

FACULDADE AUTÔNOMA DE DIREITO - FADISP
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU* - MESTRADO

GIOVANNA DALL'AGNOL

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE TITULAÇÃO DA
PROPRIEDADE**

SÃO PAULO
2023

GIOVANNA DALL'AGNOL

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE TITULAÇÃO DA
PROPRIEDADE**

Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado em Função Social do Direito, na Faculdade Autônoma de Direito – FADISP, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Everaldo Augusto Cambler.

Área de concentração: Direito Privado.

SÃO PAULO

2023

GIOVANNA DALL'AGNOL

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE TITULAÇÃO DA
PROPRIEDADE**

Dissertação apresentada ao Programa de
Mestrado em Função Social do Direito, na
Faculdade Autônoma de Direito –
FADISP, como requisito parcial para
obtenção do título de Mestre em Direito.

Aprovada em: ____/____/2023

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Everaldo Augusto Cambler - Orientador
Faculdade Autônoma de Direito – FADISP

Prof. Dr. Lauro Ishikawa
Faculdade Autônoma de Direito – FADISP

Profa. Dra. Priscila Alves Patah
Docente Convidada

Catalogação na fonte: Biblioteca FADISP

D145u Dall'Agnol, Giovanna.

A usucapião extrajudicial como instrumento de titulação da propriedade/
Giovanna Dall'Agnol – 2023.
166 fls; 30cm.

Dissertação (Mestrado) – Faculdade Autônoma de Direito (FADISP),
Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu – Direito Privado – São Paulo,
2023.

Orientador (a): Prof. Dr. Everaldo Augusto Cambler

Inclui bibliografia

1.Usucapião extrajudicial. 2.Procedimento. 3.Modalidades.
4.Regularização fundiária. 5.Titulação da propriedade. I. Dall'Agnol,
Giovanna. II. Faculdade Autônoma de Direito. III.Título.

CDU 347.2

AGRADECIMENTOS

A todas as pessoas que, direta ou indiretamente, contribuíram para a construção deste trabalho.

À minha família e, em especial, aos meus pais, por terem me dado a base necessária para iniciar esta jornada.

Ao Professor Dr. Everaldo Augusto Cambler, meu orientador, pelos valiosos ensinamentos e pela confiança em mim depositada, ao longo do curso.

Aos professores da FADISP, por fazerem das aulas um local de reflexão sobre o sentido da vida e da importância do Direito para o desenvolvimento do ser humano e das relações sociais.

RESUMO

O objeto de pesquisa da presente dissertação se refere à usucapião extrajudicial como instrumento de titulação da propriedade. A usucapião, que teve origem no Direito Romano, sofreu várias mudanças, visando a atender os anseios dos romanos, em razão dos problemas por eles vivenciados em cada fase de sua história, mas sempre foi um instrumento cujo objetivo era estabilizar, juridicamente, uma situação já consolidada pelo tempo, trazendo segurança jurídica e paz social. O tempo e a posse sempre foram elementos comuns a todas as modalidades de usucapião, muito embora, em cada época, os demais requisitos variassem, conforme a conveniência política. Neste sentido, o objetivo desta pesquisa é apresentar uma leitura contemporânea do instituto da usucapião extrajudicial, feita com base nos princípios e valores constitucionais, evidenciando, ao final, a influência da titulação da propriedade privada no desenvolvimento urbano e a importância da usucapião como ferramenta de regularização fundiária. Como metodologia, esta pesquisa qualitativa, de cunho descritivo, envolve um estudo empírico, com a realização de uma pesquisa documental, por meio da análise de documentos, ou seja, de legislações e jurisprudências, bem como a realização da pesquisa bibliográfica, a fim de cruzar os dados para a interpretação, fundamentando a pesquisa. Neste momento, aprecia-se considerações acerca da Lei nº 13.465 de 2017 - Lei da Regularização Fundiária, bem como a análise de casos práticos que buscam evidenciar o papel da usucapião extrajudicial na titulação da propriedade privada e a sua importância para a regularização imobiliária. Nesse contexto, o presente estudo procura reler sob a ótica dos valores hoje em evidência, dentro de uma sociedade complexa e de uma realidade dinâmica, dando-lhe novos contornos, sempre em busca de soluções que atendam aos interesses coletivos. Contudo, verificou-se influência da titulação da propriedade privada no desenvolvimento urbano e a importância da usucapião como ferramenta de regularização fundiária, objeto da pesquisa.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial. Procedimento. Modalidades. Regularização Fundiária. Titulação da Propriedade.

ABSTRACT

The research object of this dissertation refers to extrajudicial adverse possession as an instrument of property titling. The adverse possession, which originated in Roman law, underwent several changes, aiming to meet the wishes of the Romans, due to the problems they experienced in each phase of their history, but it was always an instrument whose objective was to stabilize, legally, a situation consolidated over time, bringing legal security and social peace. Time and possession have always been elements common to all types of adverse possession, although, in each era, the other requirements varied, according to political convenience. In this sense, the objective of this research is to present a contemporary reading of the institute of extrajudicial adverse possession, based on constitutional principles and values, showing, in the end, the influence of private property titling on urban development and the importance of adverse possession as a tool for land regularization. As a methodology, this qualitative research, of a descriptive nature, involves an empirical study, with the accomplishment of a documental research, through the analysis of documents, that is, of legislations and jurisprudence, as well as the accomplishment of the bibliographical research, in order to cross data for interpretation, substantiating the research. At this time, considerations about Law nº 13,465 of 2017 - Land Regularization Law are appreciated, as well as the analysis of practical cases that seek to highlight the role of extrajudicial adverse possession in the titling of private property and its importance for real estate regularization. In this context, the present study seeks to reread it from the perspective of the values currently in evidence, within a complex society and a dynamic reality, giving it new contours, always in search of solutions that meet the collective interests. However, the influence of private property titling on urban development and the importance of adverse possession as a tool for land regularization, the object of the research, was verified.

Keywords: Extrajudicial adverse possession. Procedure. Modalities. Land regularization. Property Title.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	Artigo
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CC	Código Civil
CF	Constituição Federal
CF/88	Constituição Federal de 1988
CGJ/SP	Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo
CND	Certidão Negativa de Débitos
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CPC	Código de Processo Civil
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
CTN	Código Tributário Nacional
DAU	Dívida Ativa da União
EC	Emenda Constitucional
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis
ITCD	Imposto de Transmissão “Causa Mortis” e Doações
LRP	Lei de Registros Públicos
MP	Medida Provisória
NUIC	Núcleos Urbanos Informais Consolidados
PGFN	Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
REURB	Regularização Fundiária Urbana
REURB-E	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico
REURB-S	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
RFB	Receita Federal do Brasil
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica

STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJMG	Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO.....	11
1	INSTITUTO DA USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	17
1.1	Referência histórica.....	17
1.1.1	A ocupação do Brasil Colônia no instituto jurídico das sesmarias.....	23
1.1.2	A Lei de Terras (1850).....	25
1.1.3	A usucapião no Código Civil de 1916.....	27
1.1.4	A usucapião no ordenamento jurídico atual.....	29
1.2	Direito das coisas e direitos reais.....	33
1.3	Posse.....	39
1.4	Teorias justificadoras da posse.....	40
1.4.1	A teoria de Savigny – subjetiva.....	41
1.4.2	A teoria de Ihering – objetiva.....	43
1.5	Classificações da posse.....	45
1.6	A posse <i>ad usucapionem</i> e sua conversão em propriedade.....	48
1.7	Propriedade formal e domínio.....	50
1.8	Modalidades de usucapião.....	53
1.8.1	Usucapião extraordinária.....	55
1.8.2	Usucapião ordinária.....	58
1.8.3	Usucapião especial urbana e usucapião especial rural.....	60
1.8.4	Usucapião urbana coletiva.....	66
1.8.5	Usucapião pró-família.....	68
1.8.6	A legitimação de posse como espécie de usucapião tabular.....	69
2	USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE A PARTIR DO ARTIGO 216-A DA LEI Nº 6.015/73.....	75
2.1	Da origem histórica.....	75
2.1.1	O processo de extrajudicialização.....	75
2.1.2	Lei nº 11.977/2009: usucapião administrativa.....	80
2.1.3	Art. 216-A da Lei nº 6.015/1973: usucapião extrajudicial.....	82

2.2	Cabimento: “justa causa” para usucapião.....	95
2.3	Ata notarial para fins de usucapião.....	96
2.4	O procedimento perante o registro de imóveis.....	101
2.5	O Provimento nº 65/2017 do CNJ.....	105
3	A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FERRAMENTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.....	108
3.1	A importância da regularização fundiária para o desenvolvimento urbano.....	108
3.2	Regularização fundiária urbana no âmbito da Lei nº 13.465/2017.....	112
3.3	A usucapião extrajudicial como ferramenta de titulação da propriedade.....	117
3.3.1	Imóveis não matriculados.....	117
3.3.2	Loteamentos irregulares.....	119
3.3.3	Da existência de débitos federais em nome do promissário vendedor.....	121
3.3.4	Área autônoma em condomínio edilício irregular.....	125
3.3.5	Falecimento do promitente vendedor.....	128
3.3.6	Recusa pelos herdeiros do alienante.....	129
3.3.7	Inventários sucessivos com excessiva onerosidade.....	132
3.3.8	Imóvel inferior ao módulo urbano ou rural.....	134
3.3.9	Imóveis gravados com ônus reais ou indisponíveis.....	139
	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	144
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	148

INTRODUÇÃO

Desde os primórdios da civilização, quando o “*homo sapiens*” deixou as características de caçador coletor e passou a se dedicar ao cultivo da terra, que as aglomerações urbanas revelam-se uma realidade. Yuval Noah Harari¹ aponta que a revolução agrícola, ao mesmo tempo que trouxe progresso, gerou a adesão do homem à terra e o aumento exponencial da população.

Na era medieval, a necessidade de alimentos em grande escala e o controle da produção pelos senhores feudais, deu origem à marginalização dos camponeses, resultando em assentamentos humanos infestados de doenças e outras mazelas². Com o advento da Revolução Industrial, a urbanização e seus reflexos passaram a ser de fato percebidos, as cidades tornam-se ideais de ascensão social e econômica, culminando no êxodo rural.

O Brasil, até o início do século XX, era um país essencialmente agrícola, pautado na economia do café. A partir da década de 30, devido às políticas públicas voltadas à industrialização, as cidades passaram a ser vistas como núcleo gerador de emprego e renda e fonte de desenvolvimento social e humano³.

Ocorre que, esta transição de um país rural para urbano foi marcada por intenso e desordenado fluxo migratório, resultando em inúmeras mazelas de ordem estrutural e social: crescimento das favelas, desemprego, baixos índices de escolarização e saneamento básico⁴. Percebe-se, portanto, o surgimento de núcleos urbanos marginalizados, alheios à políticas públicas básicas, não integrados à cidade e regidos pela informalidade da posse.

¹ HARARI, Yuval Noah. **Sapiens** – Uma breve história da humanidade. Tradução de Janaína Marcoantonio. Porto Alegre, RS: L&PM, 2018.

² HARARI, Yuval Noah. **Sapiens** – Uma breve história da humanidade. Tradução de Janaína Marcoantonio. Porto Alegre, RS: L&PM, 2018.

³ MALHEIROS, Rafael Taranto. A Formalização da Propriedade Imobiliária e a Oferta de Crédito: a regularização fundiária urbana como vetor de desenvolvimento econômico. **Revista da Procuradoria-Geral do Banco Central**, [S.l.], v. 12, n. 2, p. 136-152, mar. 2019. Disponível em: <https://revistapgbc.bcb.gov.br/index.php/revista/article/view/956>. Acesso em: 20 jun. 2022.

⁴ SCORZATO, Tatiana Galardo Amorim Dutra. **A Lei n. 13.465/2017 e a ordenação do solo urbano brasileiro: análise dos loteamentos de acesso controlado e dos condomínios de lotes**. 2018. Dissertação (Mestrado em Ciência Jurídica), Universidade do Vale do Itajaí, UNIVALI, 2018. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2507/Dissertação%20-%20Tatiana%20Galardo%20Amorim%20Dutra%20Scorzato.pdf> Acesso em: 03 jun. 2022.

Aponta Edésio Fernandes⁵ que o acesso informal à terra urbana e à moradia resultou na exclusão espacial de núcleos habitacionais associada a consequências negativas sobre a qualidade de vida da população. Para o autor, os países latino-americanos, incluído o Brasil, não conseguiram garantir à parte significativa da população os benefícios sociais das cidades: acesso suficiente à terra urbanizada a custo acessível, à unidades habitacionais em áreas urbanas, investimentos em infraestrutura.

O Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD)⁶ aponta que “a abordagem de desenvolvimento humano procura olhar diretamente para as pessoas, suas oportunidades e capacidades”, de forma que, “para aferir o avanço na qualidade de vida de uma população é preciso ir além do viés puramente econômico e considerar outras características sociais, culturais e políticas que influenciam a qualidade da vida humana”.

Analisando-se os ensinamentos de Edésio Fernandes com o conceito acima apontado, evidencia-se a correlação entre o acesso formal à terra urbanizada e o desenvolvimento humano. Manoel Valente Figueiredo Neto⁷ aponta que o direito fundamental à propriedade privada traz consigo não apenas critérios econômicos, mas aspectos da economia política como fator de desenvolvimento urbano e impulsionador de garantias fundamentais mínimas. Nas palavras do autor, “a estrutura da propriedade privada imóvel marca-se pela simbiose entre a norma jurídica e o *status* econômico, devido à existência de uma correlação entre titularidade e função social”⁸.

Diante disso, aponta-se o papel da Regularização Fundiária Urbana (REURB) no contexto histórico-social abordado. A Lei nº 13.465/2017⁹, oriunda da conversão

⁵ FERNANDES, Edésio. Regularização de assentamentos informais na América Latina. **Foco em políticas fundiárias - Lincoln Institute of Land Policy**, 2011. Disponível em: https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacao-assentamentos-informais-full_1.pdf Acesso em: 20 jun. 2022.

⁶ PNDU. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. **O que é desenvolvimento humano?** Disponível em: <https://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/idh0/conceitos/o-que-e-desenvolvimento-humano.html>. Acesso em: 25 jun. 2022.

⁷ FIGUEIREDO NETO, Manoel Valente. **A propriedade privada do imóvel no século XXI** (Private Property Immobile in the Twenty-First Century). Curitiba: CRV, 2016.

⁸ FIGUEIREDO NETO, Manoel Valente. **A propriedade privada do imóvel no século XXI** (Private Property Immobile in the Twenty-First Century). Curitiba: CRV, 2016, p. 214.

⁹ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; [...].

da Medida Provisória (MP) nº 759/2016¹⁰, define a REURB como o conjunto de “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”.

Esta política pública concretiza a função social da propriedade privada através da regularização e consequente titulação de terras urbanas, de modo que núcleos urbanos informais integram-se efetivamente às cidades, possibilitando geração de crédito e a circulação de riquezas por indivíduos que antes encontravam-se à margem da cidade formal. Mais que isso, conforme a própria exposição de motivos da MP nº 759/2016, concluída a Regularização Fundiária, os núcleos urbanos informais “são juridicamente reconhecidos e, assim, tornam-se alvo de investimentos públicos, orientados, em última análise, à promoção da função social das cidades”.

Neste deslinde, dentre as ferramentas trazidas pela Lei nº 13.465/2017 para REURB, tem-se o procedimento da Usucapião Extrajudicial de Imóveis, regulamentado pelo art. 216-A da Lei de Registros Públicos (LRP)¹¹ e Provimento do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) nº 65/2017¹².

Ante o exposto, justifica-se a relevância social da temática escolhida, vez que a demanda por políticas públicas que corrijam não apenas o *déficit* populacional quantitativo mas também qualitativo mostra-se latente ao longo dos anos.

O Direito brasileiro atual passa por mudanças significativas decorrentes do neoconstitucionalismo e das teorias da argumentação, que trouxeram novas formas de legislar, interpretar e aplicar o Direito, dando mais ênfase aos valores em detrimento do positivismo e da interpretação exegética.

Fala-se muito em despatrimonialização do Direito Privado, ou em sua personalização, juntamente com os princípios da dignidade humana, direitos da personalidade, autonomia privada, relações de afeto, direitos extrapatrimoniais. Já o Direito das Coisas, que por muito tempo foi protagonista do Direito Civil, não tem sofrido mudanças significativas em seus tradicionais institutos. Apesar de a função

¹⁰ BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências.

¹¹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

¹² BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

social da propriedade estar positivada, esta funcionalização, muitas vezes, não é sentida na realidade do Brasil.

A usucapião, que teve origem no Direito Romano, sofreu várias mudanças, visando a atender os anseios dos romanos, em razão dos problemas por eles vivenciados em cada fase de sua história, mas sempre foi um instrumento cujo objetivo era estabilizar, juridicamente, uma situação já consolidada pelo tempo, trazendo segurança jurídica e paz social. O tempo e a posse sempre foram elementos comuns a todas as modalidades de usucapião, muito embora, em cada época, os demais requisitos variassem, conforme a conveniência política.

A palavra usucapião deriva da forma latina feminina *usucapio*. Na legislação romana a palavra usucapião aparecia no feminino, ligando-se à *capio*, palavra feminina que significava tomada. O Código Civil (CC) de 1916¹³ apresentava a palavra no masculino, já a Constituição Federal de 1988 (CF/88)¹⁴ e o Código de Processo Civil (CPC) de 2015¹⁵ empregam a palavra sem fixar gênero. Por outro lado, o CC de 2002¹⁶, em seu art. 1.244, utiliza a palavra no modo feminino, “também se aplicam à usucapião”.

Assim, o substantivo usucapião é comum de dois gêneros, e como tal, admite o artigo masculino e feminino. Não obstante, optou-se, no presente trabalho, pela forma feminina. O instituto chega a nosso tempo marcado por conceitos e valores já superados, não podendo dele ser extraída toda a potencialidade capaz de solucionar os atuais problemas da informalidade da propriedade imobiliária.

José Manoel de Arruda Alvim Neto¹⁷, em artigo especializado sobre o tema da usucapião extrajudicial, conclui que “a evolução pela qual passaram o direito de propriedade e o impacto da consagração constitucional ampla da função social da propriedade veio a permitir a possibilidade de um instituto como a usucapião extrajudicial, que em outros tempos seria literalmente impensável”.

Nesse contexto, o presente estudo procura reler sob a ótica dos valores hoje em evidência, dentro de uma sociedade complexa e de uma realidade dinâmica,

¹³ BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

¹⁴ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

¹⁵ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil.

¹⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil.

¹⁷ ARRUDA ALVIM NETTO, José Manoel de. A ação de usucapião de bem imaterial (=nome empresarial) (Parecer). **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, São Paulo, v. 13, ano 4. p. 421-443, out./dez. 2017.

dando-lhe novos contornos, sempre em busca de soluções que atendam aos interesses coletivos.

O objetivo desta pesquisa é apresentar uma leitura contemporânea do instituto da usucapião extrajudicial, feita com base nos princípios e valores constitucionais, evidenciando, ao final, a influência da titulação da propriedade privada no desenvolvimento urbano e a importância da usucapião como ferramenta de REURB.

Como metodologia, esta pesquisa qualitativa, de cunho descritivo, envolveu um estudo empírico, com a realização de uma pesquisa documental, por meio da análise de documentos, ou seja, de legislações e jurisprudências, bem como a realização da pesquisa bibliográfica, a fim de cruzar os dados para a interpretação, fundamentando a pesquisa. Neste momento, também aprecia-se considerações acerca da Lei nº 13.465 de 2017, bem como a análise de casos práticos que buscam evidenciar o papel da usucapião extrajudicial na titulação da propriedade privada e a sua importância para a regularização imobiliária.

A fim de compor o quadro teórico-argumentativo, constituíram-se, como referências do presente estudo, os escritos dos seguintes autores como: Sérgio Jacomino, Walter Ceneviva, Everaldo Augusto Cambler, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, Maria Helena Diniz, Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosendal, Tercio Sampaio Ferraz Junior, Luiz Guilherme Loureiro, Hely Lopes Meireles, João Pedro Lamana Paiva, Arnaldo Rizzardo, José Carlos de Moraes Salles, Marcos Costa Salomão, Letícia Araújo Faria, dentre outros.

Tendendo a uma melhor exposição, sobre a pesquisa em questão, esta dissertação está organizada em 3 (três) capítulos. O **Capítulo 1** intitulado “O instituto da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro” é dedicado a uma fase histórica, análise das teorias de Savigny e Ihering, as doutrinas de propriedade e domínio. Antes de analisar o instituto processual da Usucapião Extrajudicial, fez-se imperiosa a compreensão do instituto da posse e da propriedade, com necessário enfoque constitucional da função social. Após essa compreensão, seguiu-se para a análise dos diversos tipos de usucapião, enquanto institutos de direito material¹⁸.

¹⁸ RIBEIRO, Graciele Cristina Alves; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. Usucapião extrajudicial: Há efetividade? **Revista dos Tribunais**, v. 989, p. 407-436, mar. 2018.

O **Capítulo 2**, “Usucapião extrajudicial: uma análise a partir do art. 216-A da Lei nº 6.015/73”¹⁹, trata da origem histórica da usucapião extrajudicial, da análise da “justa causa” para usucapião, da ata notarial para fins de usucapião e do procedimento perante o Registro de Imóveis.

Por fim, o **Capítulo 3**, “A usucapião extrajudicial como ferramenta de regularização fundiária urbana”, traz a importância da regularização fundiária para o desenvolvimento urbano, considerações acerca da Lei nº 13.465 de 2017²⁰, bem como a análise de casos práticos que buscam evidenciar o papel da usucapião extrajudicial na titulação da propriedade privada e a sua importância para a regularização imobiliária.

¹⁹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²⁰ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; [...].

1 INSTITUTO DA USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

O presente capítulo, como informado na introdução da pesquisa, é dedicado a uma fase histórica, análise das teorias de Savigny e Ihering, bem como as doutrinas de propriedade e domínio. Antes de analisar o instituto processual da Usucapião Extrajudicial, fez-se imperiosa a compreensão do instituto da posse e da propriedade, com necessário enfoque constitucional da função social. Após essa compreensão, seguiu-se para a análise dos diversos tipos de usucapião, enquanto institutos de direito material

1.1 Referência histórica

A usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade ou qualquer outro direito real que se dá pela posse distendida pelo tempo, estando preenchidos os requisitos legais, podendo ser realizada tanto pela via judicial quanto extrajudicial, sendo a última instituída pelo novo CPC²¹. Com isso, como forma de maior aprofundamento ao estudo, faz-se necessária a compreensão da origem histórica não apenas do instituto da usucapião, mas do próprio direito de propriedade.

Nessa linha, a propriedade individual surgiu do afastamento e consequente dissipação dos grupos, acentuando-se a partir do momento em que os indivíduos negavam o nomadismo e se estabeleceram definitivamente em determinadas regiões. Assim, necessário se faz citar que no Direito Romano a propriedade foi individual desde os primeiros momentos.

No direito romano, adquiria-se o domínio das coisas imóveis através da *mancipatio* e das coisas móveis pela *traditio*, as quais eram marcadas por um processo ritualístico perante um juiz e constituíam-se em modos de aquisição derivas. Ademais, a propriedade Romana possuía um caráter absoluto, ou seja, conferia a seu titular o direito de fazer o que quisesse com a coisa, desde aliená-la, até destruí-la²².

A aquisição da propriedade romana era, portanto, marcada pela solenidade e pelo formalismo. A usucapião, por sua vez, surge em como uma forma de sanar eventuais irregularidades decorrentes do rito formal necessário à aquisição da

²¹ BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.

²² GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 104.

propriedade. O instituto era utilizado para legitimar aquisições formalmente nulas ou ineficazes por vício de legitimação, quando havia boa-fé do possuidor. Nesse sentido:

*A usucapio não constituiu apenas um modo peculiar de adquirir a propriedade, tal como a *mancipatio*, a *in jure cessio* e a *traditio*. Percebe-se que a sua função foi além disso, perpassando pela sanatória dos vícios da aquisição das *res Mancipi* e das aquisições *a non domino*. Não surpreende o fato de os prazos da usucapião serem breves, haja vista o seu escopo de validação do negócio jurídico imperfeito. As condições econômicas vivenciadas naquela época justificavam o lapso temporal reduzido²³.*

Desse modo, para parcela considerável da doutrina, o direito romano é tido como berço da usucapião, caracterizando-se como uma maneira de aquisição do domínio, cuja figura principal para sua configuração era a posse prolongada no tempo. A própria origem epistemológica da palavra já nos traz esse entendimento: *capio* que significa “tomar” e a palavra *usu* que quer dizer, “tomar pelo uso”. Sendo que apenas o “tomar pelo uso” não configuraria a usucapião, neste caso deveria ser conjugado com o “*tempus*”, caso contrário, valor algum teria.

Nas palavras de Alessandro Galati²⁴:

*A moderna disciplina da usucapião encontra o seu antecedente histórico no antigo instituto romanístico da *usucapio*, o qual, por sua vez, resulta mencionado já nas fontes mais antigas, mesmo antecedentes às XII Tábulas, nas quais vinha indicado mediante as locuções *usu suum facere*, *capere usu per usum adquirere*. A usucapião era um modo de aquisição do direito de propriedade sobre uma coisa corpórea, em comércio e não submetida a uma específica proibição de alienação, fundada na permanência da posse por um dado tempo.*

De outra banda, doutrinadores como Benedito Silvério Ribeiro²⁵, remontam à Lei das XII Tábuas a primeira aparição do instituto da usucapião. Nas palavras do autor, “a usucapião consagrada na Lei das XII Tábuas, é datada do ano de 305 e superou o Código de Hamurabi, contendo normas de garantias aos cidadãos e princípios democráticos”.

²³ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião em Condomínio** [livro eletrônico]. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. VIII (Coleção Direito Imobiliário).

²⁴ GALATI, Alessandro. **Dell'usucapione. Il codice civile**: Commentario. Milano: Giuffrè Editore, 2013, p. 5.

²⁵ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 140.

Isso decorre da previsão trazida na Lei das XII Tábulas que estabelecia que a quem possuísse por 2 (dois) anos um imóvel ou por 1 (um) ano um móvel se tornaria seu proprietário. Posteriormente, tais prazos foram dilatados no caso de bens imóveis, passando para dez anos entre presentes, ou seja, residentes na mesma cidade, e 20 (vinte) anos entre ausentes, que são os que residem em cidades diferentes.

Independente da posição adotada, fato é que a usucapião remonta a tempos imemoriais, mas foi com o direito romano que ganhou projeção. Originalmente, a usucapião era direito exclusivo dos cidadãos romanos, não podendo ser pleiteado por estrangeiros, uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada.

O usucapiante devia ser cidadão romano ou pelo menos exercer o comércio, sendo que não eram passíveis de ser usucapidas as coisas fora de comércio, as terras públicas, as provinciais, as pertencentes à Igreja e os homens livres. Com a progressão do instituto, o Direito Romano começou a exigir o justo título e a boa-fé, além do tempo e posse.

Entretanto, com o passar dos anos Roma veio a dominar inúmeros territórios que eram povoados por peregrinos. Sendo assim, estes peregrinos necessitavam de uma maior proteção para que não perdessem sua posse, surgindo dois novos requisitos para a aquisição da propriedade através da usucapião: a necessidade de se comprovar o “justo título” e o dever de agir com valores éticos e morais da sociedade.

Em 528 d.C, segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal²⁶, Justiniano eliminou as diferenças entre propriedade civil e pretoriana, unificando os institutos na usucapião, permitindo ao possuidor a ação reivindicatória para ele obter propriedade através da longa duração de tempo. De acordo com Carla Modina e Henrique Melo²⁷:

No direito pós-clássico, Justiniano promoveu a fusão da *usucapio* com a *longi temporis praescriptio*, transformando em usucapião a *praescriptio longissimi temporis*, oriunda da reforma iniciada por Constantino. Conforme já fizemos ver em outro trabalho, nessa modalidade, a posse exercida por 40 anos, e de boa-fé, mas sem justo título protegia o possuidor contra a *rei vindicatio* do

²⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 241.

²⁷ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião em Condomínio** [livro eletrônico]. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. VIII (Coleção Direito Imobiliário).

proprietário, por meio de exceção. Com efeito, estabeleceu Justiniano que a *longissimi temporis praescriptio* (prescrição extraordinária) passaria a ter, igualmente, eficácia aquisitiva, exigindo-se do possuidor a boa-fé, embora sem justo título, por 30 ou 40 anos, no caso de coisas do fisco, da Igreja, de obras pias, do imperador ou da imperatriz.

Fundamental, portanto, a união dos dois institutos acima citados para que se configurasse a usucapião, quais sejam: a *usucapio* “tomar pelo uso” e a *longi temporis praescriptio*, que significa “cumprimento do requisito de tempo”. Para evitar qualquer confusão entre esses institutos, cabe uma diferenciação, a prescrição extintiva resultava na perda de um direito, enquanto a usucapião resulta na aquisição, levando-se em conta nos dois casos o lapso temporal. Neste sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald²⁸:

Assim, a usucapião se converteu, simultaneamente, em modo de perda e aquisição de propriedade, considerada como prescrição aquisitiva. Ainda em Roma, a prescrição passou a ser isolada como meio extintivo de ações. Assim, sob o mesmo vocábulo, *praescriptio*, surgem duas instituições jurídicas: a primeira de caráter geral destinada a extinguir todas as ações e a segunda, um modo de adquirir, representado pelo antigo usucapião. Ambas as instituições partiam do mesmo elemento: a ação prolongada no tempo.

No ordenamento jurídico brasileiro o instituto da usucapião foi inserido para regular as incertezas em relação ao titular de domínio de bem móvel ou imóvel, assim garantindo a segurança jurídica, pelo reconhecimento de um direito, na forma prevista em lei, estando ligado intrinsecamente ao Direito Romano.

O mais remoto antecedente histórico do instituto da usucapião no Brasil se dá no ano de 1850, pela chamada Lei de Terras²⁹, que em seus arts. 4º, 5º e 8º, instituiu a usucapião *pro labore*. Foi, todavia, com a Constituição Federal (CF) de 1934³⁰ que a usucapião *pro labore* passou a ter *status* constitucional, em seu art.

²⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 127.

²⁹ BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império.

³⁰ BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de julho de 1934)**. Nós, os representantes do povo brasileiro, pondo a nossa confiança em Deus, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para organizar um regime democrático, que assegure à Nação a unidade, a liberdade, a justiça e o bem-estar social e econômico, decretamos e promulgamos a seguinte Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil.

125, a que se denominou de Usucapião Constitucional ou Especial. A CF de 1937³¹, conhecida como a CF polaca, conservou-se com pequenas alterações³².

A CF de 1967³³ e a Emenda Constitucional (EC) de 1969³⁴ retiraram o instituto, deixando este ser regulado pela legislação ordinária. Atualmente, a usucapião tem regulação legal tanto na CF/88, como na legislação infraconstitucional, trazendo novidade a necessidade da propriedade de atender a função social, nos termos do art. 5º, inciso XXII da Lei Maior³⁵.

Desta forma, todo o imóvel necessita atingir uma função social e deve ser utilizada por seu proprietário, tanto de forma direta ou indireta, concebendo algum tipo de valência. A generalidade do termo “função social” induz a ideia de que a finalidade do bem é social, mas esquece-se de que atender ao interesse individual também é um valor relevante para a coletividade, desde que a intersubjetividade não seja preterida.

A função de determinado instituto deve direcionar para que seja extraído o seu máximo, dentro dos valores e objetivos sociais, que se amparam nos interesses individuais, econômicos e no coletivo, entre outros. Desse modo, o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados tanto os interesses individuais do proprietário como os direitos difusos da coletividade, conforme o estabelecido em lei.

Maria Helena Diniz³⁶ ensina que a usucapião é um direito contemporâneo, autônomo, independente, pela usucapião o legislador permite que uma determinada situação de fato, converta-se em situação jurídica. Como diz Francisco Pontes de Miranda³⁷, “não se adquire, pela usucapião, “de alguém”. Na usucapião, o fato principal é a posse, suficientemente para originariamente se adquirir: não, para se adquirir de alguém”.

³¹ BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937**. Leis Constitucionais.

³² ARAÚJO, Fabio Caldas. **O usucapião no âmbito material e processual**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

³³ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**.

³⁴ BRASIL. **Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969**. Edita o novo texto da Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967.

³⁵ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

³⁶ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 14. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

³⁷ PONTES DE MIRANDA, Francisco. **Tratado de direito privado**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2000, v. X, p. 139.

Já José Carlos de Moraes Salles³⁸ ensina que “usucapião é a aquisição do domínio ou de outro direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, durante tempo estabelecido em lei”. Assim, a junção do poder de fato sobre a coisa com o decurso do tempo (cumpridos os demais requisitos legais), tem-se que é conferido juridicidade a uma situação fática, convertendo-se em propriedade.

É a usucapião forma originária de aquisição da propriedade e conforme Caio Mario da Silva Pereira³⁹ pode assim ser conceituada:

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada.

Assim, a partir da análise das definições supracitadas, chega-se à conclusão de que o tempo e a posse são componentes fundamentais para a usucapião. Já José Carlos de Moraes Salles⁴⁰, amplia, exigindo que a posse seja exercida com *animus domini* e que o objeto seja hábil.

Quanto à natureza jurídica da usucapião, existem duas teorias: a corrente **objetiva**, que se fundamenta na presunção de abdicação de direito de propriedade de uma pessoa diante de sua inércia e omissão; e a **subjativa**, que é embasada na utilidade social, em consonância com as finalidades sociais e econômicas da propriedade.

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

³⁸ SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 48.

³⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999, p. 138.

⁴⁰ SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

1.1.1 A ocupação do Brasil Colônia no instituto jurídico das sesmarias

Após análise quanto à origem da usucapião, convém verificar como a aplicação desse instituto influenciou na ocupação e exploração das terras brasileiras, no período colonial e como isso impactou na estrutura fundiária do país.

Os portugueses utilizaram como método de colonização a ocupação do território brasileiro. Em 1530, a Coroa Portuguesa, aplicou no Brasil Colônia o instituto das sesmarias, do ordenamento jurídico português. Por se tratarem de terras recém descobertas, a Corte Portuguesa considerara sua aquisição como originária, tornando-as públicas e incentivando o cultivo cana-de-açúcar⁴¹. Desse modo, as posses eram distribuídas aos portugueses que possuíam condições de conferir destinação econômica às sesmarias.

A sesmaria é muito parecida com o ordenamento que estava previsto no CC de 1916⁴², a *enfiteuse*, que também se destinava a ocupação da terra para fins econômicos. Nos termos do referido diploma legal, dá-se a enfiteuse "quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual, certo e invariável"⁴³.

Do mesmo modo, sesmaria era terra pública, sua ocupação se dava por compromisso, o sesmeiro pagava tributo eclesiástico a Ordem de Cristo⁴⁴, que na

⁴¹ VARELA, Laura Beck. **Das Sesmarias à Propriedade Moderna**: um estudo de história do direito brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

⁴² BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

⁴³ ORTIZ, Marília. Você sabe o que é enfiteuse? **Boas Práticas, Informação, Inovação**, 19 abr. 2022. Disponível em: <https://www.fazenda.niteroi.rj.gov.br/blog/2022/04/19/voce-sabe-o-que-e-enfiteuse/>. Acesso em: 20 out. 2022.

⁴⁴ "A ORDEM DE CRISTO (Ordem de Nosso Senhor Jesus Cristo) é uma instituição honorífica de tipo monástico militar criada pelo Rei D. Dinis no ano de 1319 [...]. O seu emblema característico é a Cruz da Ordem de Cristo, que consiste em uma cruz vermelha sobre fundo branco. [...] Com a nomeação do Infante D. Henrique como administrador e governador da Ordem de Cristo, a partir dos séculos XV e XVI lhe foi encomendada a extraordinária tarefa de administrar e conduzir o Reino de Portugal na conquista da Ásia, através das viagens ultramarinas desenvolvidas com o desejo de explorar os territórios até agora desconhecidos e afirmar a importância da Coroa Portuguesa como potência mundial. A Cruz da Ordem de Cristo adornou as caravelas que foram utilizadas para a exploração, tornando-se assim numa figura simbólica reconhecida pelos outros impérios como símbolo nacional português. Com o sucesso nas descobertas a Ordem, que financiou as primeiras expedições sob seu encargo obteve como rendimento a obrigação de fundar e disseminar o cristianismo nos novos territórios, privilégios concedidos com a proclamação das bulas dos Papas Nicolau V e Calisto III datadas em 1454 e 1456, respectivamente". (WIKIPÉDIA. **Ordem de Cristo**. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Ordem_de_Cristo Acesso em: 20 out. 2022).

realidade era própria Coroa. Com o Alvará de 1795⁴⁵, expedido pela Rainha de Portugal Maria I, foi regulado o sistema da sesmaria, em decorrência dos abusos, irregularidades e desordens que se verificavam à época. Consta no trecho final do documento o seguinte:

Alvará, em que Vossa Majestade, reprovando, e corrigindo os abusos, irregularidades, e desordens, a que tem dado causa a falta de Regimento das Sesmarias do Estado do Brasil, é servida ordenar uma firme, e impreterível forma das suas Datas, Confirmações e Demarcações: Dando a respeito delas invariáveis Regras, para se processarem as Causas destas Sesmarias, com outras igualmente úteis Providências ao sobredito fim. Tudo como acima se declara. aos apelos dos sesmeiros no sentido de ter regulamentação do uso das terras concedidas em sesmarias na colônia⁴⁶.

O Alvará de 1795 foi suspenso pelo Decreto nº 10 de 1796, onde constavam obrigações como a demarcação da propriedade pelo posseiro e registro de sua entrada na terra⁴⁷.

As sesmarias perduraram até 1822, e desde esse período, as ocupações irregulares ocorriam, devido a imensidão das terras, com posseiros influentes, que

⁴⁵ Considerando a importância histórica do “ALVARÁ DE 5 DE OUTUBRO DE 1795”, vale a transcrição do seu trecho inicial: “EU A RAINHA. Faço saber aos que esse Alvará virem: Que sendo-Me presentes em Consulta do Conselho Ultramarino os abusos, irregularidades, e desordens, que têm grafado, estão, e vão grafando em todo o Estado do Brasil, sobre o melindroso Objeto das suas Sesmarias, não tendo estas até agora Regimento próprio, ou particular, que as regule, quanto às suas Datas, antes pelo contrário têm sido até aqui concedidas por uma sumária, e abreviada Regulação, extraída das Cartas dos antigos, e primeiros Donatários, a quem os Senhores Reis Meus Augustos Predecessores fizeram Mercê de algumas das suas respectivas Capitânicas, de sorte que todas aquelas Cartas, nem ainda os Regimentos, e Forais, que então se fizeram, e mandaram dar para a Regência, e Administração da Minha Real Fazenda do dito Estado, não trataram, nem podiam tratar naquele tempo, plena, e decisivamente sobre esta Matéria, a mais importante, útil, e conveniente aos comum interesses de todos os Meus Fiéis Vassallos habitantes naqueles vastos Domínios; resultando da falta de Legislação, e de Providências, por uma parte prejuízos, e gravíssimos danos aos Direitos da Minha Real Coroa; e por outra parte consequências não menos danosas, e ofensivas do Público Benefício, e da igualdade, com que devem, e deviam ser em todo o tempo distribuídas as mesmas terras pelos seus Moradores, chegando a estado tal esta irregular distribuição, que muitos destes Moradores não lhes têm sido possível conseguirem as sobreditas Sesmarias, por Mercê Minha, ou dos Governadores, e Capitães Gerais do dito Estado, à força de objeções oposta por que sem algum Direito não deveria impugná-las; outros pelo contrário as têm apreendido, e apreendem, e delas se apossam sem Mercê, e sem licenças legítimas, que devem ter para validarem os Títulos das suas Possessões, passando a tal excesso tão repreensíveis abusos a este respeito, [...]”. (ARISP. **Alvará de 5 de outubro de 1795**. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2010/02/alvara-de-5-de-outubro-de-1795-dig.pdf> Acesso em: 20 out. 2022).

⁴⁶ ARISP. **Alvará de 5 de outubro de 1795**. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2010/02/alvara-de-5-de-outubro-de-1795-dig.pdf> Acesso em: 20 out. 2022.

⁴⁷ VARELA, Laura Beck. **Das Sesmarias à Propriedade Moderna: um estudo de história do direito brasileiro**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 106-107.

deram destinação econômica à terra ocupada, conseguindo, deste modo, obter legalmente as mesmas. Conforme ensina Laura Beck Varela⁴⁸:

Suspensa a concessão de sesmarias, em 1822, iniciou-se, portanto, o que Cirne Lima denomina 'o regime das posses', que durou até a lei de 1850. Era o mero apossamento de terrenos para exploração agrícola e pecuária, praticado por grandes e pequenos, [...]. Firmou-se, nesse período, verdadeiro costume jurídico, que contava inclusive com base legal, no sentido de que a ocupação, ou posse com cultura efetiva, constituía legítimo modo de aquisição do domínio [...]. Prática, em verdade, proibida por lei, já que o Império, pelo direito de conquista, vedava a aquisição de terras devolutas por ocupação, independentemente do título concedido pelo Estado.

Na prática, era praticado a usucapião de terras públicas, inicialmente concedidas em regime de sesmaria.

1.1.2 A Lei de Terras (1850)

A Lei de Terras de 1850⁴⁹ marcou a história da propriedade privada no Brasil. Aboliu as sesmarias e questões como a aquisição de terras públicas só poderiam ser feitas de uma única forma: através da compra e venda⁵⁰. No entanto, a usucapião quadragenária, que incidia sobre as terras devolutas continuou valendo. Nesse sentido, Laura Beck Varela⁵¹ nos traz a reflexão:

O raciocínio desenvolvido pelos juristas é no sentido que a Lei de 1850 teria abolido o costume da aquisição do domínio pelo mero apossamento das terras devolutas, a que alguns chegam a curiosamente denominar usucapião imediata. Não teria a Lei, porém, revogado os dispositivos da lei civil vigente acerca da usucapião

⁴⁸ VARELA, Laura Beck. **Das Sesmarias à Propriedade Moderna**: um estudo de história do direito brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 113.

⁴⁹ Lei nº 601/1850. "Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais (sic.) e de estrangeiros (sic.), autorizado o Governo a promover a colonização (sic.) estrangeira (sic.) na forma que se declara". (BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império).

⁵⁰ Lei nº 601/1850. Art. 1º Ficam proibidas (sic.) as aquisições (sic.) de terras devolutas por outro título que não seja o de compra. Exceptuam-se (sic.) as terras situadas nos limites do Império com paizes (sic.) estrangeiros em uma zona de 10 léguas, as quaes (sic.) poderão ser concedidas gratuitamente. (BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império).

⁵¹ VARELA, Laura Beck. **Das Sesmarias à Propriedade Moderna**: um estudo de história do direito brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 144-145.

quadragenária, que incidiria sobre as terras devolutas, tidas como bens patrimoniais do Estado (ou seja, bens acerca dos quais tem o Estado disponibilidade, os bens ditos dominicais na linguagem do vigente código civil). A usucapião quadragenária era admissível contra o Estado, segundo Lafayette e Clóvis Bevilacqua, que insistiam na tese de que o Art. 1º da Lei 601/1850 não impedia a usucapião das terras devolutas, impediam, sim, as concessões.

O art. 11 da Lei nº 601/1850⁵² obrigou a demarcação e registro das terras, e os posseiros tinham que retirar títulos dos terrenos que lhes pertenciam, sem o qual não poderiam hipotecar nem alienar.

A obrigação de ter título do terreno conferiu um caráter mercantil à terra, equiparando-a a uma mercadoria, elevando o seu valor, e formalizou o direito que a pessoa física 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.

Deve-se ainda analisar o art. 4º da Lei nº 601/1850⁵³, que dispunha que seriam revalidadas as sesmarias e outras concessões do governamentais, desde que “se acharem cultivadas, ou com princípios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionário, ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.”. Ademais, o art. 5º conferia legitimação às posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária que se achassem sob as mesmas condições trazidas pelo artigo anterior.

Nesse diapasão, pôde-se vislumbrar a importância da Lei nº 601/1850⁵⁴, que dizia: “somente seriam revalidadas as sesmarias, quem estivessem com cultivos, e nela estabelecesse a morada habitual do sesmeiro ou seu representante”⁵⁵. Aqueles que, mesmo que não detivesse o título da sesmaria, mas ocupasse de forma mansa e pacífica, cultivando a terra tendo sua morada habitual, teria sua posse legitimada.

Inegável a semelhança de tais atos com a usucapião. Com isso, pode-se afirmar que, a Lei nº 601/1850 deu início a regularização fundiária no Brasil, com a

⁵² BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império.

⁵³ BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império.

⁵⁴ BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império.

⁵⁵ VARELA, Laura Beck. **Das Sesmarias à Propriedade Moderna**: um estudo de história do direito brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 192

demarcação de terras, o reconhecimento do domínio decorrente da posse e seu respectivo registro.

1.1.3 A usucapião no Código Civil de 1916

Como visto, inicialmente, o direito à propriedade no Brasil foi baseada na propriedade pública, pois que no regime das sesmarias, que remanesceu até a independência do Brasil, em 1822, todas as terras eram da Coroa, que concedia a posse aos sesmeiros. Com a Lei de Terras de 1850, iniciou-se um processo gradativo de privatização da propriedade, “separando assim do domínio público todas as posses que fossem levadas ao livro da Paróquia Católica, o chamado *registro do vigário*”⁵⁶.

Ocorre que, o registro paroquial ainda era extremamente precário, possuindo muito mais um caráter estatístico e de meio de prova da transmissão da posse. Ou seja, o registro do vigário não legitimava o domínio e nem tinha o condão de constituir a propriedade com caráter absoluto, de modo que não se mostrou suficiente para os anseios da época. Assim, “a Lei 601/1850 não atingiu seus objetivos, repercutindo negativamente no controle da propriedade imobiliária e impondo severas dificuldades na segregação do domínio público do privado”⁵⁷.

Até este momento, a propriedade não se transmitia pelo registro, mas pela tradição, de forma que o apossamento dos bens era o elemento essencial à transferência do domínio, o que elucida as estirpes da desorganização fundiária e registral brasileira. Foi somente com o CC de 1916 que este panorama começa a mudar. Nas palavras de Laura Beck Varela⁵⁸:

É o Código Civil de 1916 que cria o registro de imóveis em sentido amplo, aproveitando o registro geral organizado em virtude da reforma hipotecária, limitando-se, nas palavras de Bevilacqua, a aperfeiçoá-lo. Trabalhou o legislador do Código sobre as bases legais e doutrinárias, na medida em que consagrou o entendimento de Teixeira de Freitas e Lafaeytte, inúmeras vezes citados. A transcrição passou, destarte, de mera formalidade, complementar à

⁵⁶ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 29.03.1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 2.

⁵⁷ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião em Condomínio** [livro eletrônico]. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. VIII (Coleção Direito Imobiliário).

⁵⁸ VARELA, Laura Beck. **Das Sesmarias à Propriedade Moderna**: um estudo de história do direito brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 192.

legislação hipotecária, a verdadeiro modo de aquisição da propriedade.

Percebe-se, portanto, que o CC de 1916 instituiu o princípio da inscrição e da legitimação registral ao prever, em seu art. 859, que presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome está a inscrição ou transcrição imobiliária. Além disso, o Código de Beviláqua passou a prever que, ao lado da transcrição do título de transferência no registro de imóveis, adquiria-se também a propriedade pela usucapião (art. 530 do CC/16).

Assim, a seção intitulada “DO USOCAPIÃO” previa que quem, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuísse imóvel como seu, adquirir-lhe-ia o domínio. Tratava, o art. 550 do CC/16, da usucapião extraordinária, independentemente de título de boa fé. Por outro lado, nos termos do art. 551 do CC/16, existindo justo título e boa-fé, o domínio seria adquirido após dez anos, entre presentes, ou após quinze anos, entre ausentes, sendo que, reputavam-se presentes os moradores do mesmo município e ausentes os que residissem em município diverso.

Por fim, convém destacar que o Código de 1916 surgiu no contexto filosófico do liberalismo, possuindo evidente caráter privatista, ao passo que o atual CC assumiu uma nova perspectiva com relação à propriedade, idealizada com base na função social prevista na CF. Nesse diapasão, a usucapião deve ser vista também sob uma perspectiva mais dinâmica, vez que “é o instrumento originário mais eficaz para atribuir moradia ou dinamizar a utilização da terra”⁵⁹.

Para Carla Modina Ferrari e Henrique Ferraz Corrêa de Mello⁶⁰, é a consciência da crise habitacional existente em nosso país da necessidade de aproveitamento racional do solo que solidificou a função social da propriedade e culminou no alargamento das modalidades de usucapião e no encurtamento dos prazos para aquisição da propriedade.

Para os autores, a “pluralidade morfológica da usucapião foi indubitavelmente impulsionada pela Constituição de 1988, introduzindo a usucapião especial urbana,

⁵⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil interpretado**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 2283.

⁶⁰ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião em Condomínio** [livro eletrônico]. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. VIII (Coleção Direito Imobiliário).

ao depois regulamentada pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)”⁶¹. Com base nestas premissas, convém analisar o instituto da usucapião no ordenamento jurídico atual.

1.1.4 A usucapião no ordenamento jurídico atual

De maneira bem simples, a usucapião pode ser conceituada como um modo originário de aquisição da propriedade e demais direitos decorrentes da posse estendida sobre a coisa, aplicando-se tanto a bens móveis quanto a bens imóveis. Na presente pesquisa será abordada apenas a usucapião como modo aquisitivo da propriedade de bens imóveis.

Não rara empregada no gênero masculino, a usucapião tem origem etimológica feminina. Isso porque usucapião, em latim, é derivado da junção de *us* e *capió* sendo este último substantivo do verbo *capere*, e que representa a parte principal do composto *usucapió*, indicando seu gênero feminino.

Para poder ter o direito a usucapião deve atender alguns requisitos que segundo Orlando Gomes são: **requisitos formais, reais e pessoais**⁶². Dois requisitos básicos são considerados **formais**, para quaisquer das modalidades de usucapião (extraordinária, ordinária, especial urbana, rural e, agora, coletiva de imóvel urbano): a posse e o tempo.

Também não se pode esquecer dos chamados requisitos **reais**, que dizem respeito aos bens e direitos que podem ser usucapidos. No direito romano, tratava-se da *res habilis*, um dos requisitos indispensáveis para haver a usucapião.

Lenine Nequete⁶³ atrela a usucapião à um modo de aquisição não apenas da propriedade, “mas igualmente de outros direitos reais, capazes de exercício continuado.” Caio Mário da Silva Pereira⁶⁴, do mesmo modo, conceitua a usucapião como a aquisição do imóvel ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei.

⁶¹ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião em Condomínio** [livro eletrônico]. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. VIII (Coleção Direito Imobiliário).

⁶² GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 164.

⁶³ NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva (usucapião)**. 2. ed. Porto Alegre: Sulina, 1970, p. 14.

⁶⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999, p. 118.

Não podem jamais ser objeto de usucapião, pois imprescritíveis, são os bens fora do comércio pela sua própria natureza e os bens públicos. Por expressa proibição constitucional, disposto nos arts. 183, § 3º e 191, parágrafo único, do CC⁶⁵, e com seu art. 102; aqueles pela própria impossibilidade de apropriação humana.

Segundo Orlando Gomes⁶⁶, deve-se verificar, ainda os requisitos **pessoais**: se o adquirente é capaz e com qualidade para adquirir a propriedade via usucapião. Um exemplo de causa impeditiva da aquisição da propriedade em razão da pessoa do adquirente é a ausência de prescrição entre ascendentes e descendentes.

Quanto ao fundamento da usucapião, segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal⁶⁷, está no dever de privar o proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, em favor daquele que, unindo posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante um bem e a sociedade. Rafael Gagliardi⁶⁸, por sua vez, aponta que os fundamentos da usucapião de bem imóvel são a necessidade de pacificação social e a função social da propriedade:

Quanto à primeira, a pacificação social requer segurança jurídica, a qual advém da certeza das titularidades dominiais e das relações daí advindas. O descompasso entre a titularidade e o exercício da posse é fonte de tensões e instabilidade. Por isso, é combatida pelo ordenamento.

Quanto à segunda, mais evidente com a promulgação da Constituição Federal de 1988, decorre da nova conformação do direito de propriedade, cujo exercício deve ser informado pela respectiva função social. A tutela do direito de propriedade passa a encontrar justificativa na legitimidade de seu exercício, da qual a posse é manifestação exterior. O exercício da posse por um terceiro sem oposição do respectivo titular do direito por longo período é visto como forma de desatendimento à função social da propriedade. Daí atenciosa do legislador de facilitar a usucapião, por meio de expedientes como redução de prazos aplicáveis, desburocratização etc.

No que se refere à indagação do fundamento ético justificador da perda de um direito do proprietário em favor do possuidor, duas são as teorias a esse

⁶⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

⁶⁶ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 164.

⁶⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 432.

⁶⁸ GAGLIARDI, Rafael. Art. 216-A. *In*: ARRUDA ALVIM, José Manuel de; CLÁPIS NETO, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. **Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 2053-2054.

respeito: subjetiva e objetiva. A teoria subjetiva de Savigny, sustenta que o fundamento da usucapião estaria na renúncia presumida do direito, pelo proprietário. Ao não utilizar a propriedade por certo tempo, presumir-se-á o desinteresse do proprietário por ela e sua consequente intenção de abandoná-la.

Presumida a renúncia do direito por parte do proprietário, tornaria desnecessário exigir do possuidor o preenchimento de vários requisitos, a fim de que este venha a adquirir o bem por usucapião, o desinteresse do proprietário em utilizar o bem configuraria a usucapião.

Na teoria objetiva de Ihering, a tendência adotada pelo direito moderno, justifica a usucapião na utilidade social e, sem dúvida, seu verdadeiro fundamento. O direito de propriedade há muito se afastou da concepção romana de ser perpétuo, absoluto, inatingível. Adquiriu a característica de função social, de interesse social.

Desse modo, o proprietário deve usar o bem, seja ele móvel ou imóvel, ainda que indiretamente, a fim de lhe dar utilidade; não agindo assim, despojado estará de seu direito, favorecendo o possuidor a adquirir o bem pela usucapião⁶⁹. O fundamento básico realmente é o bem comum, preceitua José Carlos Tosetti Barruffini⁷⁰, apoiado nos incisos XXII e XXII do art. 5º da CF/88⁷¹, que garantem o direito de propriedade e a necessidade de que esta atenda à sua função social.

Segundo Caio Mário da Silva Pereira⁷², fica ressaltado o papel social da usucapião ao se prestigiar quem trabalha o bem usucapido, reintegrando-o pela vontade e pela ação, no quadro dos valores efetivos da utilidade social, e que a sua prolongada inércia do precedente o condenará. Os efeitos advindos ficam destacados na constituição do título de transferência do bem ao usucapiente, com a consolidação do domínio pelo adquirente eliminando qualquer questionamento sobre a propriedade.

Neste deslinde, para Caio Mário da Silva Pereira⁷³, a Usucapião também pode ser considerada como o domínio pela posse prolongada da coisa, sem prejuízo

⁶⁹ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 14. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 943.

⁷⁰ BARRUFFINI, José Carlos Tosetti. **Usucapião constitucional urbano e rural: função social da propriedade**. São Paulo: Atlas, 1998, p. 27.

⁷¹ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

⁷² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999, p. 60.

⁷³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999, p. 118.

de outros requisitos legais. Neste sentido, convém trazer à baila conceito de usucapião trazido por Marcelo de Rezende Campo Marinho Couto⁷⁴:

Assim, a melhor forma de ser vista a usucapião é como o instrumento que visa o reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar a propriedade formal para quem possua o domínio, incontestadamente, por certo lapso temporal.

O autor baseia-se em uma visão bipartida do direito de propriedade, formada por uma feição externa, que é a propriedade formal, e uma feição interna, que é o domínio. Enquanto aquela está relacionada à relação jurídica entre o titular do bem e a coletividade, esta representa a relação de sujeição da coisa ao seu titular, conforme ensinamentos de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal⁷⁵.

Dando sequência ao estudo do instituto, convém salientar que na doutrina e jurisprudência pátrias, prevalece o entendimento de que a aquisição da propriedade pela usucapião se dá de modo originário. Ou seja, não há uma relação de direito real ou obrigacional do possuidor com o proprietário que interesse à aquisição da propriedade pela usucapião, mas sim uma relação direta do usucapiente com a coisa, decorrente da posse pacífica, ininterrupta e prolongada no tempo.

Com base neste entendimento que, a despeito de qualquer relação jurídica com o proprietário anterior, não há incidência de Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis (ITBI) – art. 35 do Código Tributário Nacional⁷⁶ (CTN) na aquisição pela usucapião, já que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário. A divergência que se coloca é se a qualidade de aquisição originária da usucapião implica, por si só, a extinção de quaisquer restrições e limitações existentes sobre o imóvel.

Tradicionalmente, entende-se que eventual ônus real sobre o imóvel ou negócio jurídico praticado pelo antigo proprietário (v.g., hipoteca, servidão), não subsiste perante o usucapiente, que receberá a propriedade límpida e isenta de máculas, conforme apontam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal⁷⁷.

⁷⁴ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 4. ed., ver. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 44.

⁷⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 226

⁷⁶ BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.

⁷⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 435

No entanto, Leonardo Brandelli⁷⁸ defende que a qualidade de aquisição originária da usucapião não significa por si só que haja a extinção de restrições e limitações. Para o outros, os ônus cuja posse qualificada os respeitaram não serão alcançados pelo efeito libertador da usucapião, nem mesmo, aqueles constituídos pelo antigo proprietário, antes do início da posse pelo usucapiente.

Todavia, antes de se aprofundar em aspectos polêmicos sobre a usucapião, é necessário realizar uma análise de alguns pontos primordiais e relevantes, especialmente no que concerne à conceituação e diferenciação básica de Posse, Propriedade e Domínio, bem como, quanto aos requisitos da usucapião e suas principais espécies existentes no ordenamento jurídico brasileiro, tendo como foco principal a usucapião extrajudicial.

1.2 Direito das coisas e direitos reais

A expressão “Direito das Coisas” significa um ramo do direito civil (Livro do CC de 2002⁷⁹) que tem por objeto as relações de domínio entre pessoas e coisas. Essa relação de domínio pode ser de dois tipos: domínio fático (posse) e domínio jurídico (propriedade). Há um sujeito ativo, que exerce poder sobre a coisa, todavia, o sujeito passivo é universal, ou seja, toda a coletividade.

Na doutrina civilista, deve-se entender coisa como um bem corpóreo, material, tangível, de modo que não existe posse ou propriedade sobre bens imateriais ou incorpóreos. Nesse sentido, cabe mencionar o enunciado da Súmula nº 228 do STJ que diz ser inadmissível interdito proibitório para proteção de direito autoral, já que não há posse sobre tais direitos.

Mas, afinal, qual a diferença entre Direito das Coisas e Direitos Reais? Diante deste ramo do Direito Civil, esclarece o jurista Orlando Gomes⁸⁰ que “o Direito das Coisas regula o poder dos homens sobre os bens e os modos de sua utilização econômica”.

Para Clóvis Beviláqua⁸¹, o conceito de Direito das Coisas é:

⁷⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016.

⁷⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

⁸⁰ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 7.

⁸¹ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956, p. 11.

[...] o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes as coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio. Todavia, há coisas espirituais que também entram na esfera patrimonial, como é o direito dos autores sobre suas produções literárias, artísticas ou científicas.

Ocorre que, desde os primórdios do surgimento do Direito como ciência⁸², convencionou-se que o Direito das Coisas seria aquele que regularia a propriedade, ou trataria das relações jurídicas que se sucedem entre os homens e as coisas suscetíveis de serem apropriadas pelo ser humano⁸³. Fato é que a forma como é tratada a propriedade se modifica no tempo e no espaço, de modo que Francisco Paula Lacerda de Almeida⁸⁴ conceitua o direito das coisas como sendo:

[...] a expressão jurídica do estado atual da propriedade. Ora, para este resultado, para a feição que apresenta atualmente o direito das coisas, concorreram historicamente, além das condições geográficas e de outros fatores de ordem física e cosmológica, da índole peculiar do povo, suas ideias religiosas e morais, políticas, sociais e econômicas, as quais, e estas principalmente, ainda hoje trabalham o mundo das ideias, fazendo sentir seus resultados na ordem jurídica.

Fato é que a conceituação doutrinária acerca do tema não é unívoca. Enquanto parcela da doutrina afirma não haver distinção entre ambas as expressões, de forma que possuem conceito e objetivo idênticos, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald⁸⁵ apontam que o direito das coisas possui:

[...] configuração mais ampla, abrangendo, além dos direitos reais propriamente ditos, capítulos destinados ao estudo da posse – cuja natureza jurídica é controversa, tida por alguns como de direito obrigacional – e dos direitos de vizinhança, classificados como obrigações mistas ou *propter rem*.

Desse modo, “coisa” seria o gênero, do qual “bem” é espécie. Ou seja, é tudo aquilo que pode ser objeto de relações jurídicas e que, além de ser bem corpóreo

⁸² FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010, p. 15.

⁸³ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 1.

⁸⁴ ALMEIDA, Francisco de Paula Lacerda de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Livraria Cruz Coutinho de Jacinto Ribeiro dos Santos, 1910, p. 16. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/institucional/biblioteca>. Acesso em: 10 mar. 2023.

⁸⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 2.

existente no mundo físico, é obrigatoriamente tangível pelo homem. Clóvis Beviláqua⁸⁶ discorda, afinal:

[...] ainda que, sob certas relações, corresponda, na técnica jurídica, ao termo bem, todavia dele se distingue. Há bens jurídicos, que não são coisas: a liberdade, a honra, a vida, por exemplo. E, embora o vocábulo coisa seja, no domínio do direito, tomado em sentido mais ou menos amplo, podemos afirmar que designa, mais particularmente, os bens que são, ou podem ser, objeto de direitos reais. Neste sentido dizemos direito das coisas.

Essa distinção metodológica resta melhor evidenciada quando se destaca que o Direito das Coisas está direcionado às normas que regulam as relações jurídicas do homem sobre bens materiais, isto é, a possibilidade de que as coisas sejam suscetíveis de apropriação, que sejam dominadas e detenham um conteúdo econômico. De outra sorte, os Direitos Reais são absolutos, uma vez que determinam a subordinação da coisa à pessoa a quem está vinculada, se inserindo no Direito das Coisas por restringirem seu campo de estudo.

Ademais, a discussão se torna mais clara quando examinado o CC vigente, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002⁸⁷, visto que em seu Livro III está grafado “Direito das Coisas”. Inserido neste, estão os Títulos I e II, que tratam respectivamente da posse e dos Direitos Reais. Logo, não há o que se falar em identidade de expressão, de modo que, a posse não é um Direito Real, enquanto é classificada como Direito das Coisas.

Nesse sentido, analisando a situação topográfica da posse e dos Direitos Reais no CC vigente, tem-se uma demonstração inequívoca da sua natureza. Ocorre que, mesmo estando deslocada desta seara, há doutrinadores que apoiam os dizeres de Ihering, considerando que a posse seria um direito subjetivo real, tendo em vista conter seus três elementos estruturais, quais sejam:

[...] a) uma coisa como objeto – e não uma prestação; b) sujeição direta e imediata do objeto ao seu titular – o possuidor atua imediatamente sobre a coisa, sem necessidade de colaboração de terceiros; c) eficácia *erga omnes* – o possuidor tem a faculdade de exigir de todos da comunidade o dever de abstenção, consistente em respeito à situação fática, permitindo-lhe o exercício dos elementos constitutivos do direito que

⁸⁶ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956, p. 152.

⁸⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

exterioriza. Ademais, na concepção objetivista, sendo a posse considerada como visibilidade (aparência) a propriedade – o mais amplo dos direitos reais –, não restaria outra opção a não ser dotar a posse de natureza real. Seria uma espécie de relação entre acessório (posse) e principal (propriedade), pois não haveria propriedade sem posse⁸⁸.

O doutrinador Pedro de Albuquerque⁸⁹ é um dos apoiadores dessa teoria afirmando que “a posse, considerada inteiramente análoga à propriedade, de tal modo que com o decurso de tempo nele se converte por usucapião, seria um *ius in re aliena*”. Do mesmo modo, Caio Mário da Silva Pereira⁹⁰ defende que a posse “é um direito real, com todas as suas características: oponibilidade *erga omnes*, indeterminação do sujeito passivo, incidência em objeto obrigatoriamente determinado etc”.

Com efeito, as características dos Direitos Reais são a sequela e a preferência. O direito de sequela é o que tem seu titular de seguir a coisa em poder de todo e qualquer detentor, assim, a inerência do direito ao seu objeto é tão substancial que o sujeito pode persegui-lo seja qual for a pessoa que o detenha⁹¹. Este marcante atributo está disciplinado no CC⁹² vigente através do art. 1.228 que tem a seguinte redação “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”.

Em sentido oposto, os que defendem a posse como estado de aparência, entendem não ser possível considerá-la um Direito Real. Nas palavras de José Carlos Moreira Alves⁹³:

Os que entendem que a posse é um fato, e não um direito, não negam, em geral, que a posse seja um instituto jurídico, mas sustentam que ela, pelas peculiaridades que apresenta, não se configura como direito subjetivo, mas se apresenta [...] como um estado de fato, o que não é desvirtuado pelos seus efeitos jurídicos.

⁸⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 35.

⁸⁹ ALBUQUERQUE, Pedro de. **Direitos reais**: relatório sobre o programa, conteúdo e métodos de ensino. Coimbra: Almedina, 2009, p. 307.

⁹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999, p. 21.

⁹¹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 20.

⁹² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

⁹³ ALVES, José Carlos Moreira. **Posse**: estudo dogmático. Rio de Janeiro: Forense, 1999, v. II, Tomo I, p. 83.

Corroborando tal entendimento, o art. 1.225 do CC⁹⁴ não inclui em seu rol de Direitos Reais a posse. Neste cenário, não pode qualquer Direito Real ser reconhecido juridicamente se não houver norma que faça sobre ele uma previsão. Neste sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal⁹⁵ apontam que os direitos reais estariam previstos em um rol taxativo, necessariamente tipificado no ordenamento jurídico, sendo que o princípio da *numerus clausus* teria eficácia absoluta, excluindo-se:

[...] a possibilidade da autonomia privada conceber direitos reais que produzam consequências *erga omnes*. A vontade humana não pode livremente criar modelos jurídicos que sejam capazes de impor insegurança ao comércio jurídico, prejudicando a regularidade das relações jurídicas exercitadas em comunidade. O princípio *numerus clausus* tem ainda o mérito de facilitar a operacionalização do registro público, tornando-se conhecidas todas as limitações hábeis a afetar qualquer direito real.

Neste contexto, há de exclamar que a posse não é um Direito Real, visto que não foi expressamente elencada como Direito Real, seja pelo rol taxativo - *numerus clausus* – do art. 1.225 do CC, quer em legislação esparsa. Como se não bastasse, o art. 1.227 do CC vigente enuncia que os direitos reais sobre imóveis, quando constituídos ou transmitidos entre vivos, só são adquiridos, em regra, com o registro imobiliário⁹⁶.

Portanto, não há que se abordar a posse como um Direito Real, isto é, não é possível que a posse seja registrada no Ofício Imobiliário, contrariando o caráter absoluto do Direito Real, peculiar a esta classe. Com isso, a posse não é oponível *erga omnes*, haja vista carecer das características supracitadas, ou seja, sequela, preferência e neste momento a publicidade regulamentada pelo registro, uma vez que os Direitos Reais imobiliários nascem apenas com o registro⁹⁷.

Seguindo esta linha, esclarece Luiz Guilherme Loureiro⁹⁸, em sua obra de Registros Públicos, que:

⁹⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

⁹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 10.

⁹⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

⁹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 36.

⁹⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 6. ed. São Paulo: Método, 2014, p. 325.

O registro é o modo de adquirir o direito real, tem efeito constitutivo, mas não sana eventuais defeitos do título, nem a relação ao terceiro de boa-fé. Se o título que lhe serve de suporte é nulo, o registro também será inválido. Mas, enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do negócio jurídico e, conseqüentemente do registro, e seu respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel (ou titular de outro direito real). Em outras palavras, o registro, mesmo eivado de nulidade, produz efeitos enquanto não se pronunciar a declaração judicial de nulidade e conseqüente cancelamento da inscrição.

Com efeito, deixa claro o Tabelaio que, em não se podendo registrar a posse, esta não pode ser considerada um Direito Real. Assevera ainda que, o fato de o ordenamento jurídico exigir o registro como um requisito para a transferência ou constituição da propriedade e demais Direitos Reais imobiliários está ligado a vinculação ao princípio da inscrição. Este princípio deixa nítido que o registro é obrigatório, observando o art. 1.227 do CC⁹⁹, isto porque, sem ele, o adquirente não obtém a propriedade ou Direito Real limitado sobre o imóvel¹⁰⁰.

Com base no exposto, a despeito da discussão doutrinária, fato é que a terminologia adotada pelo CC de 2002, a posição topográfica dos institutos e a adoção do princípio da tipicidade no âmbito dos direitos reais, apontam que direitos das coisas é gênero, do qual direitos reais é espécie.

De todo modo, não se pode negar que, apesar de não se configurar como um direito real, o fato posse do qual decorram efeitos jurídicos, é também um direito, mas um direito *sui generis*. Nesse sentido, louvável a posição de Renan Falcão de Azevedo¹⁰¹, no sentido de que a posse teria uma natureza jurídica múltipla, de forma que pode ser um simples estado de fato, quando seu exercício não for precedido de um direito subjetivo que a dê origem e a legitime, mas que poderá ser também um estado de direito, quando seu exercício for precedido de um direito subjetivo que gere e legitime.

Desse modo, estabelecidos os pressupostos de condição do trabalho, através da diferenciação do Direito das Coisas e dos Direitos Reais, mister se faz a abordagem da posse, seu conceito e teorias.

⁹⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹⁰⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 6. ed. São Paulo: Método, 2014, p. 325.

¹⁰¹ AZEVEDO, Renan Falcão de. **Posse: efeitos e proteção**. Caxias do Sul: Universidade de Caxias do Sul, 1984, p. 40.

1.3 Posse

O art. 1.196 do CC de 2002¹⁰² considera possuidor aquele que tem, pelo menos, um dos atributos da propriedade, de modo que, de maneira geral, a posse é conceituada como a exteriorização ou demonstração da propriedade. A posse é tida, portanto, como uma “aparência de propriedade” e, sempre que um estado de aparência for juridicamente relevante, existirão normas ou princípios gerais de direito a resguardá-lo. Tradicionalmente, conceitua-se posse como o domínio fático que a pessoa exerce sobre a coisa.

Segundo José Carlos Moreira Alves¹⁰³, o dilema que se põe é saber se a posse é simples fato ou se também é direito. Analisando-se a posse sobre a perspectiva tridimensional do direito de Miguel Reale¹⁰⁴, adotada pelo CC de 2002 e que defende que “o Direito é fato, valor e norma”, tem-se que, ao entrar no mundo dos fatos, a posse passa a ser componente jurídico do Direito, sendo também considerada um direito. Trata-se, portanto, de uma situação de fato, regulada pelo direito, na qual o possuidor tem o exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes a propriedade.

Percebe-se, portanto, que a conceituação de posse é complexa, já que depende de todo um contexto, de modo que não há como deixar de citar as teorias de Savigny e Ihering. Ao adotar a teoria eclética, Savigny¹⁰⁵ defende que a posse possui natureza jurídica dúplice: se considerada isoladamente é um fato, mas em determinadas condições, este fato ganha relevância jurídica e contornos de um direito pessoal. Já Ihering classifica a posse como um direito subjetivo, vez que se trata de um interesse legítimo tutelado pela norma.

A partir de tal premissa, bastaria saber se seria um direito real ou um direito pessoal. A pretensão de classificá-la como direito pessoal esbarra na própria definição deste: “relação ou vínculo jurídico que confere ao credor o direito de exigir

¹⁰² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹⁰³ ALVES, José Carlos Moreira. **Posse**: estudo dogmático. Rio de Janeiro: Forense, 1999, v.II, Tomo I.

¹⁰⁴ REALE JÚNIOR, Miguel; HUNGRIA, Néson; SOUZA, Luciano Anderson de. **Comentários ao Código Penal**. Dec.-Lei n. 2.848, de 7 de dezembro de 1940. Volume v, arts. 121 a 136. 5. ed. Rio de Janeiro: Editora GZ, 2018.

¹⁰⁵ SAVIGNY, Friedrich Karl von. **Il Diritto del Possesso. Trattato Civile**. Tradução para o italiano de Pietro Conticini. Napoli: Francesco Mais, 1840, p. 59. Disponível em: <https://play.google.com/books/reader?id=MXM63f2ENZEC&printsec=frontcover&output=reader&hl=pt-BR&pg=GBS.PA1> Acesso em: 18 fev. 2023.

do devedor o cumprimento de uma prestação”¹⁰⁶. Por outro lado, a definição de posse como direito real esbarra tanto na sua posição topográfica dentro do CC, como na ausência do caráter absoluto de tais direitos, consubstanciado na oponibilidade erga omnes.

José Carlos Moreira Alves¹⁰⁷, por sua vez, conclui:

Em verdade, no direito moderno, a posse é um instituto jurídico *sui generis* e, assim sendo, não só não se encaixa nas categorias dogmáticas existentes, mas também não dá margem à criação de uma categoria própria que se adstringiria a essa figura única.

Para referido autor, a posse é um fato e um direito de natureza especial ou *sui generis*, não sendo nem direito pessoal nem direito real, embora doutrinadores, como Clóvis Beviláqua, defendam que a posse é direito real, porque intimamente relacionado ao direito de propriedade.

Dando seguimento ao estudo da posse, faz-se de suma importância a abordagem das teorias justificadores da posse, mormente quando se objetiva a análise da usucapião.

1.4 Teorias justificadoras da posse

Conhecidas como teoria subjetiva ou clássica, defendida por Savigny, e teoria objetiva, defendida por Ihering, as Teorias Justificadoras da Posse evidenciar os elementos necessários para a caracterização de tal direito.

A Teoria Subjetiva defende que a posse é constituída por dois elementos, o poder (*corpus*) e o direito que indivíduos ou organizações têm de controlar os bens de que são titulares (*animus*). De maneira sucinta, conceitua-se *corpus* como sendo a detenção da coisa física para si e o *animus* seria a intenção em tê-lo como se fosse proprietário¹⁰⁸.

¹⁰⁶ ALVES, José Carlos Moreira. **Posse**: estudo dogmático. Rio de Janeiro: Forense, 1999, v. II, Tomo I, p. 69.

¹⁰⁷ ALVES, José Carlos Moreira. **Posse**: estudo dogmático. Rio de Janeiro: Forense, 1999, v. II, Tomo I, p. 80.

¹⁰⁸ SAVIGNY, Friedrich Karl von. **Il Diritto del Possesso. Trattato Civile**. Tradução para o italiano de Pietro Conticini. Napoli: Francesco Mais, 1840. Disponível em: https://play.google.com/books/reader?id=MXM63f2ENZEC&printsec=frontcover&output=reader&hl=pt_BR&pg=GBS.PA1 Acesso em: 18 fev. 2023.

Por outro lado, a Teoria Objetiva sustenta que para a constituição da posse basta o *corpus*, negando a existência do *animus*. O CC de 2002¹⁰⁹ adota a teoria de Ihering, aduzindo em seu art. 1.196 que: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Assim, possuidor é aquele que se comporta como proprietário, exercendo alguns poderes, sendo ele proprietário ou não. E detentor seria aquele que exerce os atos de posse, mas em nome de terceiro, tendo uma relação de subordinação a este.

Entretanto, para definir a posse em relação ao procedimento da usucapião, leva-se em consideração a teoria subjetiva de Savigny, já que sua aquisição demanda o *animus domini*. Diante disso, convém dar maior aprofundamento a cada uma das teorias apontadas.

1.4.1 A teoria de Savigny – subjetiva

Savigny é um dos precursores no estudo da teoria da posse. Estudioso do Direito Romano, partiu do conceito de posse romana, em especial do período de Justiniano, para a elaboração da sua teoria. A base de seu estudo partia do pressuposto de que toda posse era classificada como “*ad interdicta*” e passível de prescrição. Não sendo possível o manejo dos interditos possessórios, tratava-se de mera detenção.

Para Savigny¹¹⁰, a noção de posse sempre esteve relacionada à de detenção, visto que a detenção seria a relação natural (relação fática) que corresponderia à propriedade como relação jurídica. Para a caracterização da posse, Savigny acrescentou o requisito do *animus domini*, ou seja, só a detenção intencional, realizada com o intuito de exercício do direito de propriedade, configuraria a posse.

Para a Teoria Subjetiva, a posse engloba os elementos “*corpus e o animus*”. O “*corpus*” se refere ao poder físico, o “*animus*” pode ser entendido como a vontade de ter um bem. A teoria de Savigny fundamenta um caminho investigativo

¹⁰⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹¹⁰ SAVIGNY, Friedrich Karl von. **Il Diritto del Possesso. Trattato Civile**. Tradução para o italiano de Pietro Conticini. Napoli: Francesco Mais, 1840, p. 107. Disponível em: <https://play.google.com/books/reader?id=MXM63f2ENZEC&printsec=frontcover&output=reader&hl=pt-BR&pg=GBS.PA1> Acesso em: 18 fev. 2023.

que permite a compreensão dos sentidos subjetivos e configurações subjetivas constituintes dos complexos processos psicológicos humanos produzidos nos diferentes espaços sociais.

Na teoria subjetiva, ao se atuar materialmente sobre um bem sem o *animus*, haveria mera detenção. Todavia, como aponta Pontes de Miranda¹¹¹, a exigência do *animus domini* para a caracterização da posse trazia vários inconvenientes, de modo que uma das críticas à teoria de Savigny é o fato de deixar de fora do conceito de posse, sem proteção possessória, situações como a dos locatários, usufrutuários, comodatários e outros, tendo em vista a ausência do critério subjetivo. Do mesmo modo, o proprietário que aluga seu imóvel, não seria considerado possuidor, por não manter para si o “*corpus*”.

Ademais, a teoria falha em explicar e admitir o desdobramento da posse e, em especial, oferecer proteção jurídica para tais situações. Segundo Savigny¹¹², se a intenção do detentor fosse de exercitar sobre a coisa o domínio de um terceiro, não haveria nesta relação o *animus possidendi*, capaz de transformar a detenção em posse.

Convém frisar, todavia, que foi Savigny que trouxe a discussão de que a posse poderia ser só fato ou ser, também, fato jurídico. Quando tratou da *possessio civilis* e da *possessio naturalis* no Direito Romano, deixou claro que, já para os romanos, a *possessio naturalis* não passava de uma simples relação com a natureza, não se tratando de relação jurídica. Enquanto a *possessio civilis* já seria fato jurídico.¹¹³

Nota-se, portanto, a importância do estudo de Savigny como precursor da compreensão da posse como situação jurídica, mas a insuficiência da teoria para explicar fatos corriqueiros, devido à excessiva restrição do conceito de posse pela necessidade do “*animus domini*” para sua configuração.

¹¹¹ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado. Tomo X. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: RT, 2012. pág. 77

¹¹² SAVIGNY, Friedrich Karl von. **Il Diritto del Possesso. Trattato Civile**. Tradução para o italiano de Pietro Conticini. Napoli: Francesco Mais, 1840, p. 108. Disponível em: https://play.google.com/books/reader?id=MXM63f2ENZEC&printsec=frontcover&output=reader&hl=pt_BR&pg=GBS.PA1 Acesso em: 18 fev. 2023.

¹¹³ SAVIGNY, Friedrich Karl von. **Il Diritto del Possesso. Trattato Civile**. Tradução para o italiano de Pietro Conticini. Napoli: Francesco Mais, 1840, p. 78-79. Disponível em: https://play.google.com/books/reader?id=MXM63f2ENZEC&printsec=frontcover&output=reader&hl=pt_BR&pg=GBS.PA1 Acesso em: 18 fev. 2023.

Por fim, cumpre destacar que, quanto ao conceito de usucapião, o CC de 2002¹¹⁴ adotou a “Teoria Subjetiva” de Savigny, entendendo que se configura a apreensão física (*corpus*), mais como própria (*animus domini*)¹¹⁵.

1.4.2 A teoria de Ihering – objetiva

A teoria de Ihering vê a posse como um interesse juridicamente protegido, consubstanciado na exteriorização de um/alguns poderes da propriedade, através de uma intenção de explorá-la economicamente. A Teoria Objetiva foi acolhida pelo art. 1.196 do CC de 2002¹¹⁶, de modo que àqueles, apreendendo um bem, o explorem e a ele conferem destino econômico, como se dono fosse, é reconhecida a posse.

Deve-se a Ihering a crítica mais contundente feita à teoria de Savigny. Todavia, mais do que meio de crítica à teoria subjetiva, a teoria de Ihering serve como complemento. Para Ihering, o conceito de “*corpus*” trazido pela corrente romanista de Savigny é errôneo, uma vez que “*corpus*” não seria o poder física do pessoa sobre a coisa, mas sim, a exterioridade da propriedade.

Ihering percebeu as falhas de Savigny e passou a defender que o importante é fixar o destino econômico da coisa, ou seja, o *animus* encontra-se integrado ao conceito de *corpus* e se exterioriza com a destinação econômica dada à coisa, com o agir como se dono fosse.

Segundo o doutrinador Antônio Joaquim Ribas¹¹⁷, em sua obra nesse sentido, nos traz importante reflexão transcrita *in verbis*:

O império do homem sobre o bem é, não só uma condição da sua evolução biológica, como de sua evolução sociológica. Mas este império pode ser gerado por *acto* [sic.] de mera vontade, ou desta em conformidade com o Direito. No primeiro caso *elle* [sic.] constitui posse; no segundo o domínio e seus desdobramentos. É o império natural do homem sobre as *cousas* [sic.], abstração feita do direito que possam, ou não, ter para exercê-lo. O domínio, é o império do homem sobre o bem. A posse e o domínio têm elementos em comum do homem e a *cousa ella* [sic.] submetida. Mas o domínio tem um

¹¹⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹¹⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 16.

¹¹⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹¹⁷ RIBAS, Antonio Joaquim. **História do Direito Civil**. 2010. Disponível em:

<http://historiadodireitocivil.blogspot.com/2010/10/antonio-joaquim-ribas-html> Acesso em: 20 out. 2022.

terceiro elemento que lhe é especial¹¹⁸ e essencial o princípio jurídico que regula e protege absolutamente o império da nossa vontade sobre o bem que nos é própria.

Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal¹¹⁹, aplicada a teoria objetiva, o locatário e os outros são possuidores, porque têm a imagem do domínio, a aparência de proprietários, já que têm poderes inerentes ao mesmo. Por terem posse, têm acesso à via de proteção possessória que pode ser exercida contra terceiros ou contra o locador e outros.

Desse modo, a teoria objetiva não exclui a ideia de “animus” e nem a de “corpus”, mas as modifica, de modo que o “animus” inclui-se no próprio conceito de “corpus”, que passa a ser o comportamento visível do proprietário ou comportamento como de proprietário. Para Ihering, posse passa a ser a exteriorização da propriedade.

Neste sentido:

Por que razão a posse protege-se pelo direito? Não é certamente para dar ao possuidor a grande satisfação de ter o poder físico sobre uma coisa, mas para tornar possível o *uso econômico* dela em relação às suas necessidades. A partir daqui tudo se esclarece. Não se recolhem em sua casa os materiais de construção, etc, etc; não se depositam em pleno campo dinheiro, móveis, objetos preciosos e outras coisas mais. Cada qual sabe o que deve fazer dessas coisas, segundo sua diversidade, e **é este aspecto normal da relação do proprietário com a coisa que constitui a posse**¹²⁰. (grifos nossos).

Como explica Tito Lívio Pontes¹²¹, para Ihering o *animus* é o intuito de servir-se da coisa segundo sua destinação econômica e social, sendo o corpus a exteriorização deste propósito, ou seja, o animus é expressado e se materializa no corpus. Este, por sua vez, não seria a mera proximidade física da pessoa com a coisa, mas sim, a atuação como se dono fosse. Desse modo, para a Teoria Objetiva, a posse identifica-se como a exteriorização da exploração econômica da coisa, consubstanciando tanto o corpus quanto o *animus*.

¹¹⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 39.

¹¹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 37.

¹²⁰ IHERING, Rudolf von. 1818-1892. **Teoria simplificada da posse**. Tradução de Fernando Bragança. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004, p. 44.

¹²¹ PONTES, Tito Lívio. **Da Posse**. 2. ed. São Paulo: Leud, 1978, p. 25.

Para Ihering¹²², o ordenamento jurídico que discrimina, a seu arbítrio, sobre as relações possessórias, criando assim artificialmente a separação da chamada detenção jurídica relevante de outras situações não protegidas. Desse modo, para a teoria objetiva, quando não houver proteção legal da relação com a coisa, o que existe é mera detenção, ou seja, uma “posse” desqualificada de proteção jurídica. A superioridade da teoria objetiva repousa justamente na maior facilidade de se distinguir a posse da detenção.

1.5 Classificações da posse

Quanto ao desdobramento, a posse pode ser direta ou indireta. A posse direta é aquela em que há um contato imediato e corpóreo entre a pessoa. Locatário, depositário, usufrutuário, comodatário. Nesse sentido, bem observa Orlando Gomes¹²³:

Nem sempre, porém, a separação ocorre em consequência de subtração da coisa, que é arrebatada ao proprietário, contra sua vontade. Ao contrário, normalmente é o proprietário mesmo quem transfere a outrem o seu poder de fato sobre a coisa. No primeiro caso, aquele que subtrai a coisa tem sobre ela posse injusta. No segundo, posse justa, isto é, direito de possuir, tendo a posse, neste caso, o caráter de uma relação jurídica. Nesses casos, o possuidor direto é quem tem o corpus, é quem possui a matéria física da coisa, então são, nesses casos, possuidores diretos serão, por exemplo, o locatário, usufrutuário e o comodatário.

O possuidor indireto é aquele que possui contato mediato com a coisa, também tem a posse, mas não tem para si o corpus. É muito comum que o possuidor indireto seja o proprietário do bem, que, conforme observado, também exerce a sua posse quando usando ou gozando do seu bem ou quando percebe os alugueres do imóvel, pagos pelo locatário, por exemplo.

Pela clareza da conceituação entre posses direta e indireta, observa-se, abaixo, os ensinamentos dos professores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald¹²⁴:

¹²² IHERING, Rudolf von. 1818-1892. **Teoria simplificada da posse**. Tradução de Fernando Bragança. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004.

¹²³ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 34.

¹²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 246.

O desdobramento da posse é o fenômeno que se verifica quando o proprietário, efetivando uma relação jurídica negocial com terceiro, transfere-lhe o poder de fato sobre a coisa. Apesar de não mais se manter na apreensão da coisa (que está sob o poder de fato do terceiro-contratante), o proprietário continuará sendo reputado possuidor, só que indireto. Assim, por força de uma relação jurídica travada entre o proprietário e um terceiro, detecta-se o desdobramento da posse em direta e indireta. Não se cogita [...] do desdobramento da posse quando o proprietário reserva para si a propriedade plena. Nesse caso, sua posse é consequência das faculdades de uso e gozo inerentes aos poderes do domínio. Será proprietário e possuidor.

Quanto aos vícios objetivos, a posse pode ser justa ou injusta. Posse justa, nos termos do art. 1.200 do CC¹²⁵ é aquela não for violenta, clandestina ou precária. Orlando Gomes¹²⁶ afirma que não há coincidência necessária entre a posse justa e a posse de boa-fé. Nesse sentido:

À primeira vista, toda posse justa deveria ser de boa-fé e toda posse de boa-fé deveria ser justa. Mas a transmissão dos vícios de aquisição permite que um possuidor de boa-fé tenha posse injusta, se adquiriu de quem a obteve pela violência, pela clandestinidade ou pela precariedade, ignorante da ocorrência [...]. Também é possível que alguém possua de má-fé, embora não tenha posse violenta, clandestina ou precária.

A posse injusta, por sua vez, apresenta-se com pelo menos um dos vícios objetivos (violenta, clandestina ou precária). Sendo que, para Orlando Gomes¹²⁷, o Direito pátrio concebe a boa-fé de modo negativo, como ignorância, não como convicção:

Com efeito, possuidor de boa-fé é o que ignora o vício, ou o obstáculo, que lhe impede a aquisição da coisa, ou do direito possuído. É claro que alguém, ao adquirir uma coisa, desconhecendo que não pode adquiri-la, venha posteriormente a ter conhecimento do vício ou obstáculo impeditivo da aquisição. Neste momento, há de cessar a boa-fé. A posse passa a ser de má-fé. [...] A dificuldade está na determinação do momento em que a posse de boa-fé perde esse caráter. Perderá quando as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

¹²⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹²⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 55.

¹²⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 56.

Quanto aos vícios subjetivos, a posse será de boa-fé ou de má-fé. Há posse de boa-fé quando o possuidor ignora um obstáculo para aquisição da propriedade (boa-fé real) ou tem o justo título (boa-fé presumida).

Enunciado 303 – art. 1.201. Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse. Ex. Compromisso de compra e venda registrado ou não para aquisição da propriedade.

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção¹²⁸.

Sobre os vícios subjetivos da posse, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald¹²⁹ entendem que:

Assim, o vício subjetivo da má-fé decorre da ciência do possuidor no tocante à ilegitimidade de sua posse. Já a boa-fé envolve um estado psicológico que necessariamente não se liga à maneira pela qual a posse foi adquirida, e sim a uma visão interior do possuidor sobre sua real situação jurídica diante da coisa. [...] A boa-fé é fruto de um erro desculpável. Assim, o possuidor de má-fé seria aquele que não só conhece o vício da posse, como também aquele que deveria conhecê-lo, em razão das circunstâncias.

Já a posse de má-fé ocorre quando a pessoa sabe que não pode ser proprietária. Sobre a possibilidade trazida por Orlando Gomes¹³⁰ de haver uma posse de má-fé, sem, contudo, trazer em si a marca da violência, da clandestinidade e da precariedade.

No que se refere à presença ou não de título, a posse pode ser causal ou material. A posse causal ou posse *ius possidendi* é a posse fundada em contrato; *us possidendi* é a posse que possui por substrato uma propriedade é o proprietário possuidor. O *jus possidenti* é o direito à posse decorrente do direito de propriedade, ou seja é o próprio domínio. Em outras palavras, é o direito ao titular de possuir o que é seu.

¹²⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹²⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 113.

¹³⁰ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 56.

A posse material ou *ius possessionis* é a posse que não tem substrato jurídico. Tem por substrato uma mera situação de fato. É o direito de posse ou seja, é o poder sobre a coisa e, a possibilidade de sua defesa por intermédio dos interditos (interdito proibitório, de manutenção da posse ou de reintegração de posse). Trata-se de conceito que se relaciona diretamente com a posse direta ou indireta. Ao possuidor direto é conferido o direito de posse.

Por fim, quanto aos efeitos, a posse pode ser “*ad interdicta*” ou “*ad usucapionem*”. Posse “*ad interdicta*” é toda posse passível de ser defendida pelas ações possessórias, isto é, a que possibilita a utilização dos interditos para repelir ameaça, mantê-la ou recuperá-la, nos termos do art. 1.210 do CC Brasileiro¹³¹.

Posse “*ad usucapionem*” é aquela capaz de dar ao seu titular a usucapião da coisa, se preenchidos os requisitos legais, ou seja, é a posse exercida com ânimo de dono, de forma mansa e pacífica (sem oposição), contínua (sem interrupção), por determinado lapso de tempo.

1.6 A posse *ad usucapionem* e sua conversão em propriedade

Um dos principais efeitos da posse é a possibilidade de, com ela, alcançar-se a propriedade pelo decurso de certo tempo. A posse *Ad Usucapionem* é, em suma, aquela capaz de gerar o direito de propriedade. Sabe-se que não é qualquer posse que se revela suficiente para ocasionar a aquisição pela usucapião, necessária a posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*.

A posse é mansa e pacífica quando é exercida sem oposição, ou seja, aparentemente é o possuidor o proprietário do bem, pois sua posse não é cheia de dúvidas ou indagações. O *animus domini* se caracteriza pelo exercício da posse pelo possuidor como se dono fosse. Isso, contudo, exclui aqueles que estejam sob a posse do bem devido a uma obrigação ou direito, como, o locatário.

O tempo, associado à posse é fator de grande importância para a configuração da usucapião. No tempo estipulado em lei, a posse deverá se estender

¹³¹ Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado. § 1º o possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse. § 2º não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa. (BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil).

sem intervalos, ou seja, a continuidade é verificada naquela posse exercida sem intervalos. Não significa que, no prazo necessário, o bem seja possuído pela mesma pessoa. A lei admite que o possuidor some à sua posse a do seu antecessor, é a chamada *accessio possessionis*.

No direito brasileiro o tempo de posse varia de acordo com o tipo de usucapião. A usucapião está contida no Capítulo II do CC, que trata da aquisição do imóvel, também denominada prescrição aquisitiva, a qual se perfaz pelo exercício contínuo e ininterrupto da posse. Para melhor exemplificar a questão, convém a análise do contido no art. 1.238 do CC/02¹³², que reconhece a aquisição da propriedade através da usucapião extraordinária àquele que exercer a posse de imóveis por quinze anos, sem interrupção ou oposição, independente de justo título ou boa-fé.

Segundo o ensinamento de Maria Helena Diniz¹³³, a usucapião é:

Direito novo, autônomo, independentemente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário, tanto assim que o transmitente do objeto não é o antecessor, o primitivo proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença aquisitiva por usucapião.

Há que se considerar, portanto que para que a posse seja considerada como “*Ad Usucapionem*”, ela deve contemplar alguns requisitos essenciais. No entender de Orlando Gomes¹³⁴, os requisitos pessoais são exigências relativas à pessoa do possuidor (usucapiente), eis que este demonstra a ambição de adquirir a coisa através da usucapião.

Será considerada como mansa e pacífica, a posse que não tiver contra si nenhum tipo de oposição. É exercida sem vícios objetivos, ou seja, sem o emprego da violência, clandestinidade e precariedade.

Isto significa que o conceito de posse mansa e pacífica é justamente o oposto a posse violenta ou que sobre ela recaia algum tipo de oposição. Assim, tem-se que “Mansa” é aquela que se obteve sem a oposição do antigo possuidor, e “Pacífica” é a que se manteve sem contestação ou o emprego de violência, coação, ameaça ou outro vício.

¹³² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹³³ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 14. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

¹³⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 189-190.

Ademais, no entender do próprio art. 1.208¹³⁵, sequer poderia denominar-se posse o ato de detenção de coisa por intermédio da tolerância, força ou violência. Há que se observar que no decorrer da posse, o possuidor não poderá ter encontrado qualquer obstáculo para o gozo da posse. Posse mansa e pacífica não se coaduna com conflito.

Os conflitos levam os juristas a realizarem debates como definir a oposição a posse pacífica e mansa. Para Fábio Araújo¹³⁶, cabe um questionamento: “na ação é possível que o terceiro se utilize da oposição como forma de demonstrar a existência de pretensão contraditória àquela formulada pelo autor”. E complementa: “uma oposição deve ser clara e manifesta, não podendo ser declarada à posteriori, por uma simples notificação, onde, o possuidor ou proprietário originário manifesta a sua oposição à posse, o que em tese, teria o condão de suspender o prazo”.

Segundo Athos Gusmão Carneiro¹³⁷:

Se a sentença já foi proferida (e esta, por exemplo, correndo prazo para recurso, ou está pendente recurso em superior instância) não é mais cabível o ajuizamento da ação de oposição. A pessoa interessada no objeto da lide entre A e B deverá, simplesmente, ajuizar a demanda que entender adequada contra A, ou contra B, ou contra A e B. Mas já não será uma ação de oposição.

A **propriedade** é caracterizada pela possibilidade de desfrutar e utilizar um bem, e por poder tomar **posse** da coisa do poder de quem pratica a **posse** naquele momento, seja ela justa ou não. A propriedade, portanto, é a titularidade formal de um bem. Enquanto o domínio seria o vínculo material de submissão direto e imediato de uma coisa ao poder do seu titular através do exercício das faculdades de usar, gozar ou fruir, dispor e reaver.

1.7 Propriedade formal e domínio

Para Orlando Gomes¹³⁸, o conceito de propriedade no direito brasileiro pode ser dividido em três dimensões: a primeira aborda um conceito sintético, que

¹³⁵ Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade. (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil).

¹³⁶ ARAÚJO, Fábio Caldas. **Intervenção de terceiros**. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 414-415.

¹³⁷ CARNEIRO, Athos Gusmão. **Intervenção de Terceiros**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 95.

corresponde à submissão de uma coisa em todas as suas relações a uma pessoa; a segunda, um conceito analítico, que se refere ao direito de usar, fruir e dispor de uma coisa, e de reavê-la de quem quer que injustamente a possua; e a terceira, um conceito descritivo, que abrange o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.

Posto isso, a CF/88¹³⁹ reconhece o direito à propriedade, destacando-a como um direito fundamental. Este direito está assegurado em seu art. 5º, *caput*, e também no inciso XXII, que reforça a sua inviolabilidade. Entretanto, através do inciso XXIII, ordena que a propriedade cumpra a sua função social, dispondo, portanto, que não se trata de um direito absoluto. Neste sentido, ensina Aroldo Moreira¹⁴⁰:

[...] na atualidade as vicissitudes e adversidades que se imprimiram à propriedade e a seus regimes, pode-se dizer com Cifuentes que cada um deve ter os bens não apenas como próprios, mas como comuns, isto é, propriedade privada não é ilimitada, mas deve ter, em benefício do bem comum, uma função social. Não há propriedade absoluta na extensão que se pretende dar ao vocábulo. Principalmente quando em jogo estiverem direitos do Estado ou interesse de ordem social. O sentido de poder exclusivo e absoluto, que se exerce sobre determinada coisa, em caráter permanente, não se mostra arbitrário e infinito; vai até onde não o impeça a natural limitação, imposta pela concorrência de outro direito igual ou superior a ele.

Assim, a definição de propriedade, frente a concepção emanada pela CF/88¹⁴¹, não pode ser conceituada como completamente absoluta. Embora o CC estabeleça em seu art. 1.228¹⁴² que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”, essas faculdades encontram limites, vingando enquanto não ofender a função social da propriedade. Propriedade é, portanto, uma relação jurídica complexa formada entre o titular de um bem e a coletividade de pessoas não proprietárias (sujeitos passivos universais).

¹³⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 103.

¹³⁹ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

¹⁴⁰ MOREIRA, Aroldo. **A Propriedade sob Diferentes Conceitos**. Rio de Janeiro: Forense, 1986, p. 81.

¹⁴¹ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

¹⁴² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

É necessário distanciar a propriedade, de domínio. Propriedade é um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio. Este, como substância econômica da propriedade, possibilita ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto¹⁴³.

De maneira sucinta, a propriedade refere-se um direito real sobre a coisa, já o domínio seria um direito exercido através da posse. Segundo Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald¹⁴⁴:

A propriedade não é o retrato material com as características físicas, mas a feição econômica e jurídica que a representa formalmente, dotando o proprietário de uma situação ativa que lhe permita o trânsito jurídico de titularidades e a proteção plena do aparato judicial. [...] Desse modo, os autores referem-se ao domínio da seguinte maneira: [...] quanto à natureza de seu conteúdo, o domínio é um direito real que se exerce através da posse. O proprietário exercita ingerência sobre coisas (domínio) e pede a colaboração de pessoas (propriedade). Somente na propriedade plena é possível observar que o direito e todos os poderes do domínio se concentram em uma só pessoa.

Assim, é possível a compreensão de que mesmo tendo a propriedade, não obrigatoriamente a mesma pessoa terá o domínio desse bem. Significando então, que a passagem da titularidade (propriedade) não acarreta, necessariamente, na transferência do domínio. O domínio de tal propriedade poderá estar com pessoa diferente, ou seja, uma pessoa poderá ser proprietária e não ter o domínio sobre àquele bem. Dessa maneira, ser o dono não significa automaticamente que a pessoa possui o direito de propriedade sobre o imóvel.

Conforme aponta o autor italiano Pietro Perlingieri¹⁴⁵:

[...] sucede frequentemente que a um sujeito seja reconhecida a titularidade (formal) da situação, enquanto o conjunto de poderes e faculdades que constituem o seu conteúdo é atribuída a outros, ou mesmo é excluído por lei. Existem hipóteses nas quais um sujeito é, para determinados fins, ainda considerado proprietário, titular (formal) da situação proprietária, mas se encontra privado, por vezes,

¹⁴³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Novo tratado de responsabilidade civil**. Salvador: Juspodivm, 2014, v. 5, p. 277.

¹⁴⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Novo tratado de responsabilidade civil**. Salvador: Juspodivm, 2014, v. 5, p. 241.

¹⁴⁵ PERLINGIERI, Pietro. **O direito civil na legalidade constitucional**. Tradução de Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 719.

irreversivelmente, dos direitos ou dos poderes característicos daquela situação¹⁴⁶.

No mesmo sentido, Marcelo de Rezende Campo Marinho Couto¹⁴⁷:

A posse consolidada no tempo gera para o possuidor usucapiente a propriedade informal, consubstanciada no domínio. Desse modo, o reconhecimento desta aquisição originária e o consequente registro da usucapião na matrícula imobiliária promove a “mutação da titularidade formal”, evidenciando o importante papel deste instituto na regularização fundiária.

Para referido autor, a posse consolidada no tempo gera para o possuidor usucapiente a propriedade informal, consubstanciada no domínio. Desse modo, o reconhecimento desta aquisição originária e o consequente registro da usucapião na matrícula imobiliária promove a “mutação da titularidade formal”, evidenciando o importante papel deste instituto na regularização fundiária¹⁴⁸.

Estabelecidos os pressupostos básicos da posse, a diferenciação entre propriedade formal e domínio, é imprescindível que, como condição de possibilidade e lógica, se discuta quais são as formas de aquisição da propriedade imobiliária, determinando o ponto de ligação que é o instituto da Usucapião e suas modalidades.

1.8 Modalidades de usucapião

Inicialmente convém destacar que usucapião extrajudicial, inaugurada pelo CPC de 2015¹⁴⁹, configura uma alternativa ao processo judicial, pois pode ser solicitada e processada diretamente no cartório de registro de imóveis. Desse modo, trata-se de um novo procedimento para se processar a usucapião, e não uma nova modalidade.

Noutras palavras, o CC¹⁵⁰ e legislações correlatas preveem o direito material da usucapião, o CPC, trouxe o procedimento para se reconhecer tal aquisição da propriedade. Assim, todos os tipos de usucapião previstos no CC podem ser

¹⁴⁶ PERLINGIERI, Pietro. **O direito civil na legalidade constitucional**. Tradução de Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 720.

¹⁴⁷ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 4. ed., ver. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 35.

¹⁴⁸ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 4. ed., ver. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 38.

¹⁴⁹ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil.

¹⁵⁰ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

perquiridos, ou pela via judicial, ou pela via extrajudicial. No caso, fica a cargo do possuidor, em ambos os caminhos, sempre assistido de advogado ou de defensor público.

Antes de seguir para a análise de cada uma das modalidades de usucapião, é importante compreender as diversas formas de aquisição da propriedade imobiliária. Com efeito, o CC de 1916¹⁵¹ enumerou quatro formas de aquisição da propriedade imobiliária, quais sejam: Sucessão, Usucapião, Acesso e Transcrição.

No atual CC, por outro lado, não houve a preocupação de se separar um dispositivo específico tipificando todas as formas de aquisição da propriedade imobiliária, tanto que, a desapropriação, a adjudicação compulsória e o casamento pela comunhão universal também são modos de aquisição da propriedade, mas se encontram apartados do Livro III – Direito das Coisas – Título III – Da Propriedade – Capítulo II – Da Aquisição da Propriedade Imóvel¹⁵².

Outra demonstração de que o CC vigente não delimitou as formas de aquisição da propriedade imóvel em dispositivo especializado, diz respeito ao direito hereditário. Embora também seja um modo de aquisição da propriedade imóvel, a sucessão está prevista no Livro V – Do Direito das Sucessões, o qual dispõe em seu art. 1.784¹⁵³ que “aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”, sendo o inventário formado em função do princípio da continuidade do registro de imóveis, para que o herdeiro ali figure como titular do direito de propriedade.

Assim, limitando-se às formas abrangidas no Livro III – Direito das Coisas – Título III – Da Propriedade – Capítulo II, tem-se que as formas de aquisição da propriedade imóvel são: a Usucapião, a Aquisição pelo Registro do Título e a Aquisição por Acesso.

No que se refere ao modo de aquisição, a propriedade pode ser originária ou derivada. A primeira classificação ocorre quando não há a transmissão de um sujeito para o outro, ou seja, o indivíduo se torna dono da coisa sem que alguém a tenha transmitido ou porque nunca esteve sob domínio. Trata-se das formas de aquisição

¹⁵¹ BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

¹⁵² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 234.

¹⁵³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

da propriedade pelo instituto da Usucapião e por Acesso. Já na aquisição derivada, há a transmissão do domínio, o que ocorre na aquisição pelo Registro do Título¹⁵⁴.

Há na doutrina a discussão sobre ser realmente o instituto da Usucapião um modo de aquisição originário da propriedade, tendo em vista que alguns autores só consideram essa classificação quando o domínio da coisa surge pela primeira vez. Dito isso, assevera Adroaldo Furtado Fabrício¹⁵⁵ que:

A usucapião é forma originária de adquirir: o usucapiente não adquire a alguém; adquire, simplesmente. Se propriedade anterior existiu sobre o bem, é direito que morreu, suplantado pelo do usucapiente, sem transmitir ao direito novo qualquer de seus caracteres, vícios ou limitações. Aliás, é de todo irrelevante, do ponto de vista da prescrição aquisitiva, a existência ou não daquele direito anterior.

Assim, dado o grau de relevância do instituto da Usucapião, analisar-se-á cada uma das modalidades reconhecidas pelo ordenamento pátrio. Mas antes, é importante compreender que, dentre os requisitos formais da usucapião, distinguem-se os essenciais dos suplementares. São requisitos essenciais, comuns a toda espécie, a posse mansa, pacífica e ininterrupta exercida durante determinado lapso de tempo. Como requisitos suplementares pode-se citar o justo título, a boa-fé, tamanho e qualidades do imóvel.

1.8.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária está disciplinada no CC¹⁵⁶, art. 1.238, e seus requisitos são: posse de quinze anos, que pode reduzir-se a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica. Dispensam-se os requisitos do justo título e da boa-fé.

No que concerne aos requisitos necessários para a usucapião extraordinária, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald¹⁵⁷ asseveram que de todos eles, o

¹⁵⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 234.

¹⁵⁵ FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1980, p. 517.

¹⁵⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹⁵⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

requisito fundamental é o tempo, sem o qual não há a conversão da posse em propriedade. Neste sentido, Orlando Gomes¹⁵⁸ aponta que a “usucapião extraordinária caracteriza-se pela maior duração da posse e por dispensar o justo título e a boa-fé”. O possuidor não necessitará do justo título, bem como da boa-fé, se houver título, servirá de reforço de prova, apenas. Desta forma, bastará o ânimo de dono e a continuidade e tranquilidade da posse por quinze anos.

Corroborando o entendimento Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald¹⁵⁹:

A posse necessariamente será acompanhada do animus domini. Consisteno propósito de o usucapiente possuir a coisa como se esta lhe pertencesse. O possuidor que conta com animus domini sabe que a coisa não lhe pertence, porém atua como o desejo de se converter em proprietário, pois quer excluir o antigo titular. Em virtude da causa originária da posse, excluem-se da usucapião os possuidores que exercem temporariamente a posse direta por força de obrigação ou de direito (art. 1.197 do CC). Pessoas como os locatários, os comodatários e os usufrutuários recebem a posse em virtude de uma relação jurídica de caráter temporário, que, ao seu final, exigirá a devolução da coisa. Portanto, durante todo o período em que exerçam a posse direta, não afastam a concomitância da posse indireta daqueles de quem obtiveram a coisa.

Logo, entende-se do entendimento, que para aquisição de bens imóveis sob a modalidade extraordinária, a posse necessita conter o *animus domini*, mansa, pacífica e ininterrupta por um lapso temporal, que poderá ser 15 ou 10 anos, dispensando outros elementos.

Para redução do prazo de quinze anos, para dez anos para usucapião, demonstrada no parágrafo único do art. 1.238, do CC¹⁶⁰, o legislador apontou a necessidade do usucapiente houver estabelecido neste imóvel que pretende usucapir sua moradia habitual, ou subsidiariamente, ter realizado obras ou serviços de caráter produtivo no bem. Deste modo, é o entendimento da doutrina, que criou-se um instituto novo a “posse-trabalho”, que se configura nesta característica de necessitar em algo que se concretize em investimentos no bem ou na coisa de caráter produtivo ou cultural. Assim, a posse-trabalho se corporifica através de obras

¹⁵⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 103.

¹⁵⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 236.

¹⁶⁰ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

e serviços realizados pelo usucapiante, bem como a construção de uma residência no local, que configura sua moradia.

Deste modo, ensina Miguel Reale¹⁶¹ que a “natureza específica dos atos de posse que culminam na utilização produtiva da coisa ou do bem possuído, surge uma categoria jurídica nova, a posse-trabalho”. Nesta esteira, é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS), sob a relatoria de Liege Puricelli Pires:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. DISCUSSÃO ACERCA DO ANIMUS DOMINI. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA REFORMADA. I. A respeito do animusdomini, deve-se, por primeiro, identificar a causa possessionis (como se operou a imissão na posse) e, após, verificar se existem ou não obstáculos objetivos, que são a detenção (art. 1.198 do Código Civil) ou a posse direta (relação de locação, comodato ou usufruto, por exemplo). A inexistência de obstáculos objetivos gera presunção positiva do animus domini. No caso dos autos, a prova do animusdomini se dá pela transmutação da posse após o encerramento do contrato de trabalho que deu azo à posse da autora, no ano de 1998. II. Procedência do pleito de usucapião extraordinária especial com prazo reduzido de 10 anos, prevista no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil. Sentença de improcedência reformada. APELO PROVIDO. UNÂNIME.

No presente julgado supracitado, foi configurado o *animus domini*, foi comprovado nos autos, a posse direta, a inexistência de contrariedade à posse mansa e pacífica, sendo cabível a usucapião sob modalidade extraordinária, sendo procedente o pedido, reduzindo o prazo de quinze para dez anos, sendo o apelo provido pelos autores.

A propriedade adquirida por usucapião compreende não somente os atributos componentes, conforme art. 1.231 do CC¹⁶², e sim todos os direitos reais sobre a coisa, como servidão, usufruto, a habitação e o uso. Quanto à servidão, regulada no art. 1.379 do CC¹⁶³, inseriu que a usucapião compreende a servidão aparente. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242¹⁶⁴, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro

¹⁶¹ REALE, Miguel. **Direito natural** - direito positivo. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 34.

¹⁶² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹⁶³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹⁶⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião, sendo que, se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.

Parcela da doutrina contesta, todavia, que houve uma falha no requisito temporal, uma vez que exige prazo maior de vinte anos, que o da usucapião extraordinária que é de quinze anos, mesmo sendo a servidão uma parcela da propriedade.

Assim, conforme o texto legal, a servidão aparente ficou regulada, se o exercício pelo possuidor for feito de maneira incontestável e contínua no prazo de dez anos, autoriza ao interessado registrar em seu nome no Registro de Imóveis, lhe atribuindo como título a sentença que prover consumada a usucapião, caso o usucapiente não conter o título, o prazo passa há vinte anos.

1.8.2 Usucapião ordinária

A espécie ordinária da usucapião, é prevista no *caput* do art. 1.242 do CC¹⁶⁵, é a que exige, durante dez anos, a posse contínua e incontestada exercida com ânimo de dono, presentes o justo título e boa fé. O prazo poderá ser limitado a cinco anos no caso do parágrafo único do citado artigo, circunstância no qual o imóvel deverá ter sido adquirido por ato oneroso, devidamente registrado, cancelado por qualquer motivo relevante, desde que o possuidor tenha estabelecido no imóvel a sua moradia ou nele tiver realizado aplicações de interesse social e econômico.

Nesse sentido, explicam Carla Modina Ferrari e Henrique Ferraz Corrêa de Mello¹⁶⁶:

O parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil instituiu submodalidade da usucapião ordinária fundada em posse “*ad usucapionem*” de 5 (cinco) anos com base em título inscrito oriundo de aquisição onerosa que veio a ser cancelado posteriormente. A lei protege o adquirente de boa-fé e com justo título estribado em aquisição onerosa, um justo título qualificado pelo registro, pondo-o a salvo dos riscos da evicção, desde que o possuidor tenha estabelecido a sua moradia no imóvel ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Estão excluídos as doações e legados. A posse é evidentemente presumida. O tempo é contado da data do registro. Se não for suficiente, nem por isso perderá o adquirente de boa-fé a propriedade se provar que mesmo antes disso já mantinha a

¹⁶⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹⁶⁶ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião em Condomínio** [livro eletrônico]. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. VIII (Coleção Direito Imobiliário).

posse, por si e/ou por seus antecessores. O registro apenas reforça o justo título.

Carla Modina Ferrari e Henrique Ferraz Corrêa De Mello¹⁶⁷ trazem ainda interessante distinção entre o art. 1.242, parágrafo único, do CC¹⁶⁸ e o art. 214, § 5º, da Lei nº 6.015/1973¹⁶⁹, que dispõe que as nulidades de pleno direito do registro o invalidam, mas que não terão o condão de atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. Segundo os autores:

O artigo 214, § 5º, supramencionado, constitui regra supletiva do artigo 1.242, parágrafo único, do Código Civil. Neste, o adquirente de boa-fé a título oneroso perdeu a propriedade. Naquele, não perde se, na condição de terceiro de boa-fé, preencheu as condições de usucapir o imóvel, pouco importando se adquiriu a título oneroso ou não. O artigo 214, § 5º, da Lei n. 6.015/1973, é de latitude maior, blinda o adquirente de boa-fé a título oneroso ou não, como é o donatário.

É verdade que a lei, nesse caso, exige que ele seja terceiro na relação de direito material que azo deu ao cancelamento ou anulação do registro pretérito. Assim, por exemplo, sendo o adquirente de boa-fé o último a figurar na cadeia registrária como titular de domínio, se houver uma ação de cancelamento de registro ou anulatória de título anterior que atinja o seu direito, poderá opor exceção de domínio pela usucapião já consumada. Não faz sentido nesse caso o juiz anular o registro se o terceiro adquirente de boa-fé já usucapiu a propriedade¹⁷⁰.

Por fim, entende-se que tal modalidade de usucapião, exige para seu Provimento, a existência do lapso temporal, exercida com ânimo de dono, a posse contínua e ininterrupta, de forma mansa e pacífica, além de exclusivamente, os requisitos do justo título e da boa-fé, que são indispensáveis e autônomos na ação de usucapião na modalidade ordinária.

Neste sentido, corroborando o entendimento acima citado, é o entendimento do Egrégio TJRS, sob a relatoria de Heleno Tregnago Saraiva:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA (BENS IMÓVEIS). ARTIGO 1.242, DO CC. Ilegitimidade ativa. Rejeição. O fato de o imóvel em questão estar sendo usado como

¹⁶⁷ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião em Condomínio** [livro eletrônico]. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. VIII (Coleção Direito Imobiliário).

¹⁶⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹⁶⁹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

¹⁷⁰ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião em Condomínio** [livro eletrônico]. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. VIII (Coleção Direito Imobiliário).

estacionamento de uma clínica não torna os autores pessoas físicas ilegítimos para ação, porque eles são os efetivos adquirentes do bem e sócios da referida clínica, justificando-se a destinação de uso, sem necessidade de que a pessoa jurídica integre o polo passivo da presente ação. Mérito. Ainda que a ação de usucapião não constitua a via adequada para se buscar o registro de um imóvel, com fundamento em contrato de compra e venda, a situação aqui versada tem certas peculiaridades que não podem ser desconsideradas, considerando que não se pretende levar a registro o contrato de promessa de compra e venda, mas sim ver reconhecida a usucapião pela posse exercida a partir da assinatura do referido contrato que, no presente caso, limita-se a respaldar a alegação de existência de justo título, ou seja, de que a ocupação é regular e foi autorizada. Hipótese em que restou comprovado que os autores, possuem o imóvel objeto da ação há mais de dez anos, com animus de dono, de forma mansa e pacífica, sem interrupção, com justo título e boa-fé. APELAÇÃO DESPROVIDA.

No presente julgado do TJRS, foi levado ao judiciário, discussão acerca de possível conhecimento de ação de usucapião ordinária. Deste modo, foi configurado os requisitos para tal, quais sejam, a posse mansa e pacífica sem interrupção por mais de dez anos, o animus de dono, e os requisitos do justo título, eis que havia contrato de compra e venda, e da boa-fé, estes últimos essenciais e imprescindíveis para usucapião ordinária.

1.8.3 Usucapião especial urbana e usucapião especial rural

A usucapião especial, também é denominada, constitucional, eis que foi inserida pela CF/88¹⁷¹, regulamentada nos arts. 183 e 191 do respectivo diploma legal e 1239 e 1240 do CC de 2002¹⁷². Tal modalidade é dividida sob duas formas: usucapião especial rural, conhecida também por *pro labore*, e a usucapião especial urbana, também denominada como *pré-moradia* ou *pro-misero*.

A usucapião especial urbana trata-se de inovação trazida pela CF/88, e está regulamentada em seu art. 183¹⁷³, garantindo àquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptos, desde que o utilize para moradia própria ou de sua família e não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, a aquisição do domínio.

¹⁷¹ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

¹⁷² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil.

¹⁷³ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

Neste sentido, esta espécie não se aplica à posse de terreno urbano sem construção, eis que é requisito essencial a utilização para moradia pelo usucapiente ou de sua família, priorizando desta forma a estabilidade no imóvel e não a transitoriedade. De outro modo, não se exige como requisito o justo título e a boa-fé, servindo estes últimos, apenas como forma de mera prova no âmbito do processo judicial.

Deste modo, corroboram Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald¹⁷⁴:

[...] chama-se atenção para o caráter pessoal dessa posse, já que ninguém poderá adquirir propriedade pela habitação no local por outra pessoa (detentor ou possuidor direto) e a utilização do imóvel para moradia do possuidor ou de sua família é requisito essencial para a aquisição da propriedade. Por isso essa modalidade de usucapião é também conhecida como usucapião pro moradia, assim, aqueles que apenas ocupam eventualmente o imóvel não logram êxito nessa demanda. Esse requisito também afasta a pretensão daqueles que usam o imóvel para fins não residenciais, como escritórios e consultórios médicos, por exemplo.

Conforme compreende-se, é chamada a atenção do caráter pessoal da posse, eis que a moradia pelo possuidor ou de sua família é essencial para aquisição do bem imóvel. Tal modalidade de usucapião privilegia a pretensão de pessoas que usam o imóvel para fins de moradia, por isso conhecida como *pro moradia*, descartando a pretensão de escritórios, consultórios médicos, e outras atividades de caráter transitório.

Ampliam os §§ 1º, 2º e 3º¹⁷⁵, do respectivo diploma legal acima citado, explicando que esse direito não será reconhecido mais de uma vez pelo novo possuidor, bem como os imóveis públicos não serão passíveis de usucapião. O dispositivo ainda menciona que o título de domínio e concessão de uso serão conferidos tanto a homem como a mulher, ou aos dois, independentemente do estado civil.

Importa frisar que na Usucapião Especial Urbana não é admissível a junção de posses em favor do sucessor singular, tendo em vista a necessidade de a posse ser exercida de forma individualizada e com a intenção de moradia. A prescrição aquisitiva será única, ou seja, aquele que tornar-se proprietário de bem imóvel após

¹⁷⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 245.

¹⁷⁵ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

sentença decretada mediante esta espécie de usucapião, não poderá se valer deste instituto por mais de uma vez, mesmo que a localidade seja diversa.

Deste modo, é de entender-se que o legislador ao criar tal dispositivo privilegiou o princípio da função social da propriedade, eis que exige a morada habitual do possuidor ou de sua família, amplia com a necessidade de haver edificação na casa, deste modo exigindo que ela detenha caráter produtivo, reduzindo o lapso temporal para usucapir sob esta modalidade para cinco anos, assim tornando mais célere o processo, tendo esta modalidade um caráter pessoal e social intrínseco ao texto legal.

Por se tratar de inovação constitucional trazida pela CF/88¹⁷⁶, tal legislação não protege as posses anteriores, visto que, o prazo de cinco anos só começou a contar, para os interessados a partir da vigência da atual Constituição.

Deste modo, tal dispositivo constitucional só entrou em vigência após 1993, regulando todas as circunstâncias a posteriori, não podendo o direito retroagir a casos anteriores a esta. Posteriormente à CF/88, o CC de 2002¹⁷⁷, levando em conta a legislação constitucional, regulou a usucapião especial urbana, reproduzindo integralmente no art. 1.240, o art. 183, § 1º e § 2º da Carta Magna¹⁷⁸.

Importa salientar, ainda, que a pessoa jurídica não terá legitimidade para usucapir, eis que possui sede e não residência, e que está dependendo do momento atual poderá ser de caráter eventual e transitória, bem como não possui família. De outra banda, é de se lembrar que o brasileiro nato e naturalizado poderão usucapir, já o estrangeiro só poderá arguir a prescrição aquisitiva se for residente no país. Quanto à extensão do imóvel, explica Benedito Silvério Ribeiro¹⁷⁹ que “a área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, representa um tamanho máximo, fixado pelo legislador constitucional como suficiente à moradia do possuidor ou de sua família”.

Neste sentido, o legislador fixou um limite como suficiente para a moradia do usucapiente ou de sua família, para arguir a prescrição aquisitiva nesta modalidade, abrangendo a metragem a área do terreno e a da construção. Nesta esteira, é o entendimento do Egrégio TJRS, sob a relatoria de João Moreno Pomar:

¹⁷⁶ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

¹⁷⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil.

¹⁷⁸ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

¹⁷⁹ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião.** 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 110.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. USUCAPIÃO. CONSTITUCIONAL URBANO. REQUISITOS. A ação que visa usucapir com base no art. 183 da CF e art. 1.240 do CC tem por requisito a prova da posse de imóvel com área máxima de 250 m², por cinco anos ininterruptos, uso para moradia individual ou da família, com animus domini e sem oposição; não seja o posseiro proprietário de imóvel urbano ou rural; e por uma única vez. - Circunstância dos autos em que não aperfeiçoados os requisitos impõe-se manter improcedência da ação. RECURSO DESPROVIDO.

No julgado acima, demonstra-se todos os elementos analisados, quais sejam: a prova da posse do imóvel, com área máxima de 250 metros, o lapso temporal de cinco anos, usado para sua moradia ou da família, como *animus domini* e sem oposição, que o possuidor não tenha propriedade de nenhum outro imóvel urbano ou rural e podendo utilizar deste direito somente uma vez.

Em regra geral, não é possível ao possuidor, que ocupa posse sobre área urbana com metragem maior, pretender usucapir área igual ou menor que a de duzentos e cinquenta metros quadrados, situado em área maior, fundamentando sua pretensão no art. 183 da CF/88¹⁸⁰. Todavia, não obsta, que o possuidor adquira pela usucapião especial de imóvel urbano em área maior que a metragem fixada, delimitando, assim, a posse ao limite estabelecido em lei.

Há decisões do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) concedendo a usucapião especial urbana em área maior em que a metragem de lei, desde que a posse se limite de duzentos e cinquenta metros quadrados. Por outro lado, o proprietário poderia ser surpreendido pela redução da pretensão, uma vez que usucapir toda a área importaria prazo maior. Desta forma, abre mão desta fundamentação, e busca a usucapião sobre outra modalidade¹⁸¹.

Desta maneira, fica a critério cabe ao possuidor do imóvel escolher qual procedimento judicial a ser estabelecido, se a área ultrapassar a metragem limite estabelecida, será impetrada a ação sob a modalidade ordinária, em caso de abrir de mão de parte da área, e esta ficar dentro dos critérios estabelecidos, recorrerá ao juízo, sob a modalidade especial urbana.

¹⁸⁰ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

¹⁸¹ SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

No que tange a usucapião rural ou *pro labore*, tem-se que seu surgimento no ordenamento jurídico brasileiro se deu através da CF de 1934¹⁸², sendo mantida na carta outorgada de 1937¹⁸³ e na CF de 1946¹⁸⁴. A CF de 1967¹⁸⁵ e a EC de 1969¹⁸⁶ não mantiveram o texto anterior, remetendo à lei ordinária a sua disciplina. Com o advento da CF/88¹⁸⁷, a usucapião rural foi regulada no art. 191.

Os requisitos para arguir a usucapião especial urbana são: o possuidor não ser proprietário de qualquer outro imóvel, seja urbano ou rural, deter a posse do imóvel a ser usucapido, pelo prazo mínimo de cinco anos ininterruptos, sem oposição, de forma mansa e pacífica, sendo a área a ser usucapida estar na zona rural, não ser superior a cinquenta hectares, com a condicional de esta área ser produtiva de seu trabalho ou de sua família, tendo ela como moradia habitual. Dispensa-se assim, como na usucapião especial urbana, a exigência do justo título e da boa-fé, se existirem se basearam apenas como auxílio de prova, não sendo possível também apessoa jurídica propor tal ação, eis que esta não detém família e nem moradia habitual, preservando, assim, o caráter social e pessoal.

Uma das exigências desta modalidade de prescrição aquisitiva é a o imóvel estar em zona rural, assim pergunta-se o que vem a ser zona rural? Segundo Carla Modina Ferrari e Henrique Ferraz Corrêa de Mello¹⁸⁸, o critério para determinar o que é urbano e o que é rural, em termos de usucapião, seria o espacial, vez que a CF e o CC se utilizam das expressões: “área de terra, em zona rural”. Neste sentido:

Discute-se sobre o critério de determinação da área rural, se topográfico ou por destinação. O artigo 4º, I, da Lei n. 4.504/64, enuncia imóvel rural “o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”. Não obstante, o Código Tributário Nacional (Lei 5.172/1966) estabeleceu, em seu

¹⁸² BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de julho de 1934)**. Nós, os representantes do povo brasileiro, pondo a nossa confiança em Deus, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para organizar um regime democrático, que assegure à Nação a unidade, a liberdade, a justiça e o bem-estar social e econômico, decretamos e promulgamos a seguinte Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil.

¹⁸³ BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937**. Leis Constitucionais.

¹⁸⁴ BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de setembro de 1946)**.

¹⁸⁵ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**.

¹⁸⁶ BRASIL. **Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969**. Edita o novo texto da Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967.

¹⁸⁷ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

¹⁸⁸ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião em Condomínio** [livro eletrônico]. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. VIII (Coleção Direito Imobiliário).

artigo 32, que zona urbana é aquela definida por lei municipal (critério topográfico). Não se pode, por outro lado, olvidar que, no julgamento do Recurso Especial Repetitivo 1.112.646/SP, de relatoria do Ministro Herman Benjamin, concluiu o Superior Tribunal de Justiça, em 26/08/2009, por sua Primeira Seção, que “não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial”. Acrescentou-se, mais, que “ao lado do critério espacial previsto no artigo 32 do CTN, deve ser aferida a destinação do imóvel, nos termos do artigo 15 do DL 57/1966”.

Desse modo, considerando o critério espacial, a competência para tal definição seria a lei municipal. No entanto, como apontam os autores supracitados, seria conveniente que o intérprete considerasse as peculiaridades do caso concreto e pudesse aplicar o critério finalístico quando comprovado o uso efetivo do imóvel como moradia e a produtividade da terra pelo trabalho do usucapiente¹⁸⁹.

A usucapião especial rural, também foi regulada pelo CC de 2002¹⁹⁰, trazendo conteúdo idêntico ao da CF/88¹⁹¹, seguindo, assim a normatização constitucional. Para Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald¹⁹², a usucapião rural tem como objetivo fixar o homem no campo, modificando a terra ocupada em produtiva. Atualmente, essa espécie é regulada pela Lei nº 6.969/81¹⁹³ e pela Carta Magna¹⁹⁴.

Neste sentido, compreende-se que o benefício da usucapião especial rural, é um benefício instituído em favor da família em sentido lato e amplo da palavra, como exemplo aquele estampado na CF/88¹⁹⁵, além de entender como entidade familiar a união estável e a família monoparental, garantindo a todos estes o direito a esta modalidade de prescrição aquisitiva.

Por fim completa Marco Aurélio Viana¹⁹⁶:

A doutrina e a jurisprudência não agasalham, todavia, a soma ou adição de posse, denominada *accessio possessionis*. Não pode, assim, o possuidor acrescentar à sua posse a dos seus

¹⁸⁹ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião em Condomínio** [livro eletrônico]. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. VIII (Coleção Direito Imobiliário).

¹⁹⁰ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹⁹¹ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

¹⁹² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

¹⁹³ BRASIL. **Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981**. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências.

¹⁹⁴ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

¹⁹⁵ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

¹⁹⁶ VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao novo código civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 4.

antecessores, uma vez que teriam de estar presentes as mesmas qualidades das posses adicionadas, o que seria difícil de ocorrer, visto que há requisitos personalíssimos incompatíveis com a aludida soma, como produtividade do trabalho do possuidor ou de sua família e morada no local. É afastada até mesmo a hipótese de adicionamento quando o sucessor a título singular faz parte da família e passa a trabalhar a terra e a produzir, nela residindo.

Deste modo, é o entendimento da doutrina e da jurisprudência, que não é possível nesta modalidade de usucapião, a adição de posse. Não podendo, desta forma, o usucapiente acrescentar a sua posse a dos seus antecessores, havendo exceção neste sentido, no qual é possível adição de posse pelo herdeiro.

1.8.4 Usucapião urbana coletiva

A usucapião urbana coletiva é um instituto jurídico inovador e que se debruça sobre a complexa realidade social das cidades brasileiras. Ao contrário dos outros tipos de usucapião que foram incorporados ao CC de 2002¹⁹⁷, a usucapião coletiva urbana tem sua previsão na Lei nº 10.257 de 2001¹⁹⁸ - Estatuto da cidade. Inicialmente, o art. 10 do Estatuto da cidade contava com a seguinte redação:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A Lei nº 13.465 de 2017¹⁹⁹ alterou referido dispositivo, nos seguintes termos:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados, por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

¹⁹⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

¹⁹⁸ BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

¹⁹⁹ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal.

Da leitura dos dois artigos, o revogado e o vigente, observa-se que não há o núcleo urbano informal ser de baixa renda; não mais se exige a comprovação do uso para fim de moradia e, por fim, também não será analisada a possibilidade ou impossibilidade de identificação dos terrenos ocupados.

A utilidade primeira do instituto da usucapião urbana coletiva é fomentar a árdua tarefa de regularizar as ocupações urbanas, mais conhecidas como favelas, presentes em muitas cidades brasileiras. Conforme já sustentado, a propriedade não é uma mera formalidade, pois proporciona mudanças práticas no morador.

Quando uma pessoa é proprietária, tem-se, primeiro, o quesito psicológico da segurança proporcionada pela propriedade. Além disso, aumenta o valor do imóvel e incentiva o proprietário a investir na sua propriedade. De mais a mais, há também consequências práticas, nesse caso a usucapião em específico, de o Poder Público entender melhor a geografia o que possibilita investimentos de todas as ordens.

Arnaldo Rizzardo²⁰⁰ entende que a usucapião coletiva urbana é uma importante ferramenta para promoção da regularização fundiária no Brasil. Cuida-se de um avanço cuja necessidade há muito tempo era sentida e defendida, a qual, certamente, ajudará a legalizar inúmeras áreas de ocupações irregulares, com origem normalmente em invasões ou assentamentos clandestinos.

A situação, dada a quantidade de núcleos residenciais e a consolidação geográfica dos conjuntos habitacionais, com a sua localização definida e identificação no mapa da cidade, torna enraizadas e irremovíveis as vilas e aglomerados, passando a integrar a zona urbana. Com a legalização de tais áreas populacionais, passa o Poder Público a gerir e administrar as inúmeras necessidades de infraestrutura, suprimindo as carências mais urgentes e implantando um mínimo de equipamentos urbanos comuns a toda cidade.

No mesmo sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald²⁰¹ entendem que a usucapião coletiva urbana é um forte instrumento que valoriza a função social e, além disso, pretende ser uma ferramenta prática para a regularização fundiária, pois proporciona a resolução de problemas outrora intransponíveis. Mais que isso, é forte instrumento de função social

²⁰⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

²⁰¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Novo tratado de responsabilidade civil**. Salvador: Juspodivm, 2014, v. 5, p. 382.

da posse, pois permite uma alternativa de aquisição de propriedade em prol de possuidores e acesso a ações de usucapião, porque o imóvel está encravado em loteamento irregular ou porque a área possuída é inferior ao módulo urbano mínimo.

Com a opção pela usucapião coletiva, o legislador retirou a injustiça da prevalência da forma sobre o fundo, permitindo-se não só a aquisição pela comunidade de possuidores, como a urbanização da área e ampliação da prestação de serviços públicos sobre os imóveis. O resultado prático da usucapião coletiva urbana será que a sentença formar um condomínio necessário entre os usucapietes, no bojo de qual cada condômino terá idêntica fração ideal em caráter indivisível. Caso os condôminos deliberem pela divisão de frações em áreas desiguais, o magistrado homologará a divisão em quinhões diferenciados, após decretar a usucapião da área como um todo.

Além disso, as frações ideais não se dividirão em unidades autônomas, exceto deliberação favorável de 2/3 dos condôminos, caso posteriormente faça-se a urbanização do local. Essa forma de usucapião também pode ser realizada pela via extrajudicial.

1.8.5 Usucapião pró-família

A usucapião especial urbana em favor do cônjuge ou companheiro separado que permanece no imóvel ou também conhecida como usucapião pró-família foi introduzida no nosso ordenamento jurídico através da Lei nº 12.424 de 2011²⁰². Conforme se pode observar na leitura do art. 1.240-A, trata-se de uma situação de abandono do lar por parte de um dos cônjuges, ficando o outro, com ou sem filhos, morando no imóvel. Para a adequada aplicação desse artigo, devem ser analisadas algumas particularidades.

O cônjuge que se retirou de casa deve permanecer ausente por dois anos, ou seja, caso ocorra o retorno do cônjuge ao lar, lá permanecer por um tempo, e depois se ausentar novamente, pode causar a suspensão da exclusividade da posse.

²⁰² BRASIL. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Outrossim, entende-se que o cônjuge que abandonou o lar deve agir conforme total abandono material da sua família.

Outra questão importante é que os cônjuges devem dividir o imóvel, e não, somente, a posse. Ou seja, o cônjuge que ficou no apartamento deve ser proprietário da parte que lhe caiba.

A propriedade, nesse caso, pode ser comprovada através do registro do imóvel estar em nome de ambos os cônjuges ou, se assim não o for, mas o imóvel tiver sido adquirido na constância do casamento ou da união estável, presume-se o esforço comum do casal e, conseqüentemente, caberá a cada um a sua meação. Essa situação somente não se verificará em outros regimes de bens do casamento excluído o da comunhão parcial.

O instituto se trata de uma norma protetiva. Nesse sentido, Arnaldo Rizzardo²⁰³ conclui que são “frequentes os casos de simples afastamento do lar por um dos cônjuges ou companheiros, permanecendo na residência familiar o outro cônjuge ou companheiro, em geral com filhos. Não abrange as separações legais, onde se discutem os direitos patrimoniais”.

1.8.6 A legitimação de posse como espécie de usucapião tabular

Usucapião tabular é considerada uma modalidade inédita de prescrição aquisitiva, “cujos requisitos são aquisição a título oneroso, com base no registro, posteriormente cancelado, somado à moradia ou investimentos de interesse social e econômico, o que nada mais é do que a função social da propriedade”²⁰⁴.

A “legitimação de posse”, para efeitos de regularização fundiária urbana, foi criada pela Lei nº 11.977/09 (Minha Casa, Minha Vida), porém, de acordo com Jamilson Lisboa Sabino²⁰⁵, “diante da reformulação que passou pela Lei nº 13.465/17, manteve seu conceito e finalidade, mas deixaram de ser exigidos os

²⁰³ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 318.

²⁰⁴ SOARES NETO, Júlio. **Usucapião Tabular**. IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Disponível em:

<https://www.irib.org.br/obras/usucapiaotabular#:~:text=Trata%2Dse%20de%20modalidade%20in%C3%A9dita,a%20fun%C3%A7%C3%A3o%20social%20da%20propriedade>. Acesso em: 15 mar. 2023.

²⁰⁵ SABINO, Jamilson Lisboa. Legitimação de posse na regularização fundiária urbana: conceito e requisitos. **Migalhas**, 7 de abril de 2022. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/depeso/363389/legitimacao-de-posse-na-regularizacao-fundiaria-urbana>. Acesso em: 20 maio 2022.

requisitos para sua concessão, que agora se estende à REURB-S e REURB-E”, podendo ser entregue para quem já possui outros imóveis.

A autora Letícia Araújo Faria²⁰⁶ informa, que:

Conforme a legislação, o conceito de legitimação de posse é o ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse (art. 11, VI, da Lei 13.465/2017), nos moldes de uma usucapião constitucional urbana, em regra. Também é conceituada no art. 3º, VI, do Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018²⁰⁷.

Marcelo Augusto Santana de Melo²⁰⁸, por sua vez, faz um esclarecimento a esse respeito:

Trata-se, indubitavelmente, da formalização representativa de um reconhecimento por parte do poder público da posse de uma propriedade imobiliária urbana, contendo requisitos da natureza jurídica da posse, sua extensão e beneficiários. Não podemos dizer que é um contrato bilateral, mas tem forte conteúdo real (art. 59 da Lei 11.977/2009), não se restringindo, assim, somente aos aspectos possessórios.

Letícia Araújo Faria²⁰⁹ explica com propriedade que é o Poder Público quem entrega o título de legitimação de posse, que é levado a registro em uma listagem geral juntamente com a CRF, e que após o registro e passados os 5 (cinco anos), a posse é convertida em propriedade; mas para que isso aconteça, devem ser atendidos os requisitos do art. 183, independentemente de outro procedimento, apenas com o registro da conversão da posse em propriedade. Agora, como a autora expõe, caso não sejam cumpridos, a conversão deverá observar os prazos estabelecidos no CC para usucapião.

²⁰⁶ FARIA, Letícia Araújo. **Política pública e instrumentos da regularização fundiária urbana da lei nº 13.465/2017**. 2022. 205 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista “Júlio De Mesquita Filho” – UNESP, Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Franca – SP, 2022.

²⁰⁷ FARIA, Letícia Araújo. **Política pública e instrumentos da regularização fundiária urbana da lei nº 13.465/2017**. 2022. 205 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista “Júlio De Mesquita Filho” – UNESP, Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Franca – SP, 2022.

²⁰⁸ MELO, Marcelo Augusto Santana de. O direito à moradia e o papel do Registro de Imóveis na regularização fundiária. **Doutrinas Essenciais de Direito Registral**, v. 2, dez. 2011, p. 25. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf> Acesso em: 18 maio 2022.

²⁰⁹ FARIA, Letícia Araújo. **Política pública e instrumentos da regularização fundiária urbana da lei nº 13.465/2017**. 2022. 205 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista “Júlio De Mesquita Filho” – UNESP, Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Franca – SP, 2022.

Jamilson Lisboa Sabino²¹⁰ vem corroborar com esse entendimento, complementando que tendo sido realizado o registro da CRF, cabe ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a realização do registro da legitimação de posse na matrícula de origem, bem como a abertura da matrícula correspondente ao lote legitimado, de acordo com o art. 44, § 1º, da Lei nº 13.465/17²¹¹, e com o art. 167, I, 41, da LRP²¹².

Vale lembrar que não é possível realizar legitimação de posse sobre bens públicos, somente sobre os bens particulares, conforme aduz João Pedro Lamana Paiva²¹³. O autor comenta que nos imóveis públicos permite-se a legitimação fundiária, podendo ser estabelecida a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso.

Em concordância com o autor, Marcelo Augusto Santana de Melo²¹⁴ comenta que, embora não conste expressamente da nova legislação, a legitimação aplica-se tão somente para áreas particulares, isso porque a CF optou em não se admitir usucapião de imóveis públicos, criando o instituto da concessão especial de uso para fins de moradia.

Porém, o autor faz uma objeção, afirmando que o legislador esqueceu que o instituto da legitimação de posse tem por objeto a efetiva transferência da propriedade. E explica que o termo utilizado no art. 60 da Lei nº 11.977/2009²¹⁵ é inequívoco no sentido da aquisição ocorrer por usucapião, afastando do instituto, assim, imóveis públicos. Para as públicas previamente demarcadas, o autor também

²¹⁰ SABINO, Jamilson Lisboa. Legitimação de posse na regularização fundiária urbana: conceito e requisitos. **Migalhas**, 7 de abril de 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/363389/legitimacao-de-posse-na-regularizacao-fundiaria-urbana>. Acesso em: 20 maio 2022.

²¹¹ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; [...].

²¹² BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²¹³ PAIVA, João Pedro Lamana. **Da moradia à propriedade**. 2020. Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2020/05/Kumpel_Artigo_30_anos_CF_Regulacao_Fundiaria.pdf. Acesso em: 18 maio 2022.

²¹⁴ MELO, Marcelo Augusto Santana de. O direito à moradia e o papel do Registro de Imóveis na regularização fundiária. **Doutrinas Essenciais de Direito Registral**, v. 2, dez. 2011, p. 25. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf>. Acesso em: 18 maio 2022.

²¹⁵ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

explica que o instrumento adequado de titulação dos moradores é a concessão de direito real de uso.

Nesse sentido, Letícia Araújo Faria²¹⁶ destaca que:

O óbice para utilizar o instrumento não constava expressamente na Lei nº 11.977/09, mas decorre da interpretação sistemática do instituto, sendo que uma das mudanças trazida pela Lei nº 13.465/17 foi a impossibilidade estar positivada na lei, conforme reza o art. 25 § 2º: “A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público”.

Os requisitos para conversão da legitimação de posse em propriedade, estão expressos no art. 26 da Lei nº 13.465/17, dentre eles: ter o título de legitimação de posse pelo prazo de cinco anos, decorrente da posse mansa e pacífica no tempo, e o cumprimento das condições do art. 183 da Constituição Federal.

Importante se faz explicar, que a conversão da posse em propriedade, de acordo com Jamilson Lisboa Sabino²¹⁷, não precisa ser requerida pelo ocupante do imóvel e não exige anotação do Registro de Imóveis. Segundo o autor, o decurso do prazo de 5 (cinco) anos, contados do registro do título de legitimação de posse já é suficiente para operar, a transformação da posse em propriedade, “ou automaticamente, como prefere o legislador”.

Porém, Letícia Araújo Faria²¹⁸ não concorda com essa posição na íntegra, apesar do intuito da lei ser a flexibilização do procedimento, principalmente quanto aos princípios e regras registrarias. E afirma que o registro da conversão da posse em propriedade não precisa de procedimento de reconhecimento de usucapião, como consta no art. 167, I, 42, inserida pela Lei nº 12.424/11, e no art. 13, § 1º, III da Lei nº 13.465/17.

²¹⁶ FARIA, Letícia Araújo. **Política pública e instrumentos da regularização fundiária urbana da lei nº 13.465/2017**. 2022. 205 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista “Júlio De Mesquita Filho” – UNESP, Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Franca – SP, 2022.

²¹⁷ SABINO, Jamilson Lisboa. Legitimação de posse na regularização fundiária urbana: conceito e requisitos. **Migalhas**, 7 de abril de 2022. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/depeso/363389/legitimacao-de-posse-na-regularizacao-fundiaria-urbana>
Acesso em: 20 maio 2022.

²¹⁸ FARIA, Letícia Araújo. **Política pública e instrumentos da regularização fundiária urbana da lei nº 13.465/2017**. 2022. 205 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista “Júlio De Mesquita Filho” – UNESP, Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Franca – SP, 2022.

Sobre a conversão automática da posse, Paola de Castro Ribeiro Macedo²¹⁹ explica que “independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral é inadmissível”, e questiona: “como admitir o direito de propriedade fora do registro imobiliário?”.

Para a autora, “sem a proteção do registro, o imóvel não teria o valor de mercado da propriedade regularizada; não seria aceito por bancos em garantia de créditos e não garantiria o direito à moradia regularizada”²²⁰.

Ademais, segundo a autora, “o trânsito imobiliário ocorre no Registro de Imóveis, que é o guardião da propriedade, garantidor da segurança jurídica, da publicidade e da eficácia de direitos perante terceiros”. Nesse sentido, comenta que “a conversão automática em propriedade é inviável, pois existe a necessidade de aferição de requisitos subjetivos”²²¹.

Entende-se que a conversão do título de posse em propriedade constitui uma forma originária de aquisição da propriedade, tornando a matrícula livre de quaisquer ônus, desde que se enquadre em uma das modalidades de usucapião.

Por todo exposto, importante destacar as palavras de Marcos Costa Salomão²²², que explica com propriedade que:

Como forma de aumentar a segurança do adquirente e do terceiro de boa-fé, a lei de registros públicos (artigo 214) e o Código Civil (artigo 1.242) possuem um mecanismo de defesa, denominado de usucapião tabular, ou seja, se promovida ação para anular um registro e houver um adquirente ou um terceiro de boa-fé, e ele já houver preenchido os requisitos da usucapião, ou se passados 5 (cinco) anos do registro houver estabelecido moradia ou realizado investimentos de valor econômico e social, não perderá o imóvel, sendo-lhe mantido o direito de propriedade.

Ademais, segundo o autor, com a alteração da Lei nº 6.015/73, em 2004, o art. 214 recebeu o § 5º, fortalecendo a usucapião tabular.

²¹⁹ MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes**: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. (Coleção Direito Imobiliário - Vol. V), p. 238.

²²⁰ MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes**: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. (Coleção Direito Imobiliário - Vol. V), p. 238.

²²¹ MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes**: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. (Coleção Direito Imobiliário - Vol. V), p. 238.

²²² SALOMÃO, Marcos Costa. **A regularização da propriedade urbana como acesso à moradia**. 2022. 306 f. Tese (Doutorado). Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI, 2022, p. 107.

Everaldo Augusto Cambler²²³ também corrobora com esse entendimento, uma vez que questiona se a usucapião tabular poderia alcançar outro direito real que não o de propriedade, diante da vedação legal à conversão da legitimação da posse em propriedade, em relação aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Na visão do autor, contudo, é alcançada a aquisição do direito real de concessão de uso sobre elas, pois “a posse tem por conteúdo, no tocante à utilização da coisa, o do direito real limitado a ela correspondente, expressamente referido no art. 183, § 1º, da CF/88”²²⁴.

²²³ CAMBLER, Everaldo Augusto. Panorama da Regularização Fundiária no Direito Brasileiro. In: CAMBLER, Everaldo Augusto; BATISTA, Alexandre Jamal; ALVES, André Cordelli. **Estatuto Fundiário Brasileiro**: comentários à lei n. 13.465/17 – Tomo 2. (Coleção Direito Privado em Debate). São Paulo: IASP, 2018.

²²⁴ CAMBLER, Everaldo Augusto. Panorama da Regularização Fundiária no Direito Brasileiro. In: CAMBLER, Everaldo Augusto; BATISTA, Alexandre Jamal; ALVES, André Cordelli. **Estatuto Fundiário Brasileiro**: comentários à lei n. 13.465/17 – Tomo 2. (Coleção Direito Privado em Debate). São Paulo: IASP, 2018.

2 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE A PARTIR DO ARTIGO 216-A DA LEI Nº 6.015/73

Este capítulo trata da origem histórica da usucapião extrajudicial, da análise da “justa causa” para usucapião, da ata notarial para fins de usucapião e do procedimento perante o Registro de Imóveis.

2.1 Da origem histórica

2.1.1 O processo de extrajudicialização

Não há como tratar da origem histórica da usucapião extrajudicial sem adentrar na temática da desjudicialização e, conseqüentemente, da extrajudicialização. Tradicionalmente, utiliza-se o termo “desjudicialização”, em seu sentido lato, para explicar o fenômeno de deslocamento de competências que antes eram restritas ao judiciário, para outras esferas de solução de conflitos.

Com os avanços da temática, surge uma diferenciação doutrinária entre a desjudicialização em sentido estrito, que seria a utilização de métodos alternativos de resolução de conflitos, através de um sistema de justiça multiportas, e a extrajudicialização, que consistiria em transferir para particulares em colaboração com o poder público, em especial, os notários e registradores, atividade que tradicionalmente lhe eram delegadas exclusivamente ao âmbito judicial. Esta última é a acepção que se adota no presente trabalho.

De todo modo, não há como dissociar o estudo destes institutos, visto que a desjudicialização e a extrajudicialização possuem origem e objetivos comuns: o desafogo do judiciário para efetiva solução dos conflitos e o acesso à justiça de maneira mais eficiente. É inegável a sobrecarga do Poder Judiciário e a incapacidade de atender demandas em tempo razoável e de maneira efetiva.

Nas palavras de Norma Jeane Fontenelle Marques²²⁵, a desjudicialização (utilizando-se do termo em sua acepção lata) significa:

²²⁵ MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. **Conteúdo Jurídico**, Brasília, 29 jul. 2014. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.49181&seo=1> Acesso em: 07 nov. 2022.

[...] o deslocamento de algumas atividades que eram atribuídas ao poder Judiciário e, portanto, previstas em lei como de sua exclusiva competência, para o âmbito das serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam realizá-las, por meio de procedimentos administrativos.

O principal objetivo é conferir eficácia ao princípio constitucional da celeridade e adequar o instrumento judicial aos anseios da sociedade por meio da rapidez na solução dos conflitos.

Ao possibilitarem a adoção da via administrativa para processamento de procedimentos de jurisdição voluntária, a desjudicialização e a extrajudicialização conferem maior efetividade, presteza e agilidade à solução de controvérsias, bem como à efetivação de pretensões, direitos e garantias dos jurisdicionados. Além disso, com a desopressão do poder judiciário, é possível reduzir o descompasso entre o volume de novas demandas e a capacidade de absorção deste contingente pela via judicial.

O marco do processo de desjudicialização no Brasil deu-se com a EC de nº 45 de 2004²²⁶, que implementou a chamada “reforma do judiciário” e incluiu no rol de direitos fundamentais a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação (art. 5º, LXXVIII, CF/88²²⁷). Neste contexto, passa a surgir a ideia de um sistema de justiça multiportas, que nada mais é que a acepção de que a atividade jurisdicional estatal não é a única nem a principal opção das partes para solução de conflitos, havendo outras possibilidades de pacificação social.

Nesse sentido, aponta Leonardo Carneiro da Cunha²²⁸:

Costumam-se chamar de ‘meios alternativos de resolução de conflitos’ a mediação, a conciliação e a arbitragem (*Alternative Dispute Resolution - ADR*). Estudos mais recentes demonstram que tais meios não seriam ‘alternativos’: mas sim integrados, formando um modelo de sistema de justiça multiportas. Para cada tipo de controvérsia, seria adequada uma forma de solução, de modo que há casos em que a melhor solução há de ser obtida pela mediação, enquanto outros, pela conciliação, outros, pela arbitragem e, finalmente, os que se resolveriam pela decisão do juiz estatal.

²²⁶ BRASIL. **Emenda Constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004**. Altera dispositivos dos arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 125, 126, 127, 128, 129, 134 e 168 da Constituição Federal, e acrescenta os arts. 103-A, 103B, 111-A e 130-A, e dá outras providências.

²²⁷ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

²²⁸ CUNHA, Leonardo Carneiro da. **A Fazenda Pública em Juízo**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 637.

Há casos, então, em que o meio alternativo é que seria o da justiça estatal. A expressão multiportas decorre de uma metáfora: seria como se houvesse, no átrio do fórum, várias portas; a depender do problema apresentado, as partes seriam encaminhadas para a porta da mediação, ou da conciliação, ou da arbitragem, ou da própria justiça estatal.

Com o advento da Resolução nº 125/2010 do CNJ e do CPC de 2015, deu-se ainda mais espaço à construção de um direito mais adaptável e preocupado com a resolução do mérito integral e efetiva, voltando-se para métodos e técnicas mais adequada para a solução de cada caso jurídico. Nas palavras de Guilherme Calmon Nogueira da Gama²²⁹:

O CPC se insere no movimento de acesso à justiça compreendido como acesso a uma ordem jurídica justa e, simultaneamente, de constitucionalização do direito processual. Busca-se uma atuação do sistema de justiça mais sintonizado com as demandas sociais, econômicas, culturais e políticas, na busca da efetividade da solução das demandas em tempo razoável

Neste mesmo contexto, é que a extrajudicialização ganha espaço. Ao molde do que apontam os comentários traçados por Rafael Gagliardi²³⁰ sobre o art. 216-A da Lei nº 6015/73, no sentido de que previsão da usucapião pela via extrajudicial evidencia “a busca pela simplificação das formas de tutelar direitos e situações jurídicas, da qual a redução da dependência do Poder Judiciário é um exemplo”.

Ricardo de Carvalho Aprigliano²³¹, aponta a acertada decisão estatal de delegar aos notários e registradores a atribuição de controlar e realizar atividades tão relevantes, “sob a consideração de que a responsabilidade das suas atribuições e os parâmetros legais para a prática de tais atos formam o conjunto suficiente de cautelas”.

²²⁹ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o novo Código de Processo Civil. **Revista de Processo**, v. 259, p. 371-402, set. 2016.

²³⁰ GAGLIARDI, Rafael. Art. 216-A. In: ARRUDA ALVIM, José Manuel de; CLÁPIS NETO, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. **Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 2053.

²³¹ APRIGLIANO, Ricardo de Carvalho. Arts. 962 a 1.072 - Parte Especial. In: BUENO, Cássio Scarpinella (Coord.). **Comentários ao Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2016, v. 4, p. 690.

Importante fazer um parêntese, aqui, como bem preleciona Walter Ceneviva²³², no que diz respeito o Capítulo I, do Título I, da Lei nº 8.935, que trata da “natureza e fins” dos serviços notariais e de registros:

Não trata apenas da natureza jurídica dos serviços notariais e de registro, mas também da natureza de suas funções administrativas. A análise sistemática dos quatro artigos evidencia que o vocábulo natureza é empregado em sentido amplo, como o conjunto das qualidades atribuídas a tais serviços para que realizem suas atividades. A natureza, assim definida, abarca os serviços, considerados em si mesmos (organizados técnica e administrativamente, para prestação eficiente e adequada) e seus responsáveis, enquanto delegados do Poder Público, habilitados à plenitude e providos de fé pública, para cumprimento de suas tarefas.

Com efeito, há divergência na doutrina se os notários e oficiais registradores são funcionários públicos ou não. Dessa maneira, Hely Lopes Meireles²³³ aduz que “funcionários públicos são os servidores legalmente investidos nos cargos públicos da Administração Direta e sujeitos às normas do Estatuto da entidade estatal a que pertencem”.

Por este conceito, de acordo com Régis Canale dos Santos²³⁴, os notários e oficiais registradores não são funcionários públicos, pois não são titulares de cargos públicos e não se encontram submetidos a nenhum estatuto da entidade estatal a que pertencem e não são remunerados pelos cofres públicos.

Ainda, segundo o autor, embora se reconheça que os notários e oficiais registradores não sejam funcionários públicos em sentido estrito, a doutrina os inclui no seu conceito em sentido amplo, sendo particulares em colaboração com o Poder Público.

Régis Canale dos Santos²³⁵ também aduz que desde longa data os tribunais entendem que os notários e registradores são funcionários públicos, inclusive para fins penais, conforme vem decidindo o Superior Tribunal de Justiça (STJ); contudo, a caracterização como funcionário público não é pacífica, pois há acórdãos de tribunais superiores em sentido contrário.

²³² CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e registradores comentada (lei 8935/94)**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 207.

²³³ MEIRELES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 366.

²³⁴ SANTOS, Régis Canale dos. **Usucapião Extrajudicial**. Marília, SP: Poiesis, 2020.

²³⁵ SANTOS, Régis Canale dos. **Usucapião Extrajudicial**. Marília, SP: Poiesis, 2020.

Já quanto à atividade, é considerado um serviço público, pois o art. 236 da CF ressalta que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. Nesse sentido, como explica Régis Canale dos Santos²³⁶, não há dúvidas de que se trata de um serviço público, pois há uma delegação do serviço público a particulares por meio de concurso público de provas e títulos e também pelo reconhecimento de se tratar de uma taxa (modalidade de tributo) os emolumentos percebidos pelos serviços prestados.

Enfim, as serventias extrajudiciais estão recebendo grande prestígio com a adoção da desjudicialização, uma vez que diante do Poder Judiciário estar “abarrotado” de processos e a consequente morosidade ao acesso à justiça, as serventias têm-se mostrado eficiente, com o deslocamento desta competência, socorrendo o Judiciário, contribuindo, assim, para a pacificação social²³⁷.

Acredita-se que a função social das serventias extrajudiciais no tocante à desjudicialização, como relata Gustavo Sousa César²³⁸, “torna o acesso à justiça plural, trazendo celeridade e segurança jurídica a procedimentos que tinham a natureza essencialmente judicial”.

Importantes exemplos de extrajudicialização no Brasil são: a) Lei nº 10.931/2004²³⁹, que autorizou a retificação administrativa dos registros imobiliários; b) Lei nº 11.481/2007²⁴⁰, que permitiu a regularização fundiária em zonas especiais de interesse social de imóveis da União; c) Lei nº 11.441/2007²⁴¹, que autorizou a lavratura de escrituras públicas de inventário, partilha, separação e divórcio pelos

²³⁶ SANTOS, Régis Canale dos. **Usucapião Extrajudicial**. Marília, SP: Poiesis, 2020.

²³⁷ SANTOS, Régis Canale dos. **Usucapião Extrajudicial**. Marília, SP: Poiesis, 2020.

²³⁸ CÉSAR, Gustavo Sousa. A função social das serventias extrajudiciais e a desjudicialização. **Colégio Notarial do Brasil**, 09 ago. 2019. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/notarial/funcao-social-das-serventias-extrajudiciais-edesjudicializacao>. Acesso em: 30 out. 2022.

²³⁹ BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

²⁴⁰ BRASIL. **Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007**. Dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências.

²⁴¹ BRASIL. **Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007**. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa.

Tabelionatos de Notas; d) Lei nº 11.977/2009²⁴², que instituiu o “Programa Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) e inaugurou a temática da Usucapião Administrativa, seguida pela Lei nº 13.465/2017²⁴³; e) Lei nº 13.105/2015²⁴⁴, que inaugurou o último CPC e, com ele, inúmeros dispositivos voltados à desjudicialização.

Considerando a temática do presente trabalho, o estudo dos últimos dois exemplos merecem enfoque, tendo em vista que até o advento da Lei nº 11.977/2009²⁴⁵, a Usucapião só se processava pela via judicial, Além disso, foi através do art. 1.071 do CPC de 2015²⁴⁶ que se incluiu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73²⁴⁷, que inaugurou o procedimento da Usucapião Extrajudicial.

2.1.2 Lei nº 11.977/2009: usucapião administrativa

Como dito anteriormente, através da Lei nº 11.977 de 2009²⁴⁸, que instituiu o PMCMV e dispôs sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, inaugurou-se o primeiro procedimento de Usucapião sem intervenção do judiciário: a chamada Usucapião Administrativa.

O art. 60²⁴⁹ do referido diploma legal, revogado pela Lei nº 13.465/2017²⁵⁰, dispunha que o detentor do título de legitimação de posse devidamente publicizado,

²⁴² BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

²⁴³ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal.

²⁴⁴ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil.

²⁴⁵ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

²⁴⁶ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil.

²⁴⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²⁴⁸ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

²⁴⁹ Art. 60 - Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal. § 1º - Para requerer a conversão prevista no *caput*, o adquirente deverá apresentar: I - certidões do cartório distribuidor demonstrando

poderia requerer ao registrador de imóveis a sua conversão direito de propriedade, desde que comprovados os requisitos do art. 183 da CF, em decorrência da aquisição da propriedade através da usucapião.

Nota-se, portanto, que as modalidades de Usucapião existentes, somente a Usucapião Especial Urbana, prevista no art. 183 da CF/88²⁵¹ e regulamentada no âmbito infraconstitucional pelos arts. 9º a 14 do Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001²⁵² e pelo art. 1.240, §§ 1º e 2º do CC²⁵³. Além disso, o procedimento de usucapião instituído pela Lei nº 11.977/2009²⁵⁴, foi previsto apenas no âmbito do procedimento de REURB.

Ou seja, para que fosse possível o procedimento da Usucapião Administrativa, necessário que se tratasse de assentamento urbano devidamente incluído em programa de regularização fundiária pelo ente público respectivo e delimitado nos termos do art. 47 da Lei nº 11.977/2009²⁵⁵. Diante disso, como aponta Benedito Silvério Ribeiro²⁵⁶, a Usucapião Administrativa mostrou-se de grande valia para a regularização de assentamentos urbanos consolidados de forma irregular, sem a verificação de requisitos urbanísticos e de parcelamento do solo, possibilitando a titularização de seus ocupantes.

a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel; II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural; III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas. § 2º - As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público. § 3º - No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

²⁵⁰ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal;

²⁵¹ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

²⁵² BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

²⁵³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil.

²⁵⁴ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

²⁵⁵ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

²⁵⁶ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião.** 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 1078.

Todavia, como apontado anteriormente, embora a Lei nº 11.977/2009²⁵⁷ tenha aberto caminho para a desjudicialização da usucapião, manteve-se restrita a situações de regularização fundiária de interesse social e à modalidade da Usucapião Constitucional Urbana. Foi somente com a Lei nº 13.105/2015²⁵⁸, que instituiu o “novo” CPC, que se inaugurou a denominada Usucapião Extrajudicial, abarcando todas as modalidades de Usucapião existentes na legislação pátria.

2.1.3 Art. 216-A da Lei nº 6.015/1973: usucapião extrajudicial

O CPC de 2015²⁵⁹, ciente da pluralidade e complexidade dos conflitos na sociedade atual, trouxe um capítulo destinado às normas fundamentais do processo civil, com o intuito de reforçar os princípios constitucionais da duração razoável do processo e da solução integral e satisfativa do mérito (arts. 1º a 12 da Lei nº 13.105/2015).

Neste deslinde, além de reforçar o procedimento extrajudicial de inventário, partilha e divórcio, a nova legislação processual inaugurou o procedimento Extrajudicial de Usucapião, com a inclusão do art. 216-A na LRP. Além da Lei nº 6.015 de 1973²⁶⁰, mister o estudo do Provimento nº 65 do CNJ de 2017²⁶¹, que estabelece as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

Considerando a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro, essa norma prevê o procedimento que deve ser utilizado por todos os advogados, tabeliães de notas e registradores para o

²⁵⁷ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

²⁵⁸ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil.

²⁵⁹ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil.

²⁶⁰ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²⁶¹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

procedimento da usucapião extrajudicial. No entendimento de Luiz Gustavo Montemor²⁶²:

Dessa feita, o provimento nacional incorporou, em seus 27 artigos, as regras criadas há pouco pela Lei 13.465/17. Mas foi além, pois numa iniciativa ousada e inovadora, estabeleceu diretrizes em âmbito nacional, com o intuito de tornar a usucapião extrajudicial uma realidade na rotina dos serviços extrajudiciais.

Pode-se, portanto, considerar como regramento específico da Usucapião Extrajudicial: (a) Art. 216-A da Lei nº 6.015/73, instituído pelo art. 1.071 do CPC, que entrou em vigor no dia 18 de março de 2016; (b) Provimento nº 65/2017 do CNJ, que estabelece as diretrizes para Usucapião Extrajudicial nos serviços notariais e de Registro de Imóveis; e (c) Normas regulamentares das Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados da Federação (Códigos de Normas).

Diversamente da Usucapião Administrativa, o procedimento acrescido no art. 216-A da Lei nº 6.015/1973²⁶³ possui amplo aspecto de abrangência e contempla todas as modalidades de Usucapião previstas na legislação brasileira. Mais que isso, a legislação processual optou por ampliar o princípio do acesso à justiça, permitindo uma maior contribuição das Serventias Extrajudiciais, tendo em vista a participação conjunta do Tabelião de Notas e do Registrador de Imóveis²⁶⁴.

²⁶² MONTEMOR, Luiz Gustavo. A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 84, p. 201-240, jan./jun. 2018.

²⁶³ Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017) II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017) III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) [...]. BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²⁶⁴ SILVA, Érica Barbosa e. Desjudicialização e o novo CPC. **ARPEN-SP**, 02 jun. 2015. Disponível em: <https://www.arpen-sp.org.br/index.php/noticia/27070> Acesso em: 19 nov. 2022.

Nas palavras de João Pedro Lamana Paiva²⁶⁵, a usucapião extrajudicial facilitou ao possuidor o reconhecimento da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada:

[...] porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, apresentará o pedido ao registro de imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapindo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor.

Primeira consideração a se fazer é que a via extrajudicial é uma alternativa ao procedimento judicial de usucapião, visto que o art. 216-A deixa expresso os dizeres “sem prejuízo da via jurisdicional”. Além disso, o reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária pelo registrador de imóveis não se concretizará se houver impugnação de algum legitimado e sua negativa não impede a posterior análise do poder judiciário.

Tem-se, portanto, como um dos principais requisitos para o procedimento de usucapião extrajudicial a inexistência de lide. Nas palavras de Leonardo Brandelli²⁶⁶:

Não havendo litígio, todavia, é até mais recomendável que a *questio iuris* não seja submetida ao Poder Judiciário, o que permite, a um, que o Juiz possa dedicar-se com mais tempo e afinco às tormentosas questões litigiosas que lhes são submetidas, e, a dois, que haja maior celeridade sem perda de segurança jurídica, ao ser a questão resolvida por outro profissional do Direito que, com mais liberdade de atuação, mas com certas características funcionais, como a fé pública, a independência e a imparcialidade, por exemplo, pode dar solução segura e rápida ao deslinde da questão. No caso da usucapião, o Oficial de Registro de Imóveis, profissional do direito dotado de fé pública e com profunda *expertise* na matéria imobiliária, é o profissional adequado para analisar e decidir acerca das questões em que não haja lide estabelecida. Os princípios que permeiam a função registral imobiliária, como o da legalidade, instância, especialidade, continuidade, presunção e atribuição territorial, por exemplo, dão os instrumentos e garantias necessários à assunção de tal mister.

²⁶⁵ PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Porto Alegre, mar. 2015. Disponível em: http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf Acesso em: 19 nov. 2022.

²⁶⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 18.

Diante disso, apresentada impugnação por qualquer interessado e havendo indício de veracidade que justifique a existência de conflito de interesses, a via extrajudicial se torna prejudicada, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum nos termos dos §§ 9º e 10, do art. 216-A, da Lei nº 6.015/73²⁶⁷.

Há de se ressaltar, contudo, que não é qualquer impugnação que deslocará a competência para a esfera judicial. Mais que isso, a alteração trazida pela Lei nº 14.382 de 2022²⁶⁸ deixou evidente a necessidade de que se trate de **impugnação justificada**, em que pese não ter delimitado o seu alcance. Nesse mesmo sentido, propõe Henrique Ferraz Corrêa de Mello²⁶⁹:

É desaconselhável a remessa dos autos a juízo, em todo e qualquer tipo de impugnação. A não ser assim, então, poderá qualquer terceiro, por mero espírito emulatório, impugnar pedidos, em troca de vantagens indevidas. Como já se afirmou anteriormente, deve primar pela eficiência do processo, sendo a forma um instrumento que deve servir ao direito material e não de empecilho, não se afiançando o acesso a uma ordem jurídica justa.

Convém transcrever, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça Paulista que, em boa hora, expressa a circunstância do que se entende por justificativa infundada, conforme item 420.2., do Capítulo XX, Tomo II²⁷⁰, *in verbis*:

420.2. Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais pelo juízo competente; a que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à usucapião.

²⁶⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²⁶⁸ BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021.

²⁶⁹ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. O princípio da convalescença registral e a boa-fé. **Revista do Direito Imobiliário**, v. 25, p. 35-59, 2002.

²⁷⁰ SÃO PAULO. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. **Provimento nº 58/89**. Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais Tomo II. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=138285> Acesso em: 20 jan. 2023.

A 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo²⁷¹ já considerou infundada impugnação baseada meramente na copropriedade do imóvel, visto se tratar de matéria absolutamente estranha à usucapião. Neste sentido:

[...] No caso concreto, a parte impugnante, que é coproprietária do imóvel (casada com Cyro Patarra pelo regime da comunhão universal ao tempo da aquisição, do que decorre sua legitimidade, como bem apontou o Oficial), se opõe ao reconhecimento da usucapião sob o fundamento de que a parte interessada apenas usufruiria do imóvel, bem como porque não teria sido procurada para tratamento da questão. Verifica-se, porém, que a impugnante se divorciou de Cyro Patarra sem partilha do imóvel em questão nos idos de 1997 (fls. 1042/1043), sendo que não tomou qualquer providência contra a posse exercida pela parte interessada a partir de 2004, a qual se comprova pelos documentos apresentados com o requerimento da usucapião (comprovantes de domicílio, pagamentos de condomínio e de IPTU, ata notarial com oitiva de condômino fls. 02 e seguintes). Em outros termos, a mera alegação de copropriedade é matéria absolutamente estranha à usucapião e deve ser reputada como infundada, notadamente quando se tem em vista o tempo de posse consolidado sem qualquer obstáculo. Note-se, ainda, que as notificações necessárias estão sendo providenciadas (Ivo e Denise - fl. 1120). O procedimento extrajudicial, portanto, deve prosseguir na forma da lei. Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida para ratificar a rejeição da impugnação apresentada por Maria Célia Leitão, porque infundada, determinando o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá com o procedimento extrajudicial nos termos do item 420.5 do Cap. XX das NSCGJ. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. São Paulo, 05 de outubro de 2022. Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad. Juiz de Direito. (grifos nossos).

Outra consideração importante acerca do procedimento inaugurado pelo art. 216-A da Lei nº 6.015/1973²⁷² é que este reservou ao advogado a condução do processo em nome do requerente junto ao Registro de Imóveis. E isso é de vital importância, pois o procedimento é complexo e exige conhecimento não só da matéria civil e processual civil, como registral.

O Requerimento é a alma da Usucapião Extrajudicial. Aos moldes de uma petição inicial, deve-se narrar os fatos, fundamentar o pedido e a causa de pedir, descrever o imóvel, a qualificação das partes, os atos possessórios praticados no

²⁷¹ JACOMINO, Sérgio. Jurisprudência Registral e Notarial. **Kollemata**. Disponível em: <http://kollsys.org/s3g> Acesso em: 20 jan. 2023.

²⁷² BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

tempo, como acessões e respectivas datas, se houve interversão da posse, caso haja sucessão de posses etc.

É através do requerimento que o advogado vai defender o requerente, sendo essencial o auxílio ao registrador em determinar a propriedade usucapiendo, eventualmente os confinantes, bem como indicar com precisão o conjunto de sujeitos que devem ser notificados sobre anuência ou notificação. Ademais, é desejável que haja a descrição da propriedade usucapida e a descrição atual conforme os trabalhos técnicos para fins atender os requisitos da abertura de matrícula. Junto ao requerimento deve-se apresentar a procuração por meio da qual o requerente, outorgue ao advogado poderes especiais.

Cabe destacar, todavia, que embora o *caput* do artigo disponha que o pedido será processado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde estiver situado o imóvel, o inciso I aponta a ata notarial para fins de usucapião como documento essencial a ser apresentado pelo advogado junto do requerimento de usucapião.

A Ata Notarial é instrumento que pré-constitui prova ao procedimento da Usucapião Extrajudicial. Através dela, o Tabelião constata, por seus sentidos, certos fatos, bem como colhe declarações das partes e testemunhas sobre aspectos relevantes, de modo a permitir a sua conservação e comprovação. Da ata podem constar imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos e obrigatoriamente declarações não apenas do solicitante, como também de confrontantes e demais testemunhas que atestem ocupação exercida pelo solicitante (art. 5º, § 2º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ²⁷³).

O Tabelião realiza também uma primeira análise quanto ao direito do usucapiente, com base não somente nos documentos apresentados, como nas informações colhidas diretamente, e materializa o resultado de sua análise e captação e narração dos fatos com fé pública. Portanto, embora não seja imprescindível a participação do advogado para confecção da ata notarial, o patrono pode ser de grande valia ao indicar testemunhas, apresentar documentos,

²⁷³ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

esclarecer os fatos, visto que este será o principal meio de prova quanto à natureza, características da posse *ad usucapionem* e histórico da cadeia possessória²⁷⁴.

Além da ata notarial, o inciso IV do art. 216-A dispõe que o requerimento deve conter “justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel”. Convém destacar, neste ponto, qual seria a abrangência de “justo título”. Nas palavras de Leonardo Brandelli²⁷⁵:

A primeira questão a ser analisada é a de se o justo título sempre seria necessário na usucapião extrajudicial registral, uma vez que a dicção do aludido inciso IV pode fazer isto parecer. Efetivamente não é esta a melhor interpretação do inciso. O procedimento extrajudicial de usucapião serve para reconhecer a aquisição material de um direito real pela usucapião, e o justo título somente será necessário quando a espécie de usucapião invocada reclamá-lo. Assim, se a usucapião invocada for, por exemplo, a extraordinária, não há que se falar em apresentação de justo título. Em segundo lugar, cumpre entender adequadamente a expressão “justo título *ou* (grifo nosso) quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse”. Este “ou” há que ser entendido apenas como opção porque pode não haver prova documental a respeito da posse, e não no sentido de que possa o justo título, quando exigível, ser substituído por outros documentos que provem a posse. Desta forma, havendo, ademais do justo título quando exigível, documentos que façam prova a respeito da origem, continuidade, natureza e tempo da posse, deverão eles ser juntados com o requerimento. São exemplos de tais documentos comprovantes de pagamento de tributos sobre o imóvel, um compromisso de compra e venda, um recibo de pagamento de compra do imóvel etc.

Deve também a petição ser instruída com as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente (inciso III do art. 216-A), bem como, planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes (inciso II do art. 216-A).

As certidões referem-se ao poder judiciário estadual e federal e têm por objetivo a verificação da existência ou não de demandas que poderiam impedir ou suspender o direito à aquisição da propriedade pela usucapião. São essenciais na

²⁷⁴ PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Porto Alegre, mar. 2015. Disponível em: http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf Acesso em: 19 nov. 2022.

²⁷⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 76.

verificação se a posse é mansa, pacífica e duradoura, se há hipótese de suspensão ou interrupção da prescrição aquisitiva, ou litígio envolvendo o imóvel. Também pode ser através das certidões judiciais a única forma de se verificar, e em cognição sumária, a interversão da posse, como no exemplo do locatário que jamais foi acionado pelo locador e passou a possuir a coisa ostensivamente com ânimo de dono.

Um problema comum é identificar se é objeto de ação que obste a usucapião. Isso porque nas certidões dos distribuidores cíveis geralmente não são discriminados os imóveis, onde não se pode dispensar, à vista delas, a juntada das certidões que os especifiquem, ou certidões narrativas do objeto litigioso, ou ainda certidões de autenticidade de peças essenciais, por exemplo, petição inicial, contestação, sentença e trânsito em julgado.

As certidões tiradas em nome do titular também poderão apontar se tem inventário aberto ou não, de forma a emprestar maior segurança ao processo na medida, se positivadas, será possível localizar eventuais herdeiros para o chamamento e até mesmo aquilatar quanto à suspensão do prazo prescricional, quando o autor da herança houver deixado herdeiros menores ou incapazes.

Os trabalhos técnicos (planta e memorial descritivo), por sua vez, devem ser confeccionados por profissionais habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente quitados.

Visa-se com a planta e o memorial descritivo a identificação mais precisa do imóvel usucapiendo, garantindo-se a localização de todos os direitos e indivíduos envolvidos, inclusive, quanto aos imóveis confrontantes. O memorial descritivo deve conter, no mínimo, os requisitos para a matrícula (art. 176, § 1º, II, 3²⁷⁶ e Lei nº 6.015/1973²⁷⁷, art. 225).

²⁷⁶ IDT IMÓVEL - A identificação do imóvel, que será feita com indicação: a – se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b – se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001**. Altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências).

²⁷⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Por isso, mister que os trabalhos técnicos tragam a assinatura não apenas do titular de direito real, isto é, o proprietário do imóvel a ser usucapido, como dos titulares de direitos reais dos imóveis confrontantes. Tal requisito é importante pois simboliza o consentimento dos titulares e a ausência de conflito, que possibilita o procedimento extrajudicial de usucapião.

Em não sendo possível a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o § 2º do art. 216-A possibilita que registrador competente promova a notificação destes indivíduos, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para que manifestem seu consentimento.

Neste ponto convém destacar importante evolução trazida pela Lei nº 13.465 de 2017²⁷⁸. A redação original do § 2º do art. 216-A da Lei nº 6.015 de 1973²⁷⁹ dispunha que, se dentro de 15 (quinze) dias, os notificados não se manifestassem, o seu silêncio seria interpretado como concordância, o que constituía sério óbice à consecução da usucapião extrajudicial. Em crítica à redação original de referido dispositivo, Leonardo Brandelli²⁸⁰:

O problema que ora se enfrenta é o de que permaneça o notificado silente. Em tal hipótese, a lei determina expressamente que se presuma que houve impugnação, o que não apenas não parece ser a melhor escolha legislativa, como terá o condão de inviabilizar grande parte das usucapiões extrajudiciais, transformando em letra letárgica um instituto que pretendeu o legislador fomentar. Ora, se algum legitimado passivo certo recebe a notificação e se mantém silente durante o prazo para impugnar, a presunção que deve haver é a de que não tem ele interesse em impugnar. Se tivesse, o faria no prazo. Alguém que, recebendo a notificação, verifique que há afronta a seu direito, não se calará; impugnará o pedido feito. Ao contrário, alguém que, notificado, perceba que em nada lhe afeta o pedido, não terá o menor incentivo para manifestar-se positivamente no processo administrativo, salvo se por questões de amizade ou similares. Desse modo, a presunção deveria ser a oposta: o silêncio deveria fazer presumir a concordância, e não a impugnação. Esta solução é muito mais concorde com a lógica e com o ordenamento jurídico, o que faz presumir a boa-fé.

²⁷⁸ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal.

²⁷⁹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²⁸⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 132.

E foi justamente neste sentido que caminhou o legislador quando da alteração trazida pela Lei da REURB, ou seja, na ausência de assinatura de qualquer titular de direito real do imóvel usucapiendo ou de imóvel confrontante, em não havendo impugnação expressa à notificação realizada pelo registrador de imóveis no prazo de quinze dias, o silêncio será interpretado como concordância. Nesse sentido, acrescentam Graciele Ribeiro e Cláudia Viegas²⁸¹:

A interpretação do silêncio como forma de anuência não insulta as garantias do incoerente e da ampla defesa, de forma que a boa-fé do adquirente e seus fundamentos que justificam a lavratura da ata notarial deve gerar a presunção em desfavor de quem foi notificado, ainda que seja por edital. Não se está dispensando as garantias constitucionais do proprietário, mas meramente as adaptando aos procedimentos processuais atuais, que alçam a efetividade a um patamar que propicia sua sobreposição nos casos de colisão com outros princípios.

Além dos confrontantes e dos titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo, o registrador de imóveis deve dar ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, bem como, promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação para a ciência de terceiros eventualmente interessados (§§ 3º e 4º do art. 216-A da Lei nº 6.015/73²⁸²). Em ambos os casos, o prazo para manifestação será de quinze dias.

Analisando o § 9º do art. 10 do Provimento nº 65 do CNJ²⁸³, verifica-se a previsão de que se o imóvel for de pessoa jurídica, a notificação deve ser entregue a quem tenha poderes de representação legal. Nesse caso, Marcelo Couto²⁸⁴ sugere que “deve o usucapiente fornecer, juntamente com o requerimento inicial, certidão atualizada da Junta Comercial ou do registro das Pessoas Jurídicas, na qual conste o nome do representante legal”.

No que tange a notificação, não raro há grande dificuldade em se identificar quem é o titular tabular, especialmente nos casos de falecimento. Nestes casos,

²⁸¹ RIBEIRO, Graciele Cristina Alves; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. Usucapião extrajudicial: Há efetividade? **Revista dos Tribunais**, v. 989, p. 407-436, mar. 2018.

²⁸² BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²⁸³ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

²⁸⁴ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivm, 2019.

segundo Marcelo Couto²⁸⁵, se houver inventário judicial em curso, “o inventariante deve ser intimado, caso negativo, deve-se verificar se existe escritura de nomeação de interessado com poderes de inventariante, de modo que se torne viável a intimação do inventariante extrajudicial”.

Em não havendo inventário judicial ou extrajudicial em curso, a solução proposta pelo autor seria de “intimar todos os interessados, no caso, o cônjuge meeiro e os herdeiros”. O objetivo no procedimento (ou no processo judicial) da usucapião deve ser a adequação da realidade registral com a realidade fática do imóvel. Nesse sentido:

Em todos estes casos, sempre haverá um proprietário registral (formal), e um possuidor com *animus domini*, cuja posse está efetiva pela relação jurídica celebrada no plano obrigacional. O titular formal é apenas o proprietário, pois seu direito real de propriedade foi esvaziado, em razão do negócio jurídico celebrado e cumprido (no plano obrigacional) com o adquirente, que detém o bem de forma plena. Quando é usada para corrigir uma falha no percurso a ser trilhado, como nos casos de falta de instrumento, ela usará como pressuposto fático o direito preexistente, o negócio jurídico celebrado, os termos da negociação. A usucapião, nesta situação, terá como objetivo principal adequar a titularidade formal à “titularidade de fato”, legalizando os atos praticados, reparando nulidades, constituindo título capaz de proporcionar mudanças ao registro do imóvel²⁸⁶.

Por consequência da mudança citada acima, o § 6º também sofreu alteração, excluindo então a menção “concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes”. A lei também acrescentou os §§ 13º e 14º, onde aduz que nos casos em que os prejudicados não sejam encontrados ou estejam em lugar incerto e não sabido, tal fato poderá ser certificado, pelo oficial de registro, através de notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal de grande circulação, ou por meio eletrônico, no prazo de 15 dias, cada um. Tendo o silêncio como concordância.

A lei também facilitou o reconhecimento da usucapião extrajudicial nos casos de unidade autônoma de condomínio edilício, sendo regulamentada pelos §§ 11º e 12º,

²⁸⁵ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivm, 2019.

²⁸⁶ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivm, 2019.

onde destaca que não há necessidade de notificar todos os condôminos, basta à notificação do síndico.

Contudo, em relação aos confinantes, inicialmente se cogitou a necessidade de anuência de todos os titulares das demais unidades autônomas de condomínio, já que confrontariam com o objeto de usucapião, bem como dos confinantes do imóvel no qual está edificado o edifício, uma vez que cada unidade autônoma tem uma equivalência no solo, representada pela fração ideal atribuída a cada unidade. A Lei 13.465/2017 sanou essa dúvida, incluindo o § 11 no art. 216-A da LRP, exigindo-se apenas a anuência ou notificação do síndico²⁸⁷.

Pode-se concluir que a Lei nº 13.465/2017²⁸⁸ foi de extrema importância para o procedimento da usucapião extrajudicial, pois trouxe mudanças que realmente serão eficazes para a consumação do procedimento.

Apresentada toda a documentação necessária, o pedido será autuado pelo registrador, prorroga-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Transcorrido o prazo para manifestações sem pendência de diligências e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas (§ 6º do art. 216-A da Lei nº 6.015/73²⁸⁹).

Importa ressaltar que o Registrador não está subordinado à ata notarial ou aos documentos anexados pelo usucapiente, podendo de ofício ou a requerimento de algum interessado produzir provas, fazer diligências a fim de elucidar quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas (art. 216-A, § 5º, da Lei nº 6.015/1073²⁹⁰).

Diversamente do juiz, o registrador não possui poder de polícia, cabendo-lhe diligenciar ou solicitar que o requerente diligencie para produzir provas, mas não poderá determinar a condução coercitiva de uma testemunha²⁹¹, por exemplo. Havendo indícios de declarações falsas, o fato deverá ser informado ao Ministério Público para a adoção das providências cabíveis.

²⁸⁷ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 216.

²⁸⁸ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; [...].

²⁸⁹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²⁹⁰ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²⁹¹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 244.

Por isso a importância de se instruir o requerimento com toda a documentação que venha a corroborar o pedido. Será através da documentação comprobatória da posse e da ata notarial que o advogado, em nome do requerente, provará o tempo e a qualidade da posse. São exemplos de documentos: guias de pagamento de tributos, cartas e contas recebidas no endereço do imóvel, contratos em geral, comprovantes de declaração de Imposto de Renda.

No caso de ausência ou insuficiência dos documentos que comprovem os fatos alegados pelo solicitante, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial registrador (art. 216-A, § 15, da Lei nº 6.015/1073²⁹²), que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 do CPC de 2015²⁹³, que dispõe sobre a produção antecipada da prova.

Essa regra é de difícil incidência na prática e facilmente absorvida pelos poderes instrutórios do Oficial Registrador. Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, a ausência ou insuficiência de documentos, o pedido será rejeitado mediante nota devolutiva fundamentada e cessarão os efeitos da prenotação, salvo suscitação de dúvida.

A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente até 15 dias, perante o Oficial de Registro de Imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitar dúvida registral nos moldes do art. 198 e seguintes da LRP (art. 17, § 5º, do Provimento nº 65/2017²⁹⁴ do CNJ). Nada impede, ainda, o ajuizamento de ação de usucapião perante o foro competente (§ 9º do art. 216-A da Lei nº 6.015/73²⁹⁵).

²⁹² BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²⁹³ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil.

²⁹⁴ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

²⁹⁵ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

2.2 Cabimento: “justa causa” para usucapião

O Provimento nº 65/2017²⁹⁶ do CNJ, que regulamentou o art. 216-A da Lei nº 6.015 de 1973²⁹⁷, trouxe para a Usucapião Extrajudicial a necessidade de demonstrar que há uma justa causa para que a titularidade do imóvel seja reconhecida através da usucapião, ou seja, que há uma dificuldade para a transferência da propriedade pelos meios habituais.

O § 2º do art. 13 do referido Provimento aponta que “deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários”²⁹⁸.

Segundo Marcelo Couto²⁹⁹, a Usucapião Extrajudicial não substitui as formas ordinárias de transferência de propriedade, e nos casos em que for possível tal transferência por escritura pública de compra e venda ou por inventário, deve-se evitar o reconhecimento da aquisição da propriedade através da usucapião extrajudicial.

Segundo Francisco Nobre³⁰⁰, a necessidade de adequada motivação para se valer da usucapião extrajudicial tem razões práticas compreensíveis, em especial para se evitar e impedir a evasão fiscal dos impostos de transmissão. O Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG), mesmo na via judicial, não conhece da ação de usucapião quando não existam obstáculos para transferência de propriedade pelos meios de transferência convencionais por falta de interesse de agir. Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO - REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO DO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE CONDIÇÕES FINANCEIRAS DE ARCAR COM O REGISTRO - DIFICULDADE DE ENCONTRAR OS PROPRIETÁRIOS - VIA INADEQUADA - FALTA

²⁹⁶ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

²⁹⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

²⁹⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

²⁹⁹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 4. ed., ver. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 157.

³⁰⁰ NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65 do CNJ. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

DE INTERESSE AGIR - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO.

- A usucapião é o meio pelo qual o possuidor de um imóvel, de forma mansa e pacífica, busca a sua propriedade em razão do tempo de exercício da posse, bem como do animus domini (vontade de ser dono).

- Considerando pretender a autora, na realidade, a regularização do registro do imóvel, por ausência de condições financeiras e por dificuldade em localizar os atuais proprietários, a extinção do processo de usucapião, sem resolução do mérito, em razão da ausência de interesse de agir é medida que se impõe³⁰¹. (grifos nossos).

Sobre o interesse de agir, Humberto Theodoro Júnior³⁰² ensina:

Localiza-se o interesse processual não apenas na utilidade, mas especificamente na necessidade do processo como remédio apto à aplicação do direito objetivo no caso concreto, pois a tutela jurisdicional não é jamais outorgada sem uma necessidade, como adverte Allorio. Essa necessidade se encontra naquela situação “que nos leva a procurar uma solução judicial, sob pena de, se não fizermos, vermo-nos na contingência de não podermos ter satisfeita uma pretensão (o direito de que nos afirmamos titulares)”. Vale dizer: o processo jamais será utilizável como simples instrumento de indagação ou consulta acadêmica. Só o dano ou o perigo de dano jurídico, representado pela efetiva existência de uma lide, é que autoriza o exercício do direito de ação.

Tem-se, portanto, que o interesse de agir se consubstancia na verificação do binômio necessidade/adequação e deve ser demonstrado não apenas na via judicial como na extrajudicial.

2.3 Ata notarial para fins de usucapião

De início, destaca-se que o Tabelião e o Registrador de Imóveis possuem um papel extremamente fundamental no procedimento da usucapião extrajudicial. Dessa forma, destaca Marcos Kikunaga³⁰³:

³⁰¹ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0000.20.491846-0/002**. Relator: Des. Adriano de Mesquita Carneiro, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 07/12/2022, publicação da súmula em 12/12/2022.

³⁰² THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direito Processual Civil**. 41. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. I, p. 55-56.

³⁰³ KIKUNAGA, Marcos. A facultatividade da ata notarial na usucapião extrajudicial. In: CAMBLER, Everaldo Augusto; BATISTA, Alexandre Jamal; ALVES, André Cordelli. **Estatuto Fundiário Brasileiro: comentários à lei n. 13.465/17 – Tomo 2**. (Coleção Direito Privado em Debate). São Paulo: IASP, 2018, p. 344.

Podemos, simplificar o conceito de ata notarial como o instrumento probatório dotado de fé pública, no qual se assenta a narração de fatos, envolvendo ou não pessoas ou coisas, constatados exclusiva e pessoalmente pelos sentidos (olfato, paladar, audição, visão ou tato) do delegatário notarial, denominado de Tabelião de Notas.

O art. 6º da Lei nº 8.935/94³⁰⁴ dispõe sobre a competência dos notários e, logo em seguida, o art. 7º aduz quais as atividades exclusivas aos tabeliões de notas; destaca-se o inciso III, onde confere ao tabelião a competência para lavratura de atas notarias.

A ata notarial é um documento de extrema importância para o procedimento da usucapião extrajudicial sendo um dos principais elementos de prova que servirão de base para o convencimento do Registrador de Imóveis. Dessa forma, a ata notarial confere maior segurança jurídica ao procedimento.

A ata notarial, regulada no art. 384 do CPC³⁰⁵, é o instrumento público pelo qual o tabelião atesta a existência e o modo de existir de algum fato, ou seja, é um meio de prova documental que tem por finalidade comprovar um fato presenciado ou percebido pelo tabelião. Assim, conclui-se que sua função é preparatória, com o objetivo de produzir provas técnicas e de qualidade para a realização do procedimento. Sendo a função do tabelião, narrar àquilo que ele pôde verificar.

No âmbito do procedimento da usucapião extrajudicial, o inciso I, do art. 216-A traz a necessidade da ata notarial para fins de usucapião. Nas palavras de Marcelo Couto³⁰⁶:

Nota-se que a lei exige formalmente uma ata notarial, como documento indispensável à apresentação do requerimento inicial. Sua ausência implica na fixação de prazo para o usucapiente completar a documentação, sob pena de rejeição do requerimento sem análise do pedido de usucapião.

Assim, antes mesmo de ingressar com o pedido de usucapião extrajudicial por meio de seu advogado, o requerente deverá providenciar, junto ao tabelião, a lavratura da ata notarial, a ser realizada de preferência, no Tabelionato de Notas

³⁰⁴ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios).

³⁰⁵ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil.

³⁰⁶ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 4. ed., ver. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 190.

onde está situado o imóvel. Ainda, é importante destacar que a ata notarial é um requisito essencial e indispensável para o procedimento da usucapião extrajudicial.

A ata notarial é o documento onde o tabelião irá atestar o tempo de posse, testemunhar e certificar alguns fatos, embasado na fé pública que possui.

O primeiro objetivo é fazer prova da legitimidade da posse do requerente. Para tal, necessário que a ata seja lavrada com diligência pessoal do tabelião ou seu preposto ao local, a fim de atestar que, de fato, o requerente exerce a posse mansa e pacífica do imóvel. Também deve instruir a ata com os elementos do prazo em que essa posse está sendo exercida, a fim de provar o decurso do prazo prescricional. Para ambos os casos, é recomendável que se colha a manifestação dos vizinhos. Este testemunho é um importante elemento na caracterização tanto da posse ser mansa e pacífica quanto do prazo em que ela tem sido exercida³⁰⁷.

O Notário produz, portanto, o documento notarial que consistirá em meio de prova para a comprovação da posse mansa, pacífica e contínua do interessado. Nele, atestará o tempo de posse do requerente e de seus antecessores. Durante a sua atuação, produz prova técnica e de qualidade para a instrução do procedimento, atua como conselheiro e assessor Jurídico das partes.

Compete ao Tabelião importante função instrumental no procedimento de usucapião extrajudicial. Porém, é necessário destacar que a ata notarial: i) não é título aquisitivo de propriedade; ii) não gera por si só ato de registro no Registro de Imóveis; iii) não é o único meio de prova da posse, apesar de elemento obrigatório; iv) não resulta obrigatoriamente no deferimento da usucapião no processamento administrativo.

Interessante que o Tabelião exija do requerente alguns documentos que serão usados para o reconhecimento da posse, tais como: Contratos particulares e/ou recibos, se houver; Comprovantes de pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); Declarações de bens que o imóvel é citado; Contas referentes ao imóvel, como água, energia e etc.; Planta do imóvel assinada pelo profissional e pelas partes, com a ART (engenheiro) ou RRT (arquiteto); Memorial descritivo; Certidões negativas

Além dos documentos mencionados acima, a ata notarial deverá conter a qualificação completa do solicitante. E ainda, também poderão ser usados como

³⁰⁷ SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis III – Procedimentos Especiais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 111.

prova, fotos e vídeos que comprovem o crescimento/melhoria do imóvel, que mostrem a família no imóvel no decorrer dos anos, afinal, posse é fato e fato se comprova com situações fáticas.

Em que pese a importância deste documento, a ata notarial não é isenta de críticas. Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues³⁰⁸ apontam que a ata notarial para fins de usucapião possui peculiaridades se comparada às demais atas notariais produzidas pelos Tabeliães de Notas. Inicialmente, nas atas ordinárias, os notários devem limitar-se à descrição dos fatos e percepções decorrentes daquilo que presenciaram, evitando fazer qualquer juízo de valor.

Ao passo que, na ata para fins de usucapião, compete ao Notário não apenas atestar, mas exprimir um juízo de valor quanto às características e qualidade da posse, bem como, da legitimidade daquele que pleiteia sua conversão em propriedade³⁰⁹. Mais que isso, o art. 4º, inciso I, alínea d, do Provimento do CNJ nº 65/2017³¹⁰, dispõe como requisito da ata notarial que o Tabelião conclua, de acordo com os fatos constatados, qual a modalidade de usucapião que se enquadra a posse exercida pelo requerente.

Diante disso, Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues³¹¹ apontam que a ata notarial para fins de usucapião teria muito mais uma função sacramental do que de construção probatória, de fato. Nesse sentido:

A verificação fática perde importância em face do juízo de valor e isto é inédito no trato do instrumento ata notarial. [...] A lei exige que o tabelião ateste a posse, mansa, pacífica e contínua da área por anos. Esta atestação é impossível. Como é que eu vou constatar um fato durante anos? A aplicação da lei seria impossível?

A ata notarial pode e deve ser feita por uma razão: a lei quer uma ação litúrgica, sacramental, proclamatória do tabelião. A vista dos elementos, dos documentos, das declarações, ele, se convencido estiver da posse mansa, pacífica e contínua do lapso temporal, deve lavrar o ato. É importante que advogados, juízes, promotores saibam dessa característica litúrgica, pois se houver alguma falsidade, o tabelião não deve ser responsabilizado. A ata é sacramental, cumpre uma liturgia, um sacramento previsto em lei. Portanto, o objeto da ata

³⁰⁸ FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Ata notarial: doutrina, prática e meio de prova**. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 201.

³⁰⁹ FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Ata notarial: doutrina, prática e meio de prova**. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 201.

³¹⁰ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

³¹¹ FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Ata notarial: doutrina, prática e meio de prova**. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 201.

envolve declarar a posse continuada, a natureza dela, o prazo, a forma de aquisição e a inexistência de ações e débitos incidentes sobre o bem. A ata vai provar a existência do justo título, ou seja, qualquer contrato aquisitivo ou com promessa de direitos, o pagamento de tributos, de contas de consumo, a realização de construções ou benfeitorias.

Mais duras ainda são as críticas de Marcos Kikunaga³¹²:

É de se concluir, destarte, que a ata notarial, no processo de usucapião extrajudicial, foi totalmente alterada em sua estrutura, transmitindo ao usuário final uma falsa idéia de segurança e eficácia das declarações do Tabelião de Notas.

Permitir a propagação da idéia de obrigatoriedade da ata notarial no processo de usucapião extrajudicial é ato perverso daqueles que se comprometeram em outorgar segurança, eficácia, publicidade e autenticidade de seu atos.

Nesse passo, não se pode prosperar a permissão de se lavrar atos notariais que não garantem sua eficácia, por serem vazios e pela impossibilidade de se cumprir o seu mister.

A posse e o tempo são fatos impossíveis de serem captados por ata notarial e sua constatação se dará perante o Oficial de Registro de Imóveis que se convencerá de seu valor no curso de cada requerimento e conjunto probatório prenotados.

Não se desconhece das peculiaridades decorrentes da ata notarial para fins de usucapião, bem como, não se discorda sobre a impossibilidade de se atestar, através de um pequeno recorte realizado pelo Tabelião de Notas sobre as características da posse atual, se no decorrer de todo período possessório a posse foi mansa, pacífica e ininterrupta.

De fato, a prova documental apresentada terá condão de comprovar a continuidade da posse e poderia ser diretamente avaliada pelo Registrador de Imóveis, sem necessidade da interveniência do Tabelião. Todavia, a ata notarial possui papel essencial para constatação das características da posse atual, bem como, na verificação da boa-fé e da real intenção do usucapiente, através de depoimento pessoal e do depoimento das testemunhas.

Embora não seja requisito essencial, muito mais relevante será a ata onde ocorrer à diligência até o local, pois tabelião poderá atestar a percepção dele sobre aquilo que viu pessoalmente, resultando em uma maior segurança jurídica ao ato.

³¹² KIKUNAGA, Marcos. A facultatividade da ata notarial na usucapião extrajudicial. *In*: CAMBLER, Everaldo Augusto; BATISTA, Alexandre Jamal; ALVES, André Cordelli. **Estatuto Fundiário Brasileiro**: comentários à lei n. 13.465/17 – Tomo 2. (Coleção Direito Privado em Debate). São Paulo: IASP, 2018, p. 360.

Ademais, diversamente do que ocorre com a atividade registral, a atividade notarial é marcada pelo **princípio da mediação e do assessoramento**, ou seja, deve haver uma presença efetiva e pessoal do notário nos atos que pratica, tem o dever de aconselhar e assessorar os interessados.

É este contato direto, que ocorre tanto no momento da diligência, quanto na coleta de depoimento das partes e das testemunhas, que torna a ata notarial tão essencial no procedimento da usucapião extrajudicial. O Tabelião de Notas é o assessor jurídico imparcial das partes, é ele que possui a competência de formalizar juridicamente a vontade das partes, atestar fato e apontar a melhor solução jurídica ao caso concreto. É a mediação e o dever de assessoramento o grande diferencial da atuação notarial.

2.4 O procedimento perante o registro de imóveis

Inicialmente cumpre destacar que o Registrador de Imóveis competente para o procedimento da usucapião extrajudicial será aquele que exerce suas funções na circunscrição em que o imóvel está localizado (ou a maior parte dele), em respeito à territorialidade. Ele terá a responsabilidade de conduzir e administrar todo o processo, realizando a análise das provas e aplicando o direito, conforme o caso concreto, cabendo a ele, ao final, decidir pelo deferimento ou indeferimento do pedido. Nesse sentido:

O registrador atuará, na prática, como um juiz anão, julgando o pedido que, caso seja deferido, acarretará na aquisição originária da propriedade. Não se limitará mais somente à análise das provas pré-constituídas, pois o § 5º do artigo dispõe que “Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis”³¹³.

Dessa maneira, afirma-se que seu papel será equiparado ao do juiz, pois caberá a ele realizar o juízo, e todas as análises necessárias para assegurar que todos os requisitos indispensáveis foram preenchidos. Sendo de sua competência decidir se haverá ou não a aquisição da propriedade. Cumpre destacar, de todo modo que tanto o tabelião quanto o registrador serão imparciais no exercício de suas funções e levarão em consideração apenas aquilo que foi devidamente comprovado.

³¹³ SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis III – Procedimentos Especiais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 111.

O art. 216-A, inserido pelo CPC na LRP (Lei nº 6.015/73³¹⁴) é responsável por descrever os requisitos e procedimentos para a realização da usucapião extrajudicial. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald³¹⁵ trazem de maneira simples e introdutória, a respeito do assunto, onde aduzem:

Em apertada síntese, a facilitação do acesso à propriedade resulta de uma simplificação procedimental que se vislumbra da apresentação do usucapiente por um procurador que instruirá o requerimento com ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas e justo título ou quaisquer documentos que comprovem a origem, continuidade, natureza e tempo da posse. Após a autuação pelo registrador e ciência de todos os interessados (confrontantes, proprietários, Estado e terceiros), o oficial do registro de imóveis acolherá ou denegará o pedido, sem que eventual rejeição impeça o interessado de ajuizar ação de usucapião pelo procedimento comum do CPC/15.

Quanto à legitimidade, deve-se ressaltar que podem requer a Usucapião Extrajudicial tanto as pessoas naturais, como as pessoas jurídicas, desde que devidamente assistidas por advogado, conforme anteriormente explanado. Importa frisar, que por não ser ente dotado de personalidade jurídica, o espólio não poderá postular o reconhecimento extrajudicial da usucapião, devendo, neste caso, ser demonstrada a “*sucessio possessionis*”, que legitimará os herdeiros do falecido a postularem os direitos advindos da posse.

Cumprido ressaltar, ainda, que nem sempre o interessado será o possuidor atual, tendo em vista que a aquisição da propriedade pelo lapso temporal pode ter ocorrido anteriormente, com o preenchimento dos demais requisitos.

Após a apresentação do requerimento e dos documentos estudados anteriormente, o registrador de imóveis deverá realizar a prenotação, ou seja, será inscrito no livro de protocolo registral, no Cartório de Registro de Imóvel de onde está situado o bem. Tal protocolo irá garantir a ordem de preferência para o registro, dessa forma, se outra pessoa tentar ingressar com um novo requerimento, após a prenotação, aquele que realizou primeiro terá a preferência.

A existência de pedido de usucapião extrajudicial sobre o mesmo imóvel não impedirá a prenotação de novo pedido, mas este deverá ficar sobrestado até que se tenha uma solução para o primeiro. Se se

³¹⁴ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

³¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2008, p. 488.

tratar de pedido sobre parcela do imóvel, o novo pedido prosseguirá em relação à parte incontroversa. Tratando-se de áreas contíguas, o pedido poderá abranger vários imóveis, mesmo que de titularidades diversas, com base em uma única ata notarial³¹⁶.

A prenotação é provisória, tendo em regra, validade de 30 dias. Mas no caso de processo de usucapião, tal prazo será prorrogado até que haja o acolhimento ou rejeição do pedido de usucapião extrajudicial.

A prenotação, ordinariamente, tem prazo de validade de 30 dias, nos termos do art. 188 da LRP, findo o qual é automaticamente cancelada, devendo o título ser novamente prenotado. Entretanto, no caso do processo de usucapião, como o procedimento tende a demorar mais do que os 30 dias de validade ordinária da prenotação, por conta da necessidade de complexa análise probatória, notificações e editais, institui o § 1º do art. 216-A da LRP que o prazo da prenotação ficará prorrogado até que haja, por parte do Oficial, a análise do pedido, acolhendo-o ou rejeitando-o; até que haja a qualificação jurídica do pedido, registrando-se a usucapião, em caso de qualificação positiva, devolvendo-se a documentação com nota de exigência fundamentada, em caso de qualificação negativa, ou encaminhando-se o processo ao Juízo competente, em caso de impugnação do pedido³¹⁷.

No momento em que é realizado o protocolo, receberá um número de prenotação. Mas vale destacar, que neste momento, em regra, não haverá nenhuma análise jurídica, o que será feito em momento posterior. Após protocolar o requerimento, o registrador fará a autuação do processo, tornado uma única peça documental.

A partir deste momento, todas as ocorrências deverão ser juntadas ao processo em andamento.

Depois de protocolado o requerimento, acompanhado dos documentos exigidos, o Oficial de registro procederá com a autuação do processo, realizando o termo de abertura, bem como a numeração e a rubrica das folhas do processo. Esse é o momento em que eventuais intercorrências deverão ser certificadas no processo³¹⁸.

³¹⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 496.

³¹⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 81.

³¹⁸ OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da Lei nº 13.465/2017**. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Direito (Faculdade de Direito). Universidade Federal da Bahia, 2018, p. 50. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>. Acesso em: 02 nov. 2022.

Destaca Marcelo Couto³¹⁹ que a Serventia deverá adotar um número de referência de processo, para que os interessados possam identificá-lo e mencioná-lo nas petições e requerimentos. Este número será a identificação do processo no Cartório competente, podendo, inclusive, utilizar - se do número do protocolo para tal fim.

Sendo o pedido protocolado e autuado, o registrador deverá realizar a primeira análise jurídica de todos os documentos presentes no requerimento, e do pedido realizado. Entende-se que o registrador fará um papel de juiz, nos casos da usucapião extrajudicial, formando seu entendimento através dos documentos apresentados a ele.

O registrador irá verificar se todos os documentos necessários foram apresentados, bem como, analisará se estão de acordo com a legislação. Será uma análise completa dos requisitos de admissibilidade da usucapião extrajudicial, bem como analisará se existe ou não posse *ad usucapionem*.

Assim, ao qualificar nesse primeiro momento o processo de usucapião extrajudicial, deverá o Registrador verificar, em primeiro lugar, se estão presentes os requisitos formais para o pedido de usucapião. Verificará, assim, se há requerimento, se ele contém a forma adequada e se explicita e fundamenta adequadamente o pedido e a causa de pedir, se há representação por advogado e se a representação está em ordem, bem como se o requerimento está acompanhado pela documentação inicial mínima e obrigatória – ata notarial, planta e memorial descritivo elaborada e assinada por profissional técnico habilitado, acompanhados de ART ou RRT quitadas, nas quais estejam especificadas as matrículas do imóvel usucapiendo e dos confrontantes, bem como identificação dos titulares de direitos inscritos, e conste a assinatura destes ou não constando se há requerimento para sua notificação, assinaturas reconhecidas por Tabelião, certidões dos distribuidores da comarca de situação do imóvel e do domicílio do requerente, justo título se for o caso, e demais documentos comprobatórios dos requisitos da espécie de usucapião invocada, se for o caso –, se há obediência à especialidade objetiva e subjetiva, e à continuidade subjetiva³²⁰.

Conforme já aventado, caso falte alguma documentação, ou o registrador não tenha chegado ao seu convencimento apenas com as provas já apresentadas, ele poderá solicitar ou realizar diligências para que sejam sanadas as dúvidas, conforme

³¹⁹ COUTO, Marcelo de Rezende Campo Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 4. ed., ver. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 130.

³²⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 84.

o § 5º, do art. 216-A, sob pena de ter o pedido negado, caso não realize e/ou não prove.

Embora somente provas documentais acompanhem o pedido inicial (ata notarial e demais documentos), havendo necessidade, poderá o Registrador solicitar a produção de qualquer meio de prova admitida em Direito, ainda que não documental, pois, como no processo comum de usucapião extrajudicial registral há uma cognição ampla, na qual o Registrador precisa formar sua convicção a respeito de ter havido ou não o preenchimento dos requisitos da usucapião, poderá ele solicitar qualquer meio de prova a fim de chegar a essa convicção, sem o que não poderia decidir³²¹.

Tendo a documentação de forma positiva, encaminha-se para a fase de notificação já anteriormente estudada. Vale destacar que o Provimento nº 65³²² do CNJ trouxe a possibilidade do oficial realizar a conciliação ou mediação entre as partes antes de remeter os autos à via judicial. Neste sentido, convém estudar de forma mais detalhada a normativa administrativa.

2.5 O Provimento nº 65/2017 do CNJ

Em dezembro de 2017, o Conselho Nacional da Justiça editou o Provimento nº 65³²³, que estabeleceu algumas diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial, com o objetivo de padronizá-lo. Não há como negar que a Lei nº 13.465/2017³²⁴ esclareceu algumas dúvidas, entretanto, ainda havia algumas lacunas que causavam inseguranças em relação ao procedimento, o que automaticamente, também prejudicava o sucesso do procedimento em termos práticos.

Dessa forma, o Provimento surge com o objetivo de uniformizar o rito procedimental nos cartórios. Assim, conseguindo alcançar maior segurança jurídica e colaboração dos profissionais necessários para o ato ocorrer, como o tabelião e o

³²¹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 88.

³²² BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

³²³ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

³²⁴ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal.

oficial de registro. Sobre o Provimento, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald³²⁵ discorrem:

[...] A modificação é bem-vinda, vem que a usucapião extrajudicial desperta dúvidas, não sendo invulgar deparar-se o profissional com procedimentos diversos de notário a notário, o que gerava insegurança para todos. Essas novas regras regulando a possibilidade da usucapião extrajudicial conferem maior agilização e desburocratização, bem como a condição para que o titular de posse mansa e pacífica de um imóvel possa regularizar a sua propriedadee, conseqüentemente, fazer uso dela de forma segura.

Vale destacar que o Provimento não alterou em nada a regulamentação trazida pela Lei nº 13.465/2017³²⁶, apenas acrescentou alguns detalhes para esclarecer como os atos deverão ser praticados, e qual o conteúdo que deverá ser observado nos documentos.

Outro ponto de destaque encontra-se no art. 2º, §1º, do Provimento, que estabelece que o procedimento que se regula poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião. Como já se sabe, muitos dos direitos reais (como a laje, a servidão etc.) são passíveis de serem adquiridos através da usucapião e deixar sob dúvida a possibilidade de que todas elas possam seguir a via extrajudicial seria diferenciar, em total desarmonia com o sistema, questões que são de um todo idênticas. As especificidades de cada forma de usucapião, como a aparência/continuidade das servidões, não justificariam obrigar ao interessado encetar pedido judicial. Ainda, é possível também que a usucapião seja promovida por mais de um requerente, em pedido único, desde que haja prova da composesse³²⁷.

Em relação ao requerimento, o art. 4º do Provimento complementou o art. 216-A, deixando expresso alguns requisitos que devem estar presentes. Além disso, traz de forma detalhada todos os documentos que deverão estar presentes na ata notarial, o que antes não ocorria. Convém apontar que referida normativa sofreu recente alteração pelo Provimento nº 121, de 13 de julho de 2021³²⁸, no

³²⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 494.

³²⁶ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal.

³²⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 495.

³²⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 121, de 13 de julho de 2021**. Altera o Provimento nº 65/2017, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

sentido de não mais se exigir que o mandato outorgado ao advogado contivesse firma reconhecida.

Por fim, destaca-se que o objetivo não é de abordar todas as diretrizes trazidas pelo Provimento. Buscou-se apenas destacar que ele foi de grande acréscimo para o sucesso do procedimento, tornando-o mais viável e seguro, na medida que unificou e detalhou o procedimento em todo território nacional.

3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FERRAMENTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

O presente capítulo traz um estudo sobre a importância da regularização fundiária para o desenvolvimento urbano, considerações acerca da Lei nº 13.465 de 2017³²⁹, bem como a análise de casos práticos que buscam evidenciar o papel da usucapião extrajudicial na titulação da propriedade privada e a sua importância para a regularização imobiliária.

3.1 A importância da regularização fundiária para o desenvolvimento urbano

Na comunidade primitiva, a propriedade era resultado do trabalho coletivo de determinados grupos (tribos/clãs), de forma que a propriedade conjunta da terra era a regra. Com o passar do tempo, as tribos foram se subdividindo em grupos menores, culminando na formação de famílias, de modo que as terras que até então haviam sido propriedade conjunta do clã, passaram a ser consideradas propriedade privada da família e herdadas por homens do sexo masculino³³⁰.

Assim, as terras residenciais e as hortas eram propriedade privada da família, enquanto as terras restantes, incluindo terras cultivadas, ainda eram propriedade conjunta. Com isso, um grupo territorial denominado comunidade agrícola com base na propriedade conjunta de terras substituiu os parentes consanguíneos de tribos e clãs³³¹.

Nas cidades-estados gregas e romanas, coexistia a propriedade privada e comunitária de terras cultivadas, e a colheita dos bens comuns era usada para cobrir as obras públicas da comunidade. Além disso, na comunidade da aldeia alemã, *Markgenossenschaft* (alemão), que sobreviveu à propriedade feudal da terra, a terra cultivada foi ocupada de forma privada pela família, mas pastagens, florestas e colheita de grama.

³²⁹ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal.

³³⁰ STEFANIAK, Jeaneth Nunes. **Propriedade e função social**: perspectivas do ordenamento jurídico e do MST. Ponta Grossa: UEPG, 2003.

³³¹ ALFOSIN, Jacques Távora. **O acesso à terra como conteúdo de direitos humanos fundamentais à alimentação e à moradia**. Porto Alegre: Fabris, 2003.

Com o avanço social, a propriedade privada ganha cada vez mais espaço e, conforme aponta Marco Aurélio Bicalho de Abreu Chagas³³², a produção capitalista torna os trabalhadores, antes ligados essencialmente à terra, duplamente livres: livres de velhos grilhões e livres da posse de meios de produção. Isso também significou o desmantelamento final das relações comunitárias. Assim, o modo de produção capitalista cria a forma mais pura de propriedade privada³³³.

Ocorre que, o liberalismo não anteviu os problemas sociais que a propriedade essencialmente privada poderia acarretar, especialmente no contexto pós-guerra. Frente a uma evidente crise habitacional e com a necessidade de aproveitamento racional do solo, tanto na área rural quanto na urbana, a propriedade passa a ser analisada também sobre um viés coletivo, atenta à função socioambiental.

Silvio de Salvo Venosa³³⁴ justifica, inclusive a legitimidade da usucapião com base neste aspecto sociológico da propriedade, neste sentido:

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprimir-se o uso e gozo de imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição. Observa Serpa Lopes (1964, v. 6, p.544) a esse respeito que, “*encarado sob este aspecto, o usucapião pode ser admitido na lei sem vulneração aos princípios de justiça e equidade*”. Embora destinado a móveis e imóveis, é evidente a maior importância econômica e social dos imóveis.

Fato é que o direito de possuir e desfrutar de uma propriedade sempre foi uma parte importante dos direitos das pessoas. Na Convenção Constitucional da Filadélfia, John Rutledge, da Carolina do Sul, disse aos legisladores que “a propriedade é certamente um dos principais objetivos da sociedade”. Segundo Phelippe Toledo Pires de Oliveira³³⁵, todos os redatores da Constituição acreditavam que os direitos de propriedade pessoal eram a base do contrato social. Os redatores

³³² CHAGAS, Marco Aurélio Bicalho de Abreu. A doutrina da função social da propriedade no Direito Agrário. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 4, n. 40, mar. 2000.

³³³ ALFOSIN, Jacques Távora. **O acesso à terra como conteúdo de direitos humanos fundamentais à alimentação e à moradia**. Porto Alegre: Fabris, 2003.

³³⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil interpretado**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 2277.

³³⁵ OLIVEIRA, Phelippe Toledo Pires de. **A transação em matéria tributária**. São Paulo: Quartier Latin, 2015. v. 18 (Série doutrina tributária).

da Constituição incluíram garantias institucionais na Constituição para proteger este direito.

Acreditava-se que a propriedade era "a guardiã de todos os outros direitos"³³⁶, porque sem possuir, usar e desfrutar da propriedade pessoal, não haveria liberdade. Mais que isso, a propriedade fornece segurança material, intimamente ligada a direitos mais invisíveis, como a liberdade de expressão e proteção da privacidade.

Conforme aponta Pontes de Miranda³³⁷, aqueles cujos direitos financeiros estão ameaçados estão à mercê de governos ditatoriais, assim como aqueles com liberdade de expressão e direitos de voto limitados. Desse modo, quando se utiliza do termo "conjunto de direitos", amplamente utilizado na doutrina e jurisprudência, evidencia-se que direitos estão inextricavelmente ligados. O mesmo ocorre com o direito à propriedade.

Manoel Valente Figueiredo Neto³³⁸, aponta que o direito fundamental à propriedade privada traz consigo não apenas critérios econômicos, mas aspectos da economia política como fator de desenvolvimento urbano e impulsionador de garantias fundamentais mínimas. Nas palavras do autor, "a estrutura da propriedade privada imóvel marca-se pela simbiose entre a norma jurídica e o *status* econômico, devido à existência de uma correlação entre titularidade e função social".

Diante disso, aponta-se o papel da Regularização Fundiária Urbana (*lato sensu*) no contexto histórico-social abordado. A Lei nº 13.465/2017³³⁹, oriunda da conversão da MP nº 759/2016³⁴⁰, define a REURB como o conjunto de "medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes".

Esta política pública concretiza a função social da propriedade privada através da regularização e consequente titulação de terras urbanas, de modo que núcleos

³³⁶ OLIVEIRA, Phelippe Toledo Pires de. **A transação em matéria tributária**. São Paulo: Quartier Latin, 2015. v. 18 (Série doutrina tributária), p. 292.

³³⁷ PONTES DE MIRANDA, Francisco. **Tratado de direito privado: direito das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 2008, v. 20.

³³⁸ FIGUEIREDO NETO, Manoel Valente. **A propriedade privada do imóvel no século XXI** (Private Property Immobile in the Twenty-First Century). Curitiba: CRV, 2016.

³³⁹ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; [...].

³⁴⁰ BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências.

urbanos informais integram-se efetivamente às cidades, possibilitando geração de crédito e a circulação de riquezas por indivíduos que antes encontravam-se à margem da cidade formal. Mais que isso, conforme a própria exposição de motivos da MP nº 759/2016³⁴¹, concluída a REURB, os núcleos urbanos informais “são juridicamente reconhecidos e, assim, tornam-se alvo de investimentos públicos, orientados, em última análise, à promoção da função social das cidades”.

Nesse sentido, entende-se por regularização fundiária como o conjunto de medidas destinadas à regularização de assentamentos e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir a função social da propriedade, o direito à moradia e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Importante se faz destacar, que, de acordo com João Pedro Lamana Paiva³⁴², a Regularização Fundiária “é um conceito aberto e amplo, o qual se relaciona com todos os mecanismos e institutos que visam a adequação e a conformação de um empreendimento imobiliário ao regramento posto”, compreendendo “o entendimento de se alcançar o mundo jurídico formal nas operações imobiliárias”.

Para o autor, a Regularização Fundiária possui um viés de agir conforme as previsões do ordenamento jurídico brasileiro; porém, por outro lado, tenta readequar o fato à norma, quando ele se consolidou em infração a ela, “visando outorgar título a quem está ou esteve, voluntária ou involuntariamente, na clandestinidade, de modo a que os ocupantes alcancem a plena dignidade humana através do direito de propriedade, entre outros”³⁴³.

“No âmbito constitucional, uma das questões mais importantes em relação à regularização fundiária é o próprio direito à moradia”, conforme bem explica Letícia Araújo Faria³⁴⁴. Esse direito, segundo a autora, tem *status* de direito fundamental social desde 14 de fevereiro de 2000, quando a EC nº 26 lhe adicionou ao rol de direitos fundamentais sociais do art. 6º da CF/88.

³⁴¹ BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências.

³⁴² PAIVA, João Pedro Lamana. **Da moradia à propriedade**. 2020. Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2020/05/Kumpel_Artigo_30_anos_CF_Regul_arizacao_Fundiaria.pdf Acesso em: 18 maio 2022.

³⁴³ PAIVA, João Pedro Lamana. **Da moradia à propriedade**. 2020. Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2020/05/Kumpel_Artigo_30_anos_CF_Regul_arizacao_Fundiaria.pdf Acesso em: 18 maio 2022.

³⁴⁴ FARIA, Letícia Araújo. **Política pública e instrumentos da regularização fundiária urbana da lei nº 13.465/2017**. 2022. 205 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista “Júlio De Mesquita Filho” – UNESP, Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Franca – SP, 2022.

Letícia Araújo Faria³⁴⁵ também contribui ao afirmar que “a efetivação do direito fundamental social à moradia, que tem como um de seus importantes elementos a regularização fundiária, ocupa espaço central na tarefa da política urbana de construir cidades mais democráticas e sustentáveis”.

Ademais, da regularização do direito à propriedade e do direito à moradia depende a efetivação de vários outros direitos inerentes ao mínimo existencial, tais como a saúde, a educação, o lazer e a privacidade³⁴⁶.

3.2 Regularização fundiária urbana no âmbito da Lei nº 13.465/2017

Na REURB busca-se a adequação das desconformidades jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais de Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUIC) com o intuito de integrá-los à cidade. Por sua vez, a regularização fundiária rural busca a adequação das desconformidades jurídicas, agrárias, fundiárias, ambientais e sociais de imóveis rurais ocupados com destinação rural visando à promoção do aproveitamento econômico da terra e a eliminação de conflito agrário/fundiário.

Trata-se de procedimento administrativo presidido pela municipalidade (para imóveis urbanos) ou por órgão fundiário (para os imóveis rurais) cujo desfecho poderá ensejar a formação de títulos aptos a ingressarem no registro de imóveis a exemplo da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), legitimação de posse e legitimação fundiária para os imóveis urbanos e os Títulos de Domínio ou de Concessão de Direito Real de Uso para os imóveis rurais.

No presente tópico desta pesquisa, o enfoque será a análise da REURB, especialmente no âmbito da Lei nº 13.465 de 2017³⁴⁷. Nos termos do art. 9º da referida lei, REURB é o processo que “abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”.

³⁴⁵ FARIA, Letícia Araújo. **Política pública e instrumentos da regularização fundiária urbana da lei nº 13.465/2017**. 2022. 205 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista “Júlio De Mesquita Filho” – UNESP, Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Franca – SP, 2022.

³⁴⁶ FARIA, Letícia Araújo. **Política pública e instrumentos da regularização fundiária urbana da lei nº 13.465/2017**. 2022. 205 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista “Júlio De Mesquita Filho” – UNESP, Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Franca – SP, 2022.

³⁴⁷ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal.

De modo que caberá aos poderes públicos atender aos princípios de sustentabilidade econômica social e ambiental e de ordenação territorial ao desenvolver políticas de suas competências a fim de promover a ocupação do solo de maneira eficiente e funcional (art. 9º, § 1º).

Dentre os objetivos da REURB elencados pela Lei nº 13.465 em seu art. 10, destaca-se a identificação de núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizando-os de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior (inciso I), bem como, a promoção da integração social e a geração de emprego e renda (inciso IV) e da resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade (inciso V).

No que tange ao objeto, a REURB poderá ser aplicada para a regularização de NUIC estejam ou não localizados no perímetro urbano (art. 11, § 6º, Lei nº 13.465/2017). Porém, não é possível a promoção de REURB em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa (art. 11, § 5º, Lei nº 13.465/2017).

Assim, nos termos do art. 11 da Lei da REURB, entende-se por núcleo urbano todo assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento, ainda que situado em área rural. Por outro lado, núcleos urbanos informais são aqueles que, por clandestinidade ou irregularidade, não seja possível realizar a titulação de seus ocupantes. Estes, quando de difícil reversão, serão considerados NUIC³⁴⁸.

Destaca-se que a REURB promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016; e que o instituto da legitimação de posse não pode ser utilizado em áreas públicas.

A Lei nº 13.465/2017 classifica a Regularização Fundiária em duas modalidades: i) Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S); e ii) Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E)³⁴⁹. A primeira

³⁴⁸ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; [...].

³⁴⁹ Art. 13. A REURB compreende duas modalidades: I - REURB de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e II - REURB de Interesse Específico (REURB-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais

é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda. Por sua vez, a segunda é obtida por exclusão, ou seja, quando a população não é de baixa renda.

A consequência na fixação da modalidade está relacionada à responsabilidade pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial (correção das desconformidades urbanísticas, jurídicas e ambientais) a qual será do poder público na REURB-S; e para a cobrança de emolumentos, pois na REURB-S os emolumentos relativos à regularização fundiária são isentos.

Destaca-se que o decreto regulamentador (Decreto nº 9.310/2018³⁵⁰) contém previsão que possibilita a existência das duas modalidades de REURB no mesmo núcleo urbano informal, desde que seja ocupado predominantemente por população de baixa renda, denominada de REURB MISTA.

ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo. § 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à REURB-S: I - o primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários; II - o registro da legitimação fundiária; III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade; IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada; V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados; VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S; VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S; e VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo. § 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação. § 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016. § 4º Na REURB, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado. § 5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas. § 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. § 7º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

³⁵⁰ Art. 5º: (...) § 4º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de REURB, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de REURB-S e o restante do núcleo por meio de REURB-E. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018). (BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União).

Embora o processamento da REURB tenha início pelo requerimento de algum dos legitimados elencados no art. 14 da referida lei³⁵¹, a fixação da modalidade é responsabilidade do Município que preside o procedimento administrativo de regularização fundiária. Frisa-se, porém, que após o requerimento o Município tem o prazo de 180 dias para fixar a modalidade da REURB. Se não o fizer, haverá a fixação automática da modalidade, conforme requerida, sem prejuízo de ulterior revisão mediante estudo técnico.

Nesse sentido, é possível afirmar que uma das principais mudanças trazidas pela Lei nº 13.465 de 2017³⁵² em relação à legislação anterior foi o protagonismo do Poder Público Municipal na promoção da regularização fundiária. Ainda que pela Lei nº 11.977 de 2009³⁵³ coubesse ao município a aprovação do projeto de regularização fundiária, o procedimento de reconhecimento e titulação dos ocupantes cabia ao Registro de Imóveis.

Por outro lado, na legislação atual, o procedimento da REURB ocorre perante a municipalidade que, ao final, expedirá a CRF, constituída pelo projeto de regularização fundiária aprovado, pelo termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos³⁵⁴.

³⁵¹ Art. 14. Poderão requerer a REURB: I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e V - o Ministério Público. § 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro. § 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais. § 3º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

³⁵² BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; [...].

³⁵³ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

³⁵⁴ Art. 11 [...] V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do

Pela leitura do art. 28 da Lei nº 13.465 de 2017³⁵⁵, pode-se afirmar que o processo de REURB compõe-se das seguintes etapas: requerimento dos legitimados; processamento administrativo do requerimento em que será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes; elaboração do projeto de regularização fundiária; saneamento do processo administrativo; decisão da autoridade competente, mediante ato formal em que se dará publicidade; expedição da CRF pelo Município; e registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

A participação do registro de imóveis ocorre, portanto, ao final de todo o procedimento, conforme se depreende da leitura dos arts. 40 a 42 do referido diploma legal.

Por fim, convém destacar os diversos institutos jurídicos podem ser empregados na REURB para fins de regularização da situação dos ocupantes. Há situações em que os ocupantes possuem título apto ao registro, mas que não ingressou em razão de irregularidades do parcelamento. Em outras, sequer há matrícula/transcrição para a área ser regularizada. Essa variedade de situações exige que a REURB tenha a seu dispor uma grande variedade de institutos que possam ser aplicados de acordo com o caso concreto.

Além de institutos tradicionais como doação, venda e compra, desapropriação, concessão de uso especial para fins de moradia ou de direito real de uso, usucapião; há a possibilidade de instrumentos que permitem a regularização ainda que não haja registro anterior como a utilização da legitimação de posse e legitimação fundiária.

O art. 15 da Lei nº 13.465/2017 listou um extenso rol exemplificativo de institutos jurídicos que podem ser empregados, no inciso II desse dispositivo encontra-se a usucapião extrajudicial, evidenciando a importância do instituto objeto do presente trabalho na titulação da propriedade imobiliária.

termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos; [...].

³⁵⁵ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; [...].

3.3 A usucapião extrajudicial como ferramenta de titulação da propriedade

O imóvel não titulado e, não raro, desintegrado da cidade gera entraves para consecução de políticas de desenvolvimento urbano, além de que, alheio ao tráfego imobiliário regular, impede o acesso ao crédito e a expansão do mercado. Dessa forma, a Regularização Fundiária, ao possibilitar o acesso à propriedade titulada através de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, revela-se importante instrumento para o desenvolvimento urbano e importante vetor de concretização da função social da propriedade privada.

Dentre as ferramentas trazidas pela Lei nº 13.465/2017³⁵⁶, tem-se o procedimento da Usucapião Extrajudicial de Imóveis, que tem revelado importante papel na publicização da aquisição da propriedade originariamente adquirida.

Em que pese o instituto ter sido inaugurado pela lei que trata da REURB, nota-se que a sua regulamentação se deu pelo art. 216-A da LRP. Ou seja, a Lei nº 13.465/2017 reconheceu a Usucapião Extrajudicial como uma ferramenta no âmbito da REURB, mas diversamente do que ocorria com a Usucapião Administrativa, ampliou sua aplicabilidade para todo e qualquer caso de usucapião.

Diante disso, a usucapião extrajudicial pode ser compreendida não somente como um instituto da REURB, mas como uma forma de regularização fundiária em sentido amplo. Como bem aponta Priscilla Zeni de Sá, “a usucapião extrajudicial nasce nesse panorama, na tentativa de reconhecer o direito a um bem de forma mais célere e facilitada, na perspectiva da função social da posse”³⁵⁷.

Passar-se-á, portanto, a analisar algumas hipóteses práticas cuja regularização imobiliária e a correta titulação da propriedade seriam inviáveis ou de difícil consecução, senão pela via da usucapião extrajudicial.

3.3.1 Imóveis não matriculados

Uma primeira hipótese para aplicação da usucapião extrajudicial, é a situação de imóveis que não possuem matrícula no cartório de registros. Antes do Provimento

³⁵⁶ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; [...].

³⁵⁷ DE SÁ, Priscilla Zeni. A Viabilidade da usucapião extrajudicial. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, v. 13, p. 335-348, out./dez. 2017.

nº 65/2017 do CNJ³⁵⁸, pairavam dúvidas quanto à possibilidade do procedimento extrajudicial de usucapião para áreas sem matrícula, mas o inciso IV do art. 3º sanou tal questão ao estabelecer como requisito do requerimento a ser apresentado pelo advogado “o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo **ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito**”.

Tendo em vista que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, não há impeditivo ao ser reconhecimento nos casos de ausência de registro anterior, cabendo abertura de matrícula para o imóvel ao fim do procedimento extrajudicial. No entanto, é vital que o memorial descritivo seja georreferenciado para obter precisa identificação do bem.

Neste ponto, convém destacar a importância das notificações realizadas pelo Oficial Registrador, tanto para evitar ofensa ao patrimônio público, como em relação aos imóveis particulares confinantes. Como bem se sabe, os imóveis públicos não são passíveis de aquisição através da usucapião, vez que não estão sujeitos à prescrição aquisitiva, por expressa determinação legal, de modo que a manifestação do poder público impede que haja sobreposição da área a ser usucapida e de área públicas.

Ainda dentro desta temática, interessante destacar que as áreas públicas independem de registro para comprovação da propriedade. Em que pese a abertura de matrícula ser opcional para os imóveis públicos, a sua ausência não presume que se trate de terra devoluta e que, portanto, a área seja pública, devendo haver comprovação através da demarcação de terras ou através de lei que as reconheça. Neste sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA. USUCAPIÃO DE IMÓVEL EM FAIXA DE FRONTEIRA. POSSIBILIDADE. TERRA DEVOLUTA. PRESUNÇÃO. INEXISTÊNCIA. TITULARIDADE. ÔNUS DA PROVA. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. Esta Corte

³⁵⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

Superior possui entendimento de que a circunstância do imóvel objeto do litígio estar situado em área de fronteira não tem, por si só, o condão de torná-lo de domínio público. A ausência de transcrição no ofício imobiliário não conduz à presunção de que o imóvel se constitui em terra devoluta, cabendo ao Estado o encargo de provar a titularidade pública do bem. Precedentes. 3. A demonstração do dissídio jurisprudencial pressupõe a ocorrência de similitude fática entre o acórdão atacado e os paradigmas. 4. Agravo regimental não provido³⁵⁹.

A aplicação prática de tal hipótese ocorre em regiões o poder público não realizou quaisquer demarcações de terras, ou em que nem tão pouco reconheceu-se os proprietários. Portanto, ao serem preenchidos os requisitos de determinada espécie de usucapião, surge o direito à obtenção do título de propriedade aos possuidores.

3.3.2 Loteamentos irregulares

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), existem mais de cinco milhões de moradias irregulares no Brasil. A rápida expansão das cidades e a iminente necessidade de moradia, aliadas ao descaso do poder público, foram os principais fatores que resultaram nas ocupações irregulares, que não por menos acabaram por se tornar uma das principais referências culturais do estilo de vida brasileiro.

Em muitos casos, tais áreas ocupadas de maneira não regular eram grandes propriedades rurais, que foram desmembradas e ocupadas de maneira informal, resultando em loteamentos irregulares ou clandestinos. Loteamento irregular é aquele que possui aprovação do Plano de Parcelamento do Solo, registrado ou não, mas que o loteador não providenciou sua execução ou a execução se deu em desconformidade com o ato de aprovação ou as normas aplicáveis; enquanto clandestino é o loteamento que não possui a aprovação do poder público e/ou o registro no Registro Imobiliário competente³⁶⁰.

³⁵⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgRg no REsp 611577 / RS**. Agravo Regimental no Recurso Especial 2003/0213141-6, Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Data do Julgamento: 20/11/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data da publicação: Dje 26/11/2012.

³⁶⁰ GOIÁS. Ministério Público do Estado de Goiás. Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente e Urbanismo. Centro de Apoio Operacional do Consumidor. **Registro de Loteamentos Urbanos: Orientações básicas**. 2011. Disponível em: https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/orientacoes_basicas_registro_loteamentos.pdf Acesso em: 22 out. 2022.

As irregularidades podem ser as mais diversas, o loteador por vezes realiza as obras de infraestrutura, mas não executa o desmembramento dos lotes, ou ao contrário, realiza o desmembramento, mas não realiza as obras necessárias para averbação do registro do loteamento.

Em casos tais, resulta inviabilizada a abertura de matrícula própria e a individualização dos respectivos lotes, de modo que o procedimento extrajudicial de usucapião pode ser útil instrumento para a regularização da propriedade, de modo que o titular da terra global terá tanto interesse em regularizar quanto o possuidor. Não ficam dispensadas, contudo, as responsabilidades do loteador perante a administração pública competente e ao particular que adquire de boa-fé um imóvel nestas circunstâncias.

Em julgamento de recurso especial repetitivo, a 2ª Seção STJ confirmou a possibilidade de reconhecimento da usucapião em loteamentos irregulares. Veja-se:

EMENTA: RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. ÁREA INTEGRANTE DE LOTEAMENTO IRREGULAR. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DO IMÓVEL NÃO INTERFERE NA DIMENSÃO URBANÍSTICA DO USO DA PROPRIEDADE. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO. 1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. 2. A possibilidade de registro da sentença declaratória da usucapião não é pressuposto ao reconhecimento do direito material em testilha, o qual se funda, essencialmente, na posse ad usucapionem e no decurso do tempo. 3. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva. 4. Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística). 5. O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização. 6. Impossível extinguir prematuramente as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina com fundamento no art. 485, VI, do NCPC em razão de uma suposta ausência de interesse de agir ou falta de condição de procedibilidade da ação. 7. Recurso especial não provido, mantida a tese jurídica

fixada no acórdão recorrido: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística. ACÓRDÃO Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti. Brasília, 09 de junho de 2021. Ministro MOURA RIBEIRO Relator³⁶¹.

Neste sentido, convém destacar o voto do Ministro Moura Ribeiro, que apontou que por ser a usucapião forma originária de aquisição da propriedade, tendo a sentença que a reconhece natureza eminentemente declaratória, não haveria como negar o direito à usucapião sob o pretexto de que o imóvel está inserido em loteamento irregular³⁶². Se tal justificativa se aplica à via judicial, este também deve ser o entendimento quanto à modalidade extrajudicial, especialmente ao se considerar a possibilidade anteriormente apontada de se proceder à usucapião extrajudicial nos casos de inexistência de matrícula.

3.3.3 Da existência de débitos federais em nome do promissário vendedor

Ponto tormentoso é quanto à necessidade ou não de apresentação, para lavratura de escritura pública de compra e venda, da Certidão Negativa de Débitos (CND) atualizada expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados. A exigência decorre do art. 47, inciso I, alínea b, da Lei nº 8.212 de

³⁶¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Diário da Justiça Online**. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento_tipo=5&documento_sequencial=128955645®istro_numero=201901635267&peticao_numero=&publicacao_data=20210803&formato=PDF Acesso em: 22 out. 2022.

³⁶² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Diário da Justiça Online**. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento_tipo=5&documento_sequencial=128955645®istro_numero=201901635267&peticao_numero=&publicacao_data=20210803&formato=PDF Acesso em: 22 out. 2022.

1991³⁶³, que exige Certidão Negativa de Débito-CND da empresa nos casos de alienação ou oneração de bem imóvel ou direito a ele relativo.

Por outro lado, a apresentação de comprovação da regularidade fiscal será dispensada se no título constar declaração, sob responsabilidade civil e penal, pela pessoa física outorgante de direito de que não é e nunca foi vinculada ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) de maneira a estar obrigada a apresentar CND conjunta da RFB e da PGFN, especialmente como empregador, produtor rural, segurado especial ou equiparado à empresa. Ou então, quando se tratar de pessoa jurídica que tenha por objeto social alguma das atividades descritas no inciso I do art. 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/14³⁶⁴, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa.

Ocorre que, o Supremo Tribunal Federal (STF) já declarou que é inconstitucional a restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, quando a mencionada restrição for utilizada como meio de cobrança indireta de tributos³⁶⁵. E ainda, no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade 394, a Corte Suprema declarou a inconstitucionalidade dos dispositivos da Lei nº 7.711 de 1988³⁶⁶, que exigiam a apresentação de certidões negativas de tributos federais para arquivamento de contratos, alterações e distratos sociais nas Juntas Comerciais e Registros Cíveis, registro de atos nos Cartórios de

³⁶³ BRASIL. **Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991**. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências.

³⁶⁴ BRASIL. **Portaria Conjunta RFB / PGFN nº 1751, de 02 de outubro de 2014**. Dispõe sobre a prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional.

³⁶⁵ RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. DIREITO TRIBUTÁRIO E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CLÁUSULA DA RESERVA DE PLENÁRIO. ART. 97 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL PLENO DO STF. RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELO ESTADO. LIVRE EXERCÍCIO DA ATIVIDADE ECONÔMICA OU PROFISSIONAL. MEIO DE COBRANÇA INDIRETA DE TRIBUTOS. 1.A jurisprudência pacífica desta Corte, agora reafirmada em sede de repercussão geral, entende que é desnecessária a submissão de demanda judicial à regra da reserva de plenário na hipótese em que a decisão judicial estiver fundada em jurisprudência do Plenário do Supremo Tribunal Federal ou em Súmula deste Tribunal, nos termos dos arts. 97 da Constituição Federal, e 481, parágrafo único, do CPC. 2. O Supremo Tribunal Federal tem reiteradamente entendido que é inconstitucional restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, quando aquelas forem utilizadas como meio de cobrança indireta de tributos. 3. Agravo nos próprios autos conhecido para negar seguimento ao recurso extraordinário, reconhecida a inconstitucionalidade, incidental e com os efeitos da repercussão geral, do inciso III do §1o do artigo 219 da Lei 6.763/75 do Estado de Minas Gerais.(BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **ARE 914045 RG**, Relator: Min. EDSON FACHIN, julgado em 15/10/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-232 DIVULG 18-11-2015 PUBLIC 19-11-2015).

³⁶⁶ BRASIL. **Lei nº 7.711, de 22 de dezembro de 1988**. Dispõe sobre formas de melhoria da administração tributária e dá outras providências.

Imóveis, obtenção de empréstimos em instituições oficiais e mudança para o exterior.

Com base em tais decisões, muitos passaram a defender que a inconstitucionalidade declarada sobre a Lei nº 7.711 de 1988³⁶⁷, art. 1º, I, III e IV, e §§ 11º-3º deveria ser aplicada, por identidade de razão, para dar por inconstitucional a Lei nº 8.212/1991³⁶⁸, art. 47, I, b. Ocorre que, como bem apontado pela Juíza de Direito do Estado de São Paulo, Dra. Tania Mara Ahualli, sem declaração de constitucionalidade expressa, não é possível se estender, pela via administrativa a inconstitucionalidade declarada sobre a Lei nº 7.711/1988³⁶⁹ à Lei nº 8.212/1991³⁷⁰.

Mais que isso, o art. 48 da Lei nº 8.212 de 1991³⁷¹ prevê a responsabilidade solidária do Tabelião ou Registrador que praticar atos em desacordo com o que estabelece o art. 47 do referido diploma legal. Com o intuito de dar maior segurança aos agendes delegados, a Corregedoria de Justiça do Estado de São Paulo, alterou a Normas Extrajudiciais Paulistas e incluiu no capítulo XVI o item 60.2³⁷², que assim dispõe:

60.2. Nada obstante o previsto nos arts. 47, I, b, da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, e no art. 257, I, b, do Decreto n.º 3.048, de 6 de maio de 1999, e no art. 1.º do Decreto n.º 6.106, de 30 de abril de 2007, faculta-se aos Tabeliães de Notas, por ocasião da qualificação notarial, dispensar, nas situações tratadas nos dispositivos legais aludidos, a exibição das certidões negativas de débitos emitidas pelo INSS e pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e da certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, tendo em vista os precedentes do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo no sentido de inexistir justificativa razoável para condicionar o registro de títulos à prévia comprovação da quitação de créditos tributários, contribuições sociais e outras imposições pecuniárias compulsórias.

³⁶⁷ BRASIL. **Lei nº 7.711, de 22 de dezembro de 1988**. Dispõe sobre formas de melhoria da administração tributária e dá outras providências.

³⁶⁸ BRASIL. **Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991**. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências.

³⁶⁹ BRASIL. **Lei nº 7.711, de 22 de dezembro de 1988**. Dispõe sobre formas de melhoria da administração tributária e dá outras providências.

³⁷⁰ JACOMINO, Sérgio. Jurisprudência Registral e Notarial. **Kollemata**. Disponível em: <http://kollsys.org/s3g> Acesso em: 20 jan. 2023.

³⁷¹ BRASIL. **Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991**. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências.

³⁷² SÃO PAULO. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. **Provimento nº 58/89**. Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais Tomo II. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=138285> Acesso em: 20 jan. 2023.

Todavia, não é esta a realidade da maioria dos estados da Federação. Portanto, salvo nos casos em que as próprias normativas estaduais dispensam os titulares das serventias de tal exigência, isentando-os de eventual responsabilidade tributária solidária, a comprovação da regularidade fiscal é requisito para lavratura de escrituras pública que envolvam oneração ou alienação de imóveis ou direitos a eles relativos.

Nessa perspectiva, por exemplo, ocorrem situações em que, apesar de o imóvel em condomínio edilício estar regularmente constituído e registrado, o até então promitente vendedor, como incorporadoras e construtora, fica impedido de outorgar a escritura pública do imóvel para os compradores, pela incapacidade de apresentar certidões negativas de débitos junto ao INSS e de quitação de tributos e contribuições da secretaria da RFB.

Atenta a isso, parcela da doutrina e operadores da área registral passaram a defender a usucapião extrajudicial como meio para obtenção do título de propriedade, desde que sejam preenchidos os requisitos legais de determinada espécie de prescrição aquisitiva. Marcelo Couto³⁷³, sobre o tema, afirma que: “A irregularidade fiscal da pessoa jurídica alienante, que não possui as certidões negativas fiscais necessárias à lavratura da escritura, é um óbice bastante comum. Tal situação, por si só, torna cabível o procedimento extrajudicial de usucapião”.

Tal hipótese de aplicação da usucapião extrajudicial tem uma evidente finalidade econômica, sendo útil para finalizar negócios jurídicos pendentes em razão da outorga da escritura pública e garantir o exercício do pleno direito de propriedade daqueles que de maneira justa adquiriram o bem. Todavia, deve-se ter a cautela de evitar que a usucapião seja utilizada, neste caso, como forma de burla aos impostos de transmissão eventualmente incidentes sobre a transação.

É importante ressaltar, também, que a regularização não impede a imputação da responsabilidade das construtoras e incorporadoras frente ao consumidor, podendo este inclusive requerer que sejam pagas as despesas do procedimento de regularização. Bem como, não os eximirá da responsabilidade tributária perante os entes federais.

³⁷³ COUTO, Marcelo de Rezende Campo Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 4. ed., ver. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 159.

3.3.4 Área autônoma em condomínio edilício irregular

Uma prática comum realizada por incorporadoras é a negociação de imóveis na planta, isto é, em fase de construção, prática essa permitida e usual, seguindo as exigências legais de acordo com a Lei nº 4.591/64³⁷⁴. Tal medida busca aumentar o capital de giro do empreendimento, coletando antecipadamente os recursos para a construção da edificação, assim como aquecer a economia.

Não raro, tendo em vista a escala dos empreendimentos, ocorre um grande lapso temporal entre o momento da celebração da promessa de compra e venda e a entrega definitiva do imóvel, lapso esse que pode ser de anos. É por isso que a lei de incorporações estipula uma série de requisitos para garantir a segurança da operação, sendo o principal dispositivo a obrigatoriedade do registro de incorporação, previsto no art. 32 da Lei nº 4.591 de 1964.

Assim, a lei exige uma lista extensa de documentos, sendo ao todo dezesseis alíneas que preveem obrigações ao incorporador para obtenção do registro. Tais exigências, em grande medida, resultam em um impasse entre demanda do mercado imobiliário e a burocracia estatal, o que leva, em diversos casos, ao empreendedor iniciar a alienar as unidades mesmo sem ter o registro da incorporação, gerando altos riscos de irregularidades futuras, que podem prejudicar tanto o adquirente como o próprio incorporador.

Nessa perspectiva, o que ocorre em diversos casos é que o adquirente compra o imóvel na planta, mas o incorporador, por sua vez, não realiza o registro do empreendimento e segue com a construção do imóvel. Assim, ao fim da obra, passado anos da aquisição, aparecem as dificuldades para se entregar o bem, uma vez que os requisitos para o registro não mais podem ser cumpridos, seja em razão da alteração da situação fática ou, inclusive, por mudanças na legislação que podem vir a tornar o imóvel irregular.

Sendo assim, a irregularidade resulta em grande prejuízo para todos envolvidos, uma vez que quem adquiriu o imóvel se vê desprovido do título de propriedade e o construtor acaba por não ter poder para desafetar o imóvel irregular de seu patrimônio; o imóvel fica impossibilitado de ser comercializado regularmente.

³⁷⁴ BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Nestes casos, a usucapião surge como uma alternativa aos adquirentes de boa-fé, que acreditaram na regularidade do empreendimento.

A viabilidade de se operacionalizar a usucapião de unidade autônoma em condomínios irregulares encontra previsão no art. 7º do Provimento nº 65 do CNJ³⁷⁵, que dispõe que, quando a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Mais que isso, caberá ao Oficial de Registro proceder à abertura de matrícula individual, independentemente de quaisquer requisitos, tais como o “habite-se” ou certidão de quitação de débitos previdenciário, uma vez que se trata de modo de aquisição originária da propriedade, estando desconstituído de quaisquer vícios da propriedade anterior, nos termos do § 4º do art. 20 do Provimento nº 65/2017³⁷⁶.

Questão tormentosa e que vem sendo debatida é quanto à possibilidade de se considerar instituído o condomínio edilício com base na situação fática do imóvel usucapiendo. Segundo o art. 1.332 do CC/02³⁷⁷, considera-se instituído o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Registro de Imóveis competente. Ademais, para configuração do regime jurídico da propriedade edilícia, a exteriorização da vontade dos condôminos dever se dar, como regra, por meio de instrumento escrito firmado por todos os titulares de direito de propriedade.

Todavia, o art. 48³⁷⁸ da Lei da REURB dispõe que, com o registro da CRF, dispensa-se instrumento próprio de instituição e especificação de condomínio, facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial a posteriori. Neste sentido, aponta Everaldo Augusto Cambler³⁷⁹:

Quando for o caso, o registro da CRF produzirá o efeito de instituição e especificação de condomínio (art. 48 da Lei nº 13.465/2017), ficando facultado aos condôminos a aprovação de convenção

³⁷⁵ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

³⁷⁶ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

³⁷⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

³⁷⁸ Art. 48. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

³⁷⁹ ARRUDA ALVIM, José Manuel de; CLÁPIS NETO, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. **Lei de Registros Públicos comentada**: Lei 6.015/1973. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 1441.

condominial. Outrossim, com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado (art. 53 da Lei nº 13.465/2017).

Diante de tal dispositivo, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto³⁸⁰ defende que, por ser a usucapião um instrumento de regularização fundiária, viável seria a aplicação da regra do art. 48 da Lei nº 13.465/2017³⁸¹, de modo que, com o registro da usucapião extrajudicial, fosse reconhecida a propriedade já sob o regime edilício.

Ocorre que, não se deve confundir a usucapião extrajudicial enquanto ferramenta de regularização fundiária em sentido lato, que pode ser provocada por qualquer interessado diretamente no registro de imóveis competente, com a usucapião extrajudicial reconhecida no âmbito de um procedimento de REURB (regularização fundiária em sentido estrito).

Neste último caso, entende-se aplicável o posicionamento do autor, de modo que o registro da CRF em que se reconheceu a usucapião de imóvel no âmbito da REURB teria o condão de substituir o ato de instituição e especificação do condomínio edilício. Por outro lado, não é esta a conclusão que se chega ao se analisar a usucapião como instrumento de regularização fundiária em sentido lato, aplicada fora do âmbito da Lei nº 13.465/2017.

O § 4º do art. 20 do Provimento nº 65/2017³⁸² do CNJ, dispõe que o reconhecimento da usucapião extrajudicial resulta na abertura de matrícula para a fração ideal do terreno e da futura unidade a ser regularizada, mas não substituiria a constituição e instituição do condomínio edilício por ato próprio. Desse modo, ao se analisar a usucapião como instrumento de regularização fundiária em sentido lato, não seria viável a dispensa do ato de vontade assinado pela unanimidade dos condôminos para instituição da propriedade edilícia.

³⁸⁰ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 4. ed., ver. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 378.

³⁸¹ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; [...].

³⁸² BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

3.3.5 Falecimento do promitente vendedor

Ocorrem situações nas quais comprador e vendedor apenas realizam uma promessa de compra e venda referente ao bem imóvel, sem realização imediata da transferência do título de propriedade através da escritura pública, o que resulta nos ditos “contrato de gaveta”, que possuem força obrigacional, mas sem condão de estabelecer um direito real sobre aquele imóvel.

Tal situação de insegurança jurídica perdura no tempo, ao ponto de eventualmente ocorrer a morte do promitente vendedor, fato esse que dificulta a regularização da transferência da propriedade, tendo em vista que, pelo princípio da saisine, com o falecimento do sujeito abre-se a sucessão, tornando a universalidade de bens e direito, dito espólio, um condomínio de titularidade dos herdeiros.

Como dito, a promessa de compra e venda firmada pelo falecido possui apenas caráter obrigacional, passando o imóvel a compor espólio dos herdeiros. Sendo assim, para o promitente comprador obter a outorga da escritura deveria esperar o encerramento do inventário, o que eventualmente pode demorar anos em função de discordâncias dos herdeiros, para que ao final tivesse a possibilidade de obter a outorga de sua escritura, havendo risco de o bem em questão ser liquidado em dívidas ou penhorado por credores.

Nessa perspectiva, o procedimento de usucapião extrajudicial vinha sendo utilizado como solução alternativa para tal cenário, desde que preenchidos os requisitos legais da espécie da usucapião e havendo a anuência dos condôminos, isto é dos herdeiros, que são os titulares do direito de propriedade até a partilha, para que seja realizada a usucapião e a obtenção do título de propriedade conforme o art.12 do Provimento do CNJ³⁸³.

A exigência da apresentação de declaração de únicos herdeiros visa segurança jurídica, evitando assim o eventual aparecimento de supostos herdeiros que poderiam se opor, o que afastaria a possibilidade da tutela extrajudicial do procedimento de usucapião, gerando lide.

³⁸³ Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante. (BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis).

Cumprir, todavia, que com o advento da Lei nº 14.382 de 2022³⁸⁴, em se tratando de promessa de compra e venda devidamente quitada, a via adequada para regularização do referido imóvel será a adjudicação compulsória, nos termos do art. 216-B da Lei nº 6.015 de 1973³⁸⁵. Restando a usucapião extrajudicial como alternativa aos casos em que não for possível a comprovação da quitação ou dos demais requisitos referidos neste dispositivo legal.

3.3.6 Recusa pelos herdeiros do alienante

Não por menos, a situação do falecimento do promitente vendedor pode acarretar diversos entraves ao adquirente referente à realização do inventário pelos herdeiros. Pode ocorrer de os herdeiros não possuírem interesse ou disposição em dar início ao inventário, seja judicial ou extrajudicial, bem como, pode ocorrer casos em que o inventário foi feito, mas sem que o bem alienado fosse incluído dentre aquele a inventariar, por entenderem os herdeiros que o falecido já não mais tinha a propriedade, recusando-se, porém, os herdeiros a realizarem a sobrepartilha.

Tendo em vista a situação descrita, cabe destacar o fato de que “não existe meio extrajudicial para obrigar alguém a inventariar bens que ainda figuram no registro de imóveis como propriedade de um parente falecido”³⁸⁶. Sendo assim, havendo negativa por parte dos herdeiros em inventariar o bem, a usucapião extrajudicial é uma solução adequada para se regularizar a transferência da propriedade.

Importante, porém, tentar dialogar com os herdeiros sobre a possibilidade de lavratura de inventário e, posteriormente, da transferência ao adquirente por meio de escritura pública. A lavratura de inventário e de compra e venda sempre será mais

³⁸⁴ BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021.

³⁸⁵ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

³⁸⁶ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arante; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião Extrajudicial**: a necessidade de comprovação de óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns, CORI-MG, Disponível em: <https://corimg.org/files/obra/Artigo-A-necessidade-de-comprovacao-do-obice.pdf?x35120> Acesso em: 20 out. 2021.

célere, tendo em vista que são atos, isto é, não são procedimentos, diferentemente da usucapião.

Assim, resta cientificar os herdeiros de que poderá ser demonstrada à Secretaria do Estado da Fazenda a situação, de forma que não haverá incidência de Imposto de Transmissão “*Causa Mortis*” e Doações (ITCD), sendo indispensável, para tanto, demonstrar que o falecido já havia assinado o contrato de promessa de compra e venda e recebido o valor em vida. Assim, sendo comprovado o recebimento do valor, apenas resulta a obrigação de transferir o bem.

Outrossim, no que se refere ao imposto de renda devido no ganho de capital, a depender do tempo transcorrido entre o recebimento do valor, o inventário e a subsequente lavratura da escritura de compra e venda, já terá ocorrido a prescrição ou a decadência.

A hipótese da recusa dos herdeiros em dar seguimento ao inventário e que justifica a usucapião não se confunde com aquela em que os próprios herdeiros, ou meeiro, querem se beneficiar do instituto da usucapião para burlar a obrigação de inventariar os bens que caberiam a eles próprios. Nessa última hipótese, é evidente a falta de interesse em agir, como se pode observar em jurisprudência, que reitera que a usucapião não pode ser usada como forma alternativa ao inventário necessário. Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DOS AVÓS - SOMA DE POSSES DOS ANTECESSORES CONTRA OUTROS CO-HERDEIROS - IMPOSSIBILIDADE - PRETENSÃO DE REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO DO BEM - VIA INADEQUADA - RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. 1 - Considerando-se que com o falecimento transmite-se a herança para todos os co-herdeiros, não há como somar a posse dos antecessores para fins de usucapir o imóvel contra os demais herdeiros. 2 - A ação de usucapião não se presta à regularização da propriedade imóvel perante o Serviço de Registro de Imóveis como meio substitutivo do inventário³⁸⁷. (grifos nossos).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE AÇÃO DE INVENTÁRIO. REGULARIZAÇÃO DE REGISTRO. ESTREMAÇÃO DE DIVISAS. LEGITIMIDADE E INTERESSE. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO. - A legitimidade dos litigantes

³⁸⁷ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0000.22.173537-6/001**. Relator: Des. Marcelo Rodrigues, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 19/10/2022, publicação da súmula em 20/10/2022.

caracteriza-se pela capacidade específica de subsistirem na causa como parte, em face de uma relação jurídica apresentada pelo autor. - O interesse processual está assentado na adequação, isto é, na relação entre a pretensão e o provimento jurisdicional requerido, na necessidade, ou seja, na impossibilidade de obter a satisfação do alegado direito sem a intercessão do Estado, e, por fim, na utilidade do processo. - De acordo com o artigo 1.238, do Código Civil, adquirir-lhe-á a propriedade, independentemente de título e boa-fé, quem possuir imóvel por quinze anos, sem interrupção e oposição, com 'animus domini'. - A ação de usucapião tem por objetivo a constituição de título apto ao registro imobiliário àquele que tem apenas a posse de bem imóvel pelo tempo necessário à prescrição aquisitiva. As partes devem se valer dos meios adequados às suas efetivas pretensões, sendo certo que a utilização da ação de usucapião como forma oblíqua de regularização de títulos de propriedade, e para estremar glebas em relação a outros condôminos, não encontra respaldo legal³⁸⁸.

Do mesmo modo, no que se refere às hipóteses em que já foi feita a escritura de cessão de direitos hereditários, encontra-se jurisprudência no sentido de que, como o cessionário tem legitimidade concorrente para requerer inventário, nos termos do art. 616, V, do CPC³⁸⁹, não haveria interesse de agir para a usucapião³⁹⁰.

Entretanto, havendo algum problema que envolva a escritura de cessão de direitos hereditários, inviabilizando a lavratura do inventário, ou se a situação do imóvel pretendente a ser usucapido não for correspondente àquela que foi descrita na escritura de cessão, ficará demonstrado o óbice que justificará a via da usucapião.

Em análise à jurisprudência mineira, identificou-se situações em que mesmo havendo cessão de direitos hereditários admitiu-se a usucapião:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - IMÓVEL CONSTITUÍDO POR DOIS LOTES - UM DELES ADQUIRIDO VIA TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS HEREDITÁRIOS - INTERESSE DE AGIR - PRESSUPOSTO QUE SE FAZ PRESENTE NO CASO CONCRETO - SENTENÇA CASSADA - JULGAMENTO IMEDIATO DO MÉRITO - ARTIGO 1.013, §3º, DO NCPC - LAPSO TEMPORAL INCOMPLETO - AUSÊNCIA DE REQUISITOS LEGAIS.

³⁸⁸ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0000.22.180817-3/001**. Relator: Des. Moacyr Lobato, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 30/11/2022, publicação da súmula em 02/12/2022.

³⁸⁹ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil.

³⁹⁰ EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - IMÓVEL - DIREITOS HEREDITÁRIOS - CESSÃO - TRANSFERÊNCIA DO BEM - USUCAPIÃO - INADEQUAÇÃO. - A ação de usucapião não é a via adequada para a transferência de propriedade de bem, objeto de cessão hereditária, se o cessionário dos direitos possui instrumento hábil para esse fim, podendo-se valer do inventário judicial. (MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0000.22.139484-4/001**, Relator: Des. Ramom Tácio, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 20/07/2022, publicação da súmula em 22/07/2022).

É possível a propositura de ação de usucapião fundada em instrumento de transferência de bens hereditários, quando, em determinados casos, as exigências legais e burocráticas próprias da habilitação em inventário podem obstar a regularização do domínio do bem. [...] ³⁹¹.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA- IMÓVEL NÃO REGISTRADO - ALEGADA POSSE DE PARTE DO BEM POR SUCESSÃO HEREDITÁRIA POSSIBILIDADE DA PRETENSÃO - INTERESSE DE AGIR - BINÔMIO NECESSIDADE-ADEQUAÇÃO - PRESENÇA - CASSAÇÃO DA SENTENÇA: Quando o Prov. jurisdicional vindicado pelos Requerentes é necessário, se revelando adequada a via processual, fica configurado o seu interesse de agir. Indicando os elementos apresentados com a petição inicial que a Ação de Usucapião, relativa a área rural sem matrícula própria no RI, não foi proposta como sucedânea de Inventário, por não ter se verificado em favor dos Autores a precedente transmissão do domínio do imóvel por sucessão hereditária, mas a suposta e alegada *successio possessionis* sobre parte do bem, não se justifica a extinção do feito, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC ³⁹².

Como se nota, o primeiro caso envolvia imóvel constituído por dois lotes, mas apenas um deles havia sido adquirido por cessão de direitos hereditários. Já no segundo caso, trata-se de sucessão de posse, ou seja, caso em que não havia propriedade que pudesse ser transferida por meio de inventário, razão pela qual se justificava a usucapião.

3.3.7 Inventários sucessivos com excessiva onerosidade

Outra situação que merece destaque é a que envolve inventários sucessivos, e por ser oneroso, dificulta a transmissão do imóvel à pessoa que tem a posse. Não são raros os casos de imóveis que foram objeto de inventário judicial extremamente moroso, cujo formal de partilha não mais se presta para resolver a situação fática existente, devido ao sucessivo falecimento de herdeiros do proprietário originário.

Ou seja, a propriedade imobiliária estava em nome dos genitores, já falecidos. Diante da demora de tramitação do inventário, os herdeiros realizam promessas de

³⁹¹ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 1.0394.14.004356-0/001**. Relator: Des. Alexandre Santiago. Data de julgamento 26/09/2018. Data de publicação da súmula: 28/09/2018.

³⁹² MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 1.0704.03.019046-3/001**. Relator Des. Roberto Vasconcellos. Data de julgamento 21/06/2018. Data de publicação da súmula: 03/07/2018.

compra e venda a terceiros, sem lavratura de escritura, muitas vezes até para viabilizar a regularização dos bens deixados pelos falecidos. Durante a tramitação do inventário falecem herdeiros ou cônjuges que tinham regime de comunhão de bens.

O número de interessados aumenta consideravelmente, as divergências e o interesse em se efetuar a partilha de bens também. De modo que a dificuldade pode estar baseada na formalização vários inventários sucessivos, ou em razão de um único inventário, com enorme quantidade de herdeiros. Enquanto isso, o imóvel fica fora do comércio, gerando prejuízo nas mais diversas esferas.

Fato é que apenas a situação concreta poderá demonstrar se o óbice existente justifica o cabimento da via da usucapião, levando-se em conta a complexidade do caso, a intenção dos envolvidos e, principalmente, a questão tributária³⁹³, de modo que se trata de situação excepcional e que deve ser evitada ao máximo.

Acerca da temática Benedito Silvério Ribeiro³⁹⁴ destaca que, "com a abertura da sucessão, a posse exercida pelo autor da herança vai aos herdeiros independentemente de atos seus, mas incorpora-se a todos, não podendo uns usucapir contra outros, somando a sua posse à do antecessor comum". Ou seja, caso reconhecida tal possibilidade de usucapião, somente será possível a soma do tempo de posse pela *successio possessionis* (arts. 1.207 e 1.243 do CC/02³⁹⁵) quando se pretender o reconhecimento da aquisição da propriedade em nome de todos os herdeiros.

Como aponta o Desembargador Paulista Fernando Torres Garcia³⁹⁶, caso se pretenda o reconhecimento da usucapião de apenas um dos herdeiros, decorrente do exercício exclusivo da posse, o lapso temporal começará a contar a partir do falecimento do proprietário tabular. Somente a partir deste momento que a posse exclusiva passará a ser "*ad usucapionem*".

³⁹³ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arante; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião Extrajudicial**: a necessidade de comprovação de óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns, CORI-MG, Disponível em: <https://corimg.org/files/obra/Artigo-A-necessidade-de-comprovacao-do-obice.pdf?x35120> Acesso em: 20 out. 2021.

³⁹⁴ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 265.

³⁹⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

³⁹⁶ GARCIA, Fernando Torres. Usucapião Extraordinária: Requisito temporal. **Kollemata**. Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/usucapiao-extrajudicial-usucapiao-extraordinaria-requisito-temporal.html> Acesso em: 20 out. 2021.

3.3.8 Imóvel inferior ao módulo urbano ou rural

Da leitura dos arts. 183 e 191 da CF/88³⁹⁷, que tratam respectivamente da Usucapião Constitucional Urbana e da Usucapião Constitucional Rural, não se depreende nenhuma limitação de área mínima para o reconhecimento da aquisição da propriedade imóvel em tais casos. Pelo contrário, a CF apenas traz a área máxima que tais imóveis devem ter (125m² e 50ha, respectivamente).

Dessa forma, no julgamento do Recurso Extraordinário 4.2349 do STF³⁹⁸, que teve repercussão geral reconhecida, ficou assentada a tese da possibilidade do uso da usucapião para regularização de terrenos situados em loteamentos irregulares, ainda que inferiores à fração mínima de parcelamento do solo urbano, conforme ementa abaixo reproduzida:

EMENTA: Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m2. Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m2, destacada de um todo maior, dividida em composesse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. **3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote).** 4. Recurso extraordinário provido. (RE 422349, Relator(a): Min. DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29/04/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-153 DIVULG 04-08-2015 PUBLIC 05-08-2015).

Como se nota, o julgamento do Recurso Extraordinário 4.2349 foi restrito à usucapião constitucional urbana, todavia, utilizando a *ratio decidendi* fixada pelo STF pode-se concluir que a existência de requisitos infraconstitucionais não impede a configuração da usucapião com status constitucional.

³⁹⁷ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

³⁹⁸ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **RE 422349/RS.** Relator: Min. Dias Toffoli. Julgamento 29/04/2015. DJe 05/08/2015.

No caso do imóvel rural, a existência de requisitos ao aproveitamento econômico do imóvel rural não configura óbice ao reconhecimento da usucapião constitucional rural, de modo que o imóvel rural cuja área inferior ao módulo rural da região poderia ser adquirido por meio de usucapião especial rural. Nesse sentido, convém destacar o posicionamento do STJ acerca do tema:

EMENTA: RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO RURAL CONSTITUCIONAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL. MÓDULO RURAL. ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA AO APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DA NORMA. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PREVISÃO DE ÁREA MÁXIMA A SER USUCAPIDA. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DE ÁREA MÍNIMA. IMPORTÂNCIA MAIOR AO CUMPRIMENTO DOS FINS A QUE SE DESTINA A NORMA. 1. A propriedade privada e a função social da propriedade estão previstas na Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5.º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, § 2.º) e rural (art. 186, I a IV). 2. No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da CF/1988, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas. 3. A usucapião prevista no art. 191 da Constituição (e art. 1.239 do Código Civil), regulamentada pela Lei n. 6.969/1981, é caracterizada pelo elemento posse-trabalho. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pela exploração econômica e racional da terra, que é pressuposto à aquisição do domínio do imóvel rural, tendo em vista a intenção clara do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural. 4. O módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre, e principalmente, que o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros. 5. Com efeito, a regulamentação da usucapião, por toda legislação que cuida da matéria, sempre delimitou apenas a área máxima passível de ser usucapida, não a área mínima, donde concluem os estudiosos do tema, que mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a ele, ou seja, o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a terra produtiva e lhe confere função social. 6. **Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo,**

estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize. 7. A premissa aqui assentada vai ao encontro do que foi decidido pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, em conclusão de julgamento realizado em 29.4.2015, que proveu recurso extraordinário, em que se discutia a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo para parcelamento do solo, para reconhecer aos recorrentes o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião urbana prevista no art. 183 da CF. 8. Na oportunidade do Julgamento acima referido, a Suprema Corte fixou a seguinte tese: Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote) (RE 422.349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015) 9. Recurso especial provido. (REsp 1040296/ES, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Rel. p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2015, DJe 14/08/2015)

Como bem apontado no julgado, o art. 65 da Lei nº 4.504/1964³⁹⁹ - Estatuto da Terra, ao estabelecer que o imóvel rural não é divisível em área de dimensão inferior a constituída pelo modulo de propriedade rural, buscou inspiração na função social da propriedade e visou garantir uma área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel para o sustento familiar.

Por outro lado, verifica-se o art. 191 da CF/88⁴⁰⁰ trouxe apenas a demarcação de área máxima que poder usucapida e não mínima. Ademais, a propriedade privada e função social da propriedade rural estão previstas no art. 5º e no art. 186, I e IV, da CF/88⁴⁰¹, de modo que esta será realizada quando o aproveitamento do imóvel rural for racional e apropriado, a utilização dos recursos naturais dor adequado e o meio ambiente preservado e relações de trabalho observado.

Ou seja, mais relevante que a área, é o trabalho realizado pelo possuidor e seus familiares tornando a terra produtiva conferindo-lhe a função social, caracterizada pelo elemento posse-trabalho. Então essa espécie se torna como uma posse marcada pela exploração econômica e racional da terra, haja vista que o legislador prestigiu a função social ao imóvel rural.

Ao tratar especificamente da Usucapião Extrajudicial em imóvel que tem área inferior ao modulo urbano, a MMA. Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos de São

³⁹⁹ BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.

⁴⁰⁰ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

⁴⁰¹ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

Paulo, declarou em seu voto que o registrador não pode ignorar, de ofício, pedido com base em suposta violação de regras estabelecidas no parcelamento de solo prevista na Lei nº 6.766 de 1979⁴⁰², visto que o Município é o legitimado alegar tal fato quando de sua intimação. Nesse sentido:

Dúvida – Usucapião Extrajudicial- Cabimento do pedido de dúvida em qualquer fase do processamento - Autuação - Recebidos os documentos previstos no item 425 do Capítulo XX das NSCGJ e o requerimento na forma do Art. 3º do Prov. 65/2017 do CNJ, deve o Oficial autuar o pedido, com a prorrogação da prenotação, não podendo, desde logo, negar o pedido com base em seu mérito, devendo analisar apenas o aspecto formal do requerimento neste momento - Usucapião Extrajudicial que a alteração no procedimento, por não haver lide, mas que não altera a natureza originária da prescrição aquisitiva- Impossibilidade de se negar o pedido de ofício, com base em suposta violação das regras referentes ao parcelamento do solo previstas na Lei 6.766/79, reservado o direito do Município alegar, se oportuno, alguma irregularidade quanto a este ponto, além de dever ser observado, em todos os casos, o disposto no §2º do Art. 13 do Prov 65/2017 do CNJ ⁴⁰³. Forma originária que dispensa a apresentação do CND- Dúvida julgada improcedente, determinando-se a continuidade do processamento do pedido de Usucapião Extrajudicial? remessa à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, para eventual efeito normativo da matéria⁴⁰⁴.

No âmbito judicial, o TJMG, por sua vez, já admitiu a usucapião de propriedade com área inferior ao mínimo infralegal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - REGISTRO - IMPOSSIBILIDADE - INTERESSE DE AGIR—EXISTÊNCIA - CAUSA QUE NÃO SE ENCONTRA MADURA PARA JULGAMENTO - NÃO APLICAÇÃO DO ART. 1.013, § 3º DO CPC/2015. O interesse de agir se configura na medida da necessidade, utilidade e adequação do processo. a)Presentes os requisitos exigidos pela legislação, a parte tem direito à aquisição da propriedade pela usucapião, ainda que a área usucapienda seja

⁴⁰² BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

⁴⁰³ O § 2º do art. 13, do Provimento nº 65, do CNJ, assim estabelece: § 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. (BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis).

⁴⁰⁴ SÃO PAULO. Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo. **Decisão: 1008143-25.2018.8.26.0100/SP**. Data de Julgamento: 06/04/2018. Data de Publicação DJ: 17/04/2018. UNIDADE: 14. Relatora: Tânia Mara Ahualli.

inferior ao módulo previsto para a região em que se localize. (REsp 1040296/ES, Rel. p/ Acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, 4ª turma, jul. em 02/06/2015, DJe 14/08/2015), ou que o loteamento seja irregular ou clandestino. b) Só se aplica o art. 1.013, § 3º, CPC, se a causa estiver apta para ser julgada em 2ª instância⁴⁰⁵.

EMENTA: APELAÇÃO CIVIL - USUCAPIÃO IMÓVEL URBANO - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO MÍNIMO - POSSIBILIDADE. a) O que se pretende não é o loteamento ou desmembramento do solo, mas, a aquisição originária da propriedade. b) A Constituição Federal não impõe qualquer restrição ao tamanho mínimo da área que se pretende usucapir⁴⁰⁶.

Interessante destacar, ainda, que em decisão do TJMG foi acatada requerimento de usucapião extraordinária com área inferior ao mínimo legal, expandindo ainda mais o entendimento supramencionado, que se restringia à usucapião constitucional. Para o Tribunal, por se tratar de modo de aquisição originária e não voluntária da propriedade imóvel, o fato de a área ser inferior à fração mínima estabelecida pela legislação municipal não constitui óbice para a usucapião extraordinária, que traz como requisitos legais, somente a posse mansa, pacífica e ininterrupta por 15 anos, sem especificar requisitos relativos ao tamanho do imóvel.

Neste sentido:

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - TERRENO COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO - IRRELEVÂNCIA - EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM EXAME DE MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO PROCESSUAL - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO ? SENTENÇA CASSADA. A ação de usucapião é instrumento processual posto à disposição de quem, tendo exercido do bem imóvel pelo prazo de prescrição aquisitiva previsto em lei, pretenda adquirir-lhe a propriedade, caso surja impossibilidade de fazê-lo pelas vias tradicionais, seja por ausência de título a embasar a transferência do domínio, por resistência do atual proprietário, ou mesmo por impossibilidade de sua localização. Tratando-se de forma de aquisição originária da propriedade que se submete a requisitos próprios, não configura ausência de pressuposto processual o fato de o bem usucapiendo ter área inferior ao módulo urbano mínimo do

⁴⁰⁵ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 1.0348.12.001389-4/001**. Relator: Des. Ramom Tácio. Data de julgamento 18/12/2018. Data de publicação da súmula: 22/01/2018.

⁴⁰⁶ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0003.14.004977-0/001**. Relator: Des. Pedro Aleixo, 16ª Câmara Cível. Julgamento em 24/01/2018, publicação da súmula em 02/02/2018.

município em que localizado, apenas se aplicando eventual limitação de divisibilidade - prevista na normatização de cada ente - aos atos de transmissão do domínio por ato voluntário⁴⁰⁷.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - LOTEAMENTO IRREGULAR - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IRRELEVÂNCIA ACEITAR A AQUISIÇÃO - SENTENÇA CASSADA. O fato de o bem usucapiendo ter área inferior ao módulo rural mínimo do município em que localizado e não estar em loteamento regular não caracteriza impedimento à eventual procedência do pedido, haja vista não se tratar de aquisição da propriedade por ato voluntário, mas sim por usucapião, forma originária que se submete apenas aos requisitos que lhe são próprios, não repercutindo nos pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo⁴⁰⁸.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IRRELEVÂNCIA - POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA POR MAIS DE QUINZE ANOS - REQUISITOS PREENCHIDOS.

O art. 65, do Estatuto da Terra, impede que o imóvel rural seja voluntariamente parcelado em áreas inferiores ao módulo rural, o que não se aplica à usucapião que é forma de aquisição originária de propriedade e constitui meio hábil para abertura de matrícula do bem. Comprovada a posse e ininterrupta com *animus domini*, pelo prazo de quinze anos, previsto no art. 1.238, do CC, é de rigor a procedência do pedido de usucapião, reconhecendo o domínio da parte requerente⁴⁰⁹.

Portanto, em havendo transmissão de imóvel inferior ao módulo legal, haverá a possibilidade de se recorrer à usucapião extrajudicial, desde que sejam comprovados os requisitos para a usucapião constitucional ou para a usucapião extraordinária.

3.3.9 Imóveis gravados com ônus reais ou indisponíveis

Imóveis gravados de ônus reais são aqueles que impõem ao titular limitações do direito de propriedade no sentido de criar direitos reais de coisa alheia, isto é,

⁴⁰⁷ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0142.17.003453-2/001**. Relator: Des. Márcio Idalmo Santos Miranda. Julgamento em 08/08/2018, publicação da súmula em 21/08/2018.

⁴⁰⁸ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0142.16.002069-9/002**. Relatora: Des. Juliana Campos Horta. Julgamento em 01/08/2018, publicação da súmula em 09/08/2018.

⁴⁰⁹ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0106.12.001987-7/001**. Relator: Des. Marco Aurelio Ferenzini. Julgamento em 13/07/2017, publicação da súmula em 21/07/2017.

garantias negociais, em geral, como penhor, alienação fiduciária, anticrese e hipoteca. Tais gravames constam na matrícula do imóvel e servem como mitigação do direito de propriedade entre o titular e os credores.

Nessa perspectiva, analisando-se a possibilidade de incorrer-se ao instituto da usucapião quando o bem encontrar-se gravado com ônus reais, constata-se que, a partir de uma análise jurisprudencial, há indicativos de que tal fato não constitui causa impeditiva para a usucapião. Neste sentido:

DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308. (...) 4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário. 5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o "direito principal" que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, ab novo, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá. 6. Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos extintivos, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade. 8. Recurso especial conhecido e provido⁴¹⁰. (grifos nossos).

⁴¹⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 941461/SC**. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, Data de Julgamento: 24/04/2012, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/04/2012.

O uso da usucapião extrajudicial de bens gravados com ônus reais é medida adequada, como previsto no art. 14 do Provimento nº 65/2017 do CNJ⁴¹¹. Ainda, o mesmo artigo prevê parágrafo único que estipula a possibilidade de impugnação por parte do titular do direito real previsto, havendo a possibilidade de conciliação ou mediação entre tal e o possuidor, resguardando que, não havendo acordo, fica vedado o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

No mesmo sentido, ocorrem situações nas quais o imóvel objeto de escritura pública tem seu registro impossibilitado em razão de bloqueio administrativo ou judicial do bem, posterior à lavratura da daquela. Em tal hipótese, o Estado grava o bem com bloqueio visando garantir uma execução judicial, uma instrução processual, como por exemplo no âmbito criminal de lavagem de dinheiro, ou pagamento de impostos devidos pelo titular do direito de propriedade até então.

A existência de ônus ou gravames não impede o reconhecimento da usucapião extrajudicial. Porém, a depender do pedido, da atuação do credor ou do caráter do gravame, poderão ou não ser cancelados em razão do procedimento. Tradicionalmente, a usucapião é vista como forma de liberação dos ônus existentes sobre o imóvel. No entanto, é necessário destacar que a qualidade de aquisição originária da usucapião não significa por si só que haja a extinção de restrições e limitações.

Segundo Leonardo Brunelli⁴¹², a usucapião libertadora, ou *usucapio libertatis*, configura-se pela aquisição do direito real livre de quaisquer outros direitos preexistentes. Entretanto, para o autor, esse efeito libertador não advém do modo de aquisição originária ou derivada. Considera-se originária a aquisição que não decorre de qualquer relação jurídica de continuidade com o titular anterior do direito, não decorrendo deste conceito a conclusão de que qualquer outro direito existente sobre o bem adquirido originariamente será extinto.

Os ônus cuja posse qualificada os respeitaram não serão alcançados pelo efeito libertador da usucapião. Tampouco àqueles constituídos pelo antigo proprietário, antes do início da posse pelo usucapiente. Assim, caso o pedido de

⁴¹¹ Provimento nº 65/17 CNJ. Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião. Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial. (BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis).

⁴¹² BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 51

usucapião reconheça a prevalência de direito real previamente inscrito, o reconhecimento da usucapião não extinguirá os ônus existentes.

Diferentemente, na situação em que se rogue pelo reconhecimento da usucapião da propriedade desonerada de ônus reais, os titulares destes direitos precisarão participar do procedimento para anuir expressamente com o cancelamento ou, após regularmente notificados, não apresentarem impugnação. Neste sentido:

A constatação de que um direito adquirido originariamente possa porventura ter o mesmo conteúdo de um direito anterior é de relevante interesse prático, pois mostra que não basta reconhecer a originalidade de uma aquisição concluir, como consequência necessária, que o novo direito tenha sido adquirido como bem entenda o titular, ou sem restrições ou limitações de qualquer espécie. No direito brasileiro, Pontes de Miranda chama atenção ao ponto e afirma que é possível a “mesmeidade do conteúdo do direito sem mesmeidade do direito, ou seja, “a aquisição pode ser originária, a despeito de ser o mesmo o conteúdo do direito que pertencia a outro. Entretanto, obras de maior penetração infelizmente não ressalvam esse aspecto ao dar os característicos da aquisição originária, e pressupõem ou dão a entender que o direito adquirido originariamente nunca pode trazer, em seu conteúdo, algo que se relacione ao direito anterior. Além disso, o arquétipo da aquisição originária, no direito imobiliário brasileiro, é a aquisição por usucapião, que opera *igni ferroque*, a ferro e a fogo (mesmo sem título algum, e – o que não se passa no direito alemão – inclusive contra o teor do registro de imóveis), fundando um domínio inteiramente novo. A conjugação desses três fatores (assentar a definição de aquisição originária na inexistência de relação entre titulares; desprezar a possível identidade de conteúdo entre o direito anterior e o direito adquirido originariamente; e tomar a usucapião como modelo e padrão de aquisição originária teve por consequência, na doutrina e na jurisprudência nacional, a ideia de que a nota característica da aquisição originária, em todas as suas hipóteses, é levar ao surgimento de um direito sem restrição ou limitação alguma – embora esse efeito, na verdade, não seja essencial para a definição mesma de aquisição originária. Em suma (*repetita iuvant*): corretamente definida, diz-se originária a aquisição que, em seu suporte fático, é independente da existência de um outro direito; derivada, a que pressupõe, em seu suporte fático a existência do direito por adquirir. A inexistência de relação entre titulares, a distinção entre o conteúdo do direito anterior e o do direito adquirido originariamente, a extinção de restrições e limitações, tudo isso pode se passar, mas nada disso é da essência da aquisição originária⁴¹³.

⁴¹³ PASSOS, Josué Modesto. **A Arrematação no Registro de Imóveis**: Continuidade e Natureza da Aquisição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 112.

Em casos tais, o Provimento nº 65/2017⁴¹⁴ do CNJ deixa claro, em seu art. 21, que a usucapião não extinguirá as restrições administrativas ou os gravames judiciais referentes ao bem, cabendo aos entes públicos a possibilidade de anuir quanto à extinção de tais gravames⁴¹⁵.

⁴¹⁴ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

⁴¹⁵ Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos. § 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem. § 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião. (BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O poder jurídico concedido pela lei a alguém, para usar, gozar, dispor de um determinado bem e de reavê-lo, de quem quer que injustamente o esteja possuindo, passou por várias modificações, desde os primórdios da humanidade quando as pessoas procuraram satisfazer suas necessidades apropriando-se de bens.

Nesse sentido, a presente pesquisa apresentou uma leitura contemporânea do instituto da usucapião extrajudicial, feita com base nos princípios e valores constitucionais, evidenciando a influência da titulação da propriedade privada no desenvolvimento urbano e a importância da usucapião como ferramenta de REURB.

Primeiramente, compreendeu-se o instituto da posse e da propriedade, com necessário enfoque constitucional da função social, partindo para a análise dos diversos tipos de usucapião, enquanto institutos de direito material. Ademais, pesquisas sobre a fase histórica, a contribuição das teorias de Savigny e Ihering, as doutrinas de propriedade e domínio, foram realizadas para contextualizar o objeto de estudo.

Dando continuidade à busca de atingir os objetivos propostos e à comprovação da hipótese delineada na Introdução da presente dissertação, realizou-se uma análise do art. 216-A da Lei nº 6.015/73, trazendo brevemente a origem histórica da usucapião extrajudicial, a análise da “justa causa” para usucapião, da ata notarial para fins de usucapião e do procedimento perante o Registro de Imóveis. Ademais, um estudo do processo extrajudicial foi realizado, trazendo a importância dos serviços públicos realizados pelos notários e registradores, bem como o instituto da desjudicialização que tem prestigiado as serventias extrajudiciais, tornando-as mais céleres, ao desafogar o Poder Público, aliviando sua morosidade.

E, em seguida, adentrou-se ao estudo mais aprofundado sobre a usucapião extrajudicial como ferramenta de regularização fundiária urbana. Nesse momento, pesquisas foram realizadas, trazendo uma fundamentação quanto à importância da regularização fundiária para o desenvolvimento urbano, além de considerações acerca da Lei nº 13.465 de 2017, bem como a análise de casos práticos que buscam evidenciar o papel da usucapião extrajudicial na titulação da propriedade privada e a sua importância para a regularização imobiliária.

Para tanto, a pesquisa contou com a abordagem qualitativa, de cunho descritivo, proporcionando realizar uma pesquisa documental, por meio da análise de legislações e jurisprudências, e a pesquisa bibliográfica, em conjunto, a fim de cruzar os dados para a interpretação, fundamentando a pesquisa.

Com esse aparato metodológico, verificou-se, no decorrer da pesquisa, que a propriedade privada era considerada parte integrante do homem, mas essa visão foi se alternando e a propriedade deveria atender a sua função social. Isso gerou muitas controvérsias pelos doutrinadores, explicitando a autonomia da posse e do domínio.

Pôde-se compreender que a posse é um fato na qual a pessoa exerce poderes de apropriação sobre uma coisa, podendo conservá-la, explorar seus potenciais econômicos. Por outro lado, observou-se que o domínio refere-se ao aspecto material entre pessoas e coisas, utilizando um determinado bem que esteja manuseando os atributos de uso, gozo e fruição, sendo dispensável para a sua análise qualquer avaliação de ordem formal acerca da titularidade do imóvel sob enfoque.

Nesse diapasão, constatou-se que a usucapião consiste no reconhecimento da titularidade sobre determinado bem, levando-se em conta possuir alguns atributos do domínio como o uso, o gozo e o tempo.

No decorrer do estudo, verificou-se, também, que diante da análise e interpretação da Lei nº 11.977/2009, a regularização fundiária urbana representa um grande marco histórico na conquista dos direitos do cidadão, tendo, sem sombra de dúvida, revolucionado o sistema das regularizações fundiárias, cabendo aos operadores do direito, dar à Lei o melhor tratamento, segundo seu espírito social e desburocratizante, não perdendo de vista a segurança do registro, tornando efetivas as suas normas.

Nesse sentido, comprovou-se que o sistema de regularizações fundiárias no Brasil, em matéria de loteamentos urbanos, evoluiu da usucapião individual para a consolidação dos assentamentos informais, marginalizados de outrora que resistia em acompanhar as enormes transformações sociais, econômicas e políticas ocorridas no país, sobretudo após a promulgação da CF/88 e a EC nº 26/2000, inserindo no rol dos direitos sociais o direito fundamental à moradia sobre o qual haverá de recair conforme a sua função social.

Ademais, na Lei nº 11.977/2009, como visto, emerge uma política estatal, que envolve medidas ambientais e sociais, destinada a oferecer proteção jurídica a

imóveis e reduzir conflitos em área rural, inominada ou sumária, cuja reduzida previsão normativa não traduz a grandeza e relevância do instituto, podendo tornar-se uma das mais difundidas, talvez a mais democrática de todas e a menos burocrática já vista no Brasil, calibrada que é, a exemplo das demais, por vetores dos mais significativos, como a cidadania e a dignidade da pessoa humana.

Para a mais completa e efetiva aplicação desse novo instituto, neste sentido, acredita-se que convém a adoção de uma interpretação teleológica favorável no sentido de se admitir para uma regularização fundiária. Inominada, também, uso dos instrumentos de regularização, como a demarcação urbanística, a legitimação da posse e a usucapião administrativa, e se possa franquear ao possuidor sem título as mesmas condições de titulação que a regularização de interesse social estabeleceu e a de interesse específico fomentou, na esteira do percuciente entendimento da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJ/SP).

Ademais, a usucapião, em suas diversas abrangências, demonstra ser um importante instrumento de uma regularização fundiária rural ou urbana, colaborando para a função social da propriedade. Com a posse, qualificada os requisitos de titularizada da propriedade, sendo conferida àqueles que assim pleiteiam.

Já o novo CPC, como analisado, aboliu o procedimento especial da usucapião, pois a Lei nº 13.105/2015, tendo sido considerada procedimento ordinário comum, instrumentalizou a tutela administrativa a Usucapião Extrajudicial como doutrina de desjudicialização, haja vista que a judicialização no Brasil ainda é precária, devido à morosidade e a quantidade de processos em tramitação no Poder Judiciário.

Por isso, resta evidente a necessidade da Usucapião Extrajudicial, mostrando a sua presença no ordenamento jurídico brasileiro realizada em cartório; haja vista que, no Brasil, mais de 50% dos imóveis são irregulares e a usucapião veio como uma ferramenta para a regularização dessas propriedades.

Como estudado durante a pesquisa, a Usucapião Extrajudicial foi inserida pelo art. 1.071 do CPC, sofrendo alterações pela Lei nº 13.465/2017, e logo foi uniformizada através das diretrizes do Provimento nº 65 de 2017. Como visto, nos casos da Usucapião Extrajudicial, o Cartório de Registro de Imóveis responsável será aquele que está situado no local do imóvel, sendo o registrador o juiz do

procedimento, responsável pela análise e condução do processo, decidindo por deferir ou não o pedido.

O Tabelião, por sua vez, tem a função de extrema importância, pois é o responsável por lavrar a AN, documento essencial para se usar na Usucapião Extrajudicial, onde será atestada a posse e acostados todos os documentos comprobatórios para se conseguir o registro do bem. Nesses procedimentos salienta-se a figura do advogado ou defensor público – pessoas cuja presença é indispensável.

Também foi verificado que algumas controvérsias foram suscitadas em várias partes da lei; uma das mais importantes foi a necessidade de concordância dos titulares e confinantes na planta e no memorial descritivo, documentos essenciais, sem os quais seria considerado como discordância ao procedimento. Por este motivo, verificou-se que a Lei nº 13.465/2017 também trouxe algumas alterações e acréscimos no art. 216-A, considerando o silêncio dos titulares de direitos como concordância, sanando, então, a principal queixa feita sobre a Usucapião Extrajudicial; e, no mesmo sentido, acrescentou a possibilidade de realizar a notificação através de edital, caso os titulares de direito estejam em lugar incerto ou não sabido.

Ademais, com a edição do Provimento nº 65/2017, pelo CNJ, observou-se que houve a uniformização dos procedimentos perante os cartórios, onde ORI poderá realizar a conciliação ou mediação, caso ocorra impugnação, antes que seja remetido os autos à justiça comum. Porém, mesmo após a publicação do Provimento, pode-se dizer que alguns pontos divergentes ainda prevalecem e sofrem resistência da população. Acredita-se que na via extrajudicial só há sucesso quando o possuidor e o advogado têm grande quantidade de documentