, p.33.

¹⁰¹ PROVENSÍ, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária.** Monografia - Escola da Magistratura do Estado do Paraná. Curitiba, 2015, p.34.

¹⁰² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro.** Vol. V. São Paulo. 4. ed. Saraiva, 2009. p. 237.

rito próprio, e, diferentemente do procedimento extrajudicial abordado no capítulo anterior, que é o objeto central do presente trabalho, o rito desta encontra-se disposto no bojo da lei supracitada.

Assim, antes mesmo da entrada em vigor do CPC/2015, que inseriu no ordenamento jurídico brasileiro o instituto da usucapião extrajudicial, essa modalidade de usucapião prevista na lei 11.977/09 já vinha sendo exemplo de materialização do princípio da função social da propriedade, na medida em que, a intenção do legislador neste caso foi, claramente, a de resolver questões sociais advindas da chamada “propriedade informal”. A mencionada informalidade consiste em situações imobiliárias clandestinas e irregulares que desencadearam a formação de cortiços e favelas, ocasionando, assim, a expansão desordenada das cidades. Dessa forma, ao ser consagrada a lei 11.977/09 no direito pátrio, a referida norma teve como efeito o fortalecimento do direito constitucional de propriedade, assim como da função social, na medida que viabiliza a obtenção do domínio de direito por quem já o detém de fato.¹⁰³

Nesse sentido, vê-se que a preocupação do legislador, é também adequar a norma à realidade social vivida atualmente. Não diferentemente ocorreu com o procedimento extrajudicial que entrou em vigor no ano de 2016, através do CPC/2015, pois, através da desjudicialização de procedimentos, a usucapião, desde que atendidos os requisitos previstos no artigo 216-A da LRP (e, da mesma forma, no artigo 1.071 do CPC de 2015) poderá tramitar pelo Registro de Imóveis em qualquer das modalidades previstas no Código Civil de 2002, sendo então uma ponte para a concretização da função social constitucionalmente prevista no direito de propriedade.

Como dito, a constatação da materialização do princípio da função social da propriedade pode ser vista no viver socialmente, sendo possível analisá-la a partir de casos concretos. Finalmente, pode-se dizer que o procedimento da usucapião extrajudicial está inserido no ordenamento jurídico brasileiro como forma de alcançar, através da desjudicialização, uma nova efetividade dos direitos reais, podendo também chegar a contribuir para que ocorram mudanças no modo como se constrói a

¹⁰³ DALLABONA, Maicon César. **A conversão em propriedade, por usucapião extrajudicial, da posse de imóveis públicos, à luz da Constituição Federal**. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=15043&revista_caderno=7>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

titularidade dos direitos de propriedade, constatando-se, assim, o seu caráter claramente inovador.¹⁰⁴

Posto isto, em meio a diversas repercussões que advém pela inserção da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, mesmo sendo um procedimento recente no direito pátrio, procurou-se demonstrar no presente tópico como esse instituto pode vir a ser uma ponte para a efetivação do princípio da função social da propriedade, direito fundamental previsto no artigo 5º da Constituição Federal de 1988.

Após, serão abordadas repercussões tanto na área procedimental no tocante a algumas peculiaridades existentes no bojo do artigo 216-A da LRP, como também serão demonstrados, posteriormente, pontos positivos trazidos pelo instituto tanto para os operadores do Direito, como para os cidadãos como sujeitos que anseiam a tutela de seus direitos.

3.2. A usucapião extrajudicial e o silêncio como discordância

O procedimento da usucapião extrajudicial, como já tratado anteriormente, é regido pelo artigo 216-A da LRP. Muito há o que se elogiar no texto da lei que dispõe os requisitos e forma de conduzir o procedimento perante o Registro de Imóveis. Porém, a atual redação em que se encontra o artigo 216-A da LRP (Incluído pelo artigo 1.071 do CPC/2015), especificamente em seu §2º, pode gerar um sério óbice à consecução da usucapião extrajudicial.

O §2º desse artigo trata acerca da possibilidade de a planta não conter a assinatura de qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes. Sendo assim, o titular do direito sobre o imóvel deverá ser notificado pelo registrador competente, para que manifeste o seu consentimento expresso no prazo de 15 (quinze) dias, mas caso haja silêncio por parte deste, este assim será interpretado como discordância ao pedido de usucapião.

¹⁰⁴ PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária.** Monografia - Escola da Magistratura do Estado do Paraná. Curitiba, 2015, p. 36.

Não há que se olvidar que é comum que na prática cível brasileira o silêncio da parte seja interpretado como anuência ao pedido. Assim, a partir da redação dada ao §2º do artigo 216-A da LRP, vê-se que o silêncio como discordância é novidade no ordenamento jurídico brasileiro.

Em artigo publicado em setembro de 2016 para a Revista do Conselho dos Tribunais de Justiça, João Pedro Lamana Paiva¹⁰⁵, titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, trouxe acertada opinião acerca do assunto:

[...] o novíssimo e incoerente “instituto jurídico” da “discordância tácita” foi um retrocesso que fez com que todos os esforços para elaborar e aprovar a usucapião extrajudicial caíssem por terra, uma vez que, invariavelmente, após o insucesso na via extrajudicial, o procedimento terminará por ser remetido ao Poder Judiciário, única e exclusivamente em razão do silêncio do notificado. Para os profissionais que têm intimidade com a atividade notarial e registral e dela se valem para solucionar as questões de seus representados, tais como engenheiros, advogados, corretores imobiliários e, especialmente, para os próprios notários e registradores, não há argumento jurídico que sustente a necessidade de não aplicar para o procedimento de usucapião extrajudicial o que, no mais das vezes, é praticado no Direito: a interpretação do silêncio como concordância.

Assim, muito se teme que, apesar de tantos esforços para se chegar até a implantação do procedimento da usucapião pela via administrativa, este tenha perdido o seu cerne, que seria o da não necessidade da via judicial para que se possa chegar a titularidade do direito de propriedade.

Nas palavras de Fábio Caldas de Araújo¹⁰⁶, o inciso II do artigo 2016-A da LRP e também o seu §2º merecem crítica pela sua redação:

Os titulares de direitos reais relativos aos imóveis confiantes não possuem interesse direto em relação ao pedido, mas indireto, tal como assistente simples. Exigir a sua anuência e/ou notificação, apenas torna o processo moroso e com ilegitimidade para impugnar a posse do usucapiente, com o qual não tem qualquer relação jurídica. Além disso, a menção genérica junto ao texto, exigindo a intimação não apenas em relação aos direitos reais, mas a qualquer outro direito averbado, torna necessária a notificação de titulares de *ius ad rem*. Os locatários do imóvel confiante com contratos averbados na matrícula teriam que prestar anuência ao pedido, o que se revela um contrassenso. Tal exigência não existe sequer na ação de usucapião.

¹⁰⁵ PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião Extrajudicial e o silêncio como discordância**. Revista do Conselho dos Tribunais de Justiça. Set. 2016. p. 24.

¹⁰⁶ ARAUJO, Fabio Caldas de. Usucapião. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 432.

Dessa forma, depreende-se que através da redação dada ao §2º do artigo 216-A da LRP, a vontade do legislador ao elaborar a EC 45/2004, que trata da reforma do Poder Judiciário, foi desconsiderada. Isto porque, nessa etapa do procedimento vê-se grandes chances de existir a possibilidade de encaminhamento da usucapião para a via judicial, não sendo possível atingir os objetivos traçados pela EC 45/2004.

O projeto do Código de Processo Civil de 2015 iniciado no Senado (PLS 166/2010) teve sua redação aprovada em 15 de dezembro de 2010, momento em que ainda não havia a proposta do procedimento de usucapião extrajudicial. Chegando na Câmara dos Deputados, foi colocado em votação o SCD 8.046/2010, onde havia sido incluso o procedimento extrajudicial da usucapião. No texto aprovado pela câmara estava disposto que, passado o prazo para a impugnação por parte dos notificados sem que estes se manifestassem e estando em ordem os documentos apresentados, o oficial procederá com o registro da aquisição do imóvel. Ou seja, na época em que tramitava o Projeto de Lei do Novo Código de Processo Civil, por um certo tempo era prevista a interpretação do silêncio como concordância.¹⁰⁷

Posteriormente, foram feitas alterações no texto propostas pelo Parecer 954/2014 da Comissão Temporária do Código de Processo Civil, onde nesse passou a constar que o silêncio dos titulares de direito real sobre o imóvel seria interpretado como discordância em relação ao pedido de usucapião. A partir daí, apesar de entidades representativas de registradores imobiliários se manifestarem acerca do assunto, não foram feitas alterações no texto, consolidando-se, assim, a redação final do CPC/2015.¹⁰⁸

Como medida reparadora da referida situação, atualmente a Corregedoria Nacional do CNJ vem desenvolvendo um trabalho que possui como intuito a regulamentação da matéria, no plano infralegal, através de provimento. O texto elaborado contou com a participação de alguns notários e registradores, através do qual visa-se conseguir a real efetivação do procedimento, garantindo o acesso ao direito de propriedade por grande parte da população e também promovendo a regularização de inúmeros imóveis que se encontram informais em todo o país.¹⁰⁹

¹⁰⁷ PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião Extrajudicial e o silêncio como discordância**. Revista do Conselho dos Tribunais de Justiça. Set. 2016. p. 24.

¹⁰⁸ PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião Extrajudicial e o silêncio como discordância**. Revista do Conselho dos Tribunais de Justiça. Set. 2016. p. 24.

¹⁰⁹ PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião Extrajudicial e o silêncio como discordância**. Revista do Conselho dos Tribunais de Justiça. Set. 2016. p. 25.

Assim, com o objetivo de não perder a eficácia do procedimento quando da hipótese de acontecer o previsto no §2º do artigo 216-A, será necessária a regulamentação da matéria com o intuito de que a usucapião extrajudicial se torne plenamente viável, fazendo com que os inúmeros benefícios trazidos por ela sejam realmente alcançados, pois esta veio como um instrumento facilitador da aquisição da propriedade, não sendo sua intenção iniciar no Registro de Imóveis e posteriormente ser encaminhada ao Poder Judiciário.

É importante salientar que há casos em que o procedimento realmente não será possível tramitar pela via extrajudicial, devido ao fato de ser litigioso, ou se durante o curso de sua tramitação apresentar algum tipo de impugnação ou falta de requisitos. Nesses casos caberá ao Oficial de registro encaminhar o procedimento para a via judicial, segundo o §10 do artigo 216-A da LRP.

3.3. Os benefícios trazidos pela implementação do procedimento extrajudicial

Sabe-se que a usucapião extrajudicial foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro como forma alternativa para desafogar o judiciário e também para que seja efetivado o direito de propriedade de uma forma mais simples e célere, desde que atendidos os seus requisitos. A possibilidade de requerer o pedido perante o Registro de Imóveis, ainda que com suas problemáticas, repercute em uma série de benefícios para a sociedade. A celeridade é o principal ponto mencionado quando se trata do assunto, que vem aliada à desjudicialização e à inserção de uma cultura extrajudicializada que tem suas bases na conciliação.¹¹⁰

O Código de Processo Civil de 2015 tentou trazer de forma mais eficiente em seu texto uma interpretação mais próxima da Constituição Federal. Este, tem como um de seus objetivos criar um sistema mais eficiente através de dispositivos que visam a realização concreta de direitos, com a intenção de não esvaziar a garantia constitucional da inafastabilidade da jurisdição. Tal objetivo incentiva a criação de meios alternativos para solucionar conflitos. Assim, é nesse contexto que o texto da

¹¹⁰ GARCIA, Denise Schmitt Siqueira; SCHAPPO, Alexandre. **Usucapião extrajudicial: uma análise crítica da redação do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil**. Revista Justiça do Direito. Passo Fundo/RS. v. 30. n. 1. Jan/Abr 2016. p. 75-90.

lei passa a admitir o processamento do pedido de reconhecimento de usucapião perante o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel usucapiendo.¹¹¹

O procedimento instaurado pelo CPC/2015 é sem dúvidas muito eficaz. Como já explanado em capítulo anterior, o possuidor irá reunir alguns documentos que comprovam sua posse, circunstâncias e lapso de tempo, bem como deverá provar a ausência de reivindicação do imóvel. A documentação será apresentada perante o Tabelião da localidade que, depois de analisá-la, lavrará uma ata notarial, documento público através do qual será atestada a existência da posse e suas características. O pedido então será apresentado ao Registrador Imobiliário, que expedirá editais e notificações, sendo possível solicitar a realização de diligências, se necessário, para que possa certificar-se da exatidão do pedido de usucapião. Estando todos os documentos em ordem, preenchidos os requisitos para que seja possível a aquisição da propriedade do imóvel e não havendo impugnação de terceiros, a usucapião será registrada.¹¹²

O procedimento extrajudicial é mais simples e rápido em se comparando a ação judicial que provavelmente irá durar muito mais tempo. Através da via administrativa, torna-se possível a redução de custos e aumentará a possibilidade de concretização da regularização de inúmeras propriedades que existem em todo o território nacional, que, por consequência do frágil controle ocupacional existente no Brasil, são em sua maioria irregulares. Também será possível atender de forma mais efetiva ao disposto no artigo 6º da Constituição Federal, que diz respeito ao direito à moradia. Assim, fica evidente que a sociedade obteve ganhos em relação a esta alteração trazida pelo CPC/2015 através do seu artigo 1.071.¹¹³

¹¹¹ PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária**. Curitiba, 2015, p.30.

¹¹² NOBRE, Francisco José Barbosa. **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil>> Data de acesso: 22 de novembro de 2016.

¹¹³ DELÉO, Caian Morenz Villa; SALOMÃO, Wendell Jones Fioravante; **Das possibilidades de usucapião administrativa (extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação**. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>> Data de acesso: 22 de novembro de 2016.

São válidas e acertadas as palavras de Luiz Felipe de Freitas Cordeiro, Bruna Marques P. da Costa Kleinpaul e Janete Aparecida de Andrade¹¹⁴, que conseguiram expor de forma bastante clara as principais benesses trazidas pelo instituto:

Dentre os inúmeros benefícios proporcionados pela regularização via usucapião extrajudicial, destacamos a baixa onerosidade do procedimento em razão da ausência de gastos com perícias, laudos técnicos, entre outras particularidades que são exigíveis pela via judicial. Outro ponto de extrema relevância é a economia de tempo ante a atual (e bem conhecida) morosidade do Poder Judiciário, em que pese tal procedimento não restringir o acesso do interessado ao processo judicial, sendo-lhe resguardado o direito constitucional de ação.

Como a Lei de Registros Públicos se tornou fonte direta de legitimação da usucapião pela via administrativa, o registro torna-se a fonte da segurança jurídica e estabilidade na consolidação da propriedade imóvel, o que irá exigir do Registrador maior cuidado na criação de novas matrículas, ou mesmo na alteração daquelas já existentes.¹¹⁵ É claro que o registrador não é por lei o agente público direcionado a decidir litígios, por isso o requisito da não impugnação de terceiros para que se processe a aquisição da propriedade perante o cartório. Mas, como operador do direito, o registrador é dotado de plena capacidade para analisar de maneira imparcial, técnica e jurídica, os requisitos legais para o reconhecimento extrajudicial da usucapião.¹¹⁶

Para melhor entender as consequências positivas que visa a instauração do procedimento, José Roberto Nalini, Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo, finalizou artigo publicado no ano de 2014 com as seguintes palavras:

Pode parecer complicado, mas é muito simples diante da burocracia de um processo de usucapião convencional. Se houver impugnação, quem decidirá será o juiz. Mas se não houver, como ocorre na maioria dos casos, o registrador procederá ao assento de aquisição do imóvel com as descrições apresentadas e abrirá a matrícula. É um grande passo no sentido da desjudicialização, tendência irreversível de uma população que se vê aturdida diante do excesso de ações judiciais em curso. 93 milhões de processos

¹¹⁴ CORDEIRO, Luiz Felipe de Freitas; KLEINPAUL, Bruna Marques da Costa; ANDRADE, Janete Aparecida de. **Usucapião Extrajudicial como facilitador da regularização fundiária**. Set. 2016. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI245617,21048-Usucapiao+Extrajudicial+como+facilitador+da+regularizacao+fundiaria>> Data de acesso: 22 de novembro de 2016.

¹¹⁵ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 62.

¹¹⁶ SANTOS, José Luis Ferreira dos. **Atividade cartorária extrajudicial como instrumento de colaboração à justiça célere e eficiente**. Rio de Janeiro, 2015. Monografia - Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. p. 65.

mostram uma Nação enferma. A saúde está na conciliação, na pacificação, na obtenção de resultados mais eficazes e mais rápidos do que a invencível lentidão do Judiciário, mercê de inúmeras causas e assunto que merece outra reflexão.

Dessa forma, claramente se percebe que o instituto da usucapião extrajudicial chegou ao ordenamento jurídico brasileiro para que possam ser amenizadas as dificuldades encontradas na atual situação da via judiciária brasileira. Não se espera que o procedimento venha de forma heroica sanar os atuais problemas existentes nos tribunais do país. Porém, este é visto como um passo para a melhoria do acesso aos direitos previstos na Constituição Federal, que como Lei Maior atualmente vigente, preza por uma prestação jurisdicional célere eficaz.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015 trouxe consigo a proposta de simplificação e celeridade para os procedimentos previstos em seu texto, com o intuito de garantir mais eficácia a prestação jurisdicional.

Nesse sentido, o referido código, ao inserir em seu corpo normativo o artigo 1.071, instituiu o procedimento da usucapião extrajudicial, com o intuito de estabelecer uma alternativa mais célere para se chegar a tutela de direitos.

O procedimento da usucapião realizado pela via administrativa é reflexo do movimento de desjudicialização pelo qual passa o atual cenário do direito brasileiro. A partir da EC 45/2004, o inciso LXXVIII foi inserido ao artigo 5º da Constituição Federal de 1988, dispondo este sobre a celeridade processual como princípio norteador da Lei Maior. Assim, foi possível a apreciação de algumas demandas pela via administrativa, sendo retirada a competência exclusiva do judiciário para apreciá-las.

Assim, tendo sido objeto central do presente trabalho, a usucapião extrajudicial possui seu procedimento regulado pelo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, artigo este inserido na referida lei com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, possuindo a mesma redação do artigo 1.071 do último diploma citado. Dessa maneira, atendidos os requisitos presentes no artigo, será possível fazer o requerimento perante o Registro de Imóveis da comarca onde está situado o imóvel usucapiendo. É importante ressaltar a necessidade de consensualidade e o acompanhamento de advogado para que seja feito o requerimento.

Através da alternativa de tramitação pela via administrativa, nota-se também a importância da atividade registral. É necessário salientar que esta atividade é dotada de segurança jurídica e competência para desenvolver as atividades a que lhe foram destinadas, não sendo necessária homologação judicial para que se possa tramitar qualquer tipo de procedimento já permitidos por lei.

Vê-se então, que alternativas mais céleres e que possuem a mesma eficácia para a tutela de direitos são de extrema relevância na atualidade, justamente pela morosidade em que se encontra a prestação jurisdicional por parte do Judiciário. O procedimento extrajudicial da usucapião veio para facilitar a aquisição do direito de

propriedade garantido no artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988, bem como para possibilitar o exercício de sua função social.

Conhecer a origem do instituto da usucapião, bem como os conceitos de posse, propriedade e do princípio da função social da propriedade é de suma importância para se chegar a uma compreensão mais profunda acerca do tema. Da mesma forma, torna-se imprescindível discutir sobre as modalidades de usucapião previstas pelo Código Civil de 2002 e também as previstas em leis esparsas, já que estas podem ser submetidas ao procedimento extrajudicial, com exceção das que possuem rito próprio.

Analisando preliminarmente o movimento da desjudicialização, é possível chegar até o procedimento da usucapião extrajudicial em si. Demonstrada a repercussão desse movimento para o direito pátrio, passou-se a analisar detalhadamente todos os requisitos necessários para a aquisição da propriedade imobiliária perante o Registro de imóveis, bem como as fases procedimentais pelas quais tramita o instituto na via administrativa.

Através de tais lições, foi possível depreender que a usucapião extrajudicial repercutiu de maneira muito benéfica para o ordenamento jurídico brasileiro. A forma como foi disposta pelo Código de Processo Civil de 2015, possibilitou a aquisição da propriedade imobiliária de maneira mais célere, econômica e eficaz, possuindo também segurança jurídica. Ainda, é possível através desse instituto atender aos anseios da Carta Magna, sendo possível que este seja uma ponte para a materialização do princípio da função social da propriedade.

Acerca das repercussões procedimentais do instituto, suscitadas através de registradores especialistas no assunto, notou-se que a redação dada ao §2º do artigo 216-A pode vir a necessitar de regulamentação para que a usucapião se torne plenamente simples e viável, diminuindo, assim, a necessidade de intervenção do judiciário.

Finalmente, pode-se concluir que a usucapião extrajudicial repercute de maneira altamente positiva para o Direito Pátrio, sendo esta uma alternativa para a consecução do direito de propriedade garantido constitucionalmente.

Verificou-se que a temática abordada é recente, devido a vigência do Código de Processo Civil de 2015, porém já existem discussões bastante pertinentes a respeito do assunto, que, pela maioria dos doutrinadores e estudiosos especialistas

da área, é um tema de grande interesse para a sociedade, visto que, possui grande relevância para o Direito Imobiliário e também para o Direito Notarial e Registral.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JUNIOR., Roberto Paulino de. **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. Art. 1071.** São Paulo. ed. Revista dos Tribunais, 2015.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **O usucapião no Âmbito Material e Processual.** Rio de Janeiro: Forense, 2003.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial.** Rio Grande do Sul, 2016. TCC - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm>

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>
Acesso em: 28 de fevereiro de 2017.

BRASIL. Lei nº 6.105, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>

CORDEIRO, Luiz Felipe de Freitas; KLEINPAUL, Bruna Marques da Costa; ANDRADE, Janete Aparecida de. **Usucapião Extrajudicial como facilitador da regularização fundiária.** Set. 2016. Disponível em:<<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI245617,21048-Usucapiao+Extrajudicial+como+facilitador+da+regularizacao+fundiaria>> Data de acesso: 22 de novembro de 2016.

DALLABONA, Maicon César. **A conversão em propriedade, por usucapião extrajudicial, da posse de imóveis públicos, à luz da Constituição Federal.** Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=15043&revista_caderno=7>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

DELÉO, Caian Morenz Villa; SALOMÃO, Wendell Jones Fioravante; **Das possibilidades de usucapião administrativa (extrajudicial) pela atuação dos**

notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação.

Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>> Data de acesso: 22 de novembro de 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil**, v. 4: Direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso De Direito Civil**, v. 5: Reais. 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. São Paulo, 2016.

GARCEZ, Rochelle Danusa Jelinek . **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do Código Civil**. Porto Alegre, 2006. Disponível em: <<http://www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

GARCIA, Denise Schmitt Siqueira; SCHAPPO, Alexandre. **Usucapião extrajudicial: uma análise crítica da redação do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil**. Revista Justiça do Direito. Passo Fundo/RS. v. 30. n. 1. Jan/Abr 2016.

GÓES, Izabela de Carvalho. **A função social da propriedade**. Disponível em: <https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=3771>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

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

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. Vol. V. São Paulo. 4. ed. Saraiva, 2009.

HABERMANN JUNIOR, Cláudio. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**. 1. ed. Leme/SP: Habermann Editora.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Função social da propriedade e sua repercussão no registro de imóveis**. Revista dos Tribunais, v. 61/2006.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil.** Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil>> Data de acesso: 22 de novembro de 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial.** Porto Alegre/RS. Julho de 2016. p. 07. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>> Data de acesso: 22 de novembro de 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião Extrajudicial e o silêncio como discordância.** Revista do Conselho dos Tribunais de Justiça. Set. 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições De Direito Civil**, v. 4: Direitos Reais. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária.** Monografia - Escola da Magistratura do Estado do Paraná. Curitiba, 2015.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Desjudicializar processos de usucapião trará eficiência.** Revista Consultor Jurídico. 2012. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2012-ago-22/marcelo-rodrigues-desjudicializar-processos-usucapiao-trara-eficiencia>>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

SALOMÃO, Wendell Jones Fioravante; DELÉO, Caian Morens Villa. **Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação.** Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>>. Acesso em: 28 Fev. 2017.

SANTOS, José Luis Ferreira dos. **Atividade cartorária extrajudicial como instrumento de colaboração à justiça célere e eficiente.** Rio de Janeiro, 2015. Monografia - Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

VERONESE, Yasmim Leandro; SILVA, Caique Tomaz Leite da. **Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais.** Revista dos Tribunais. São Paulo, v. 4/2014.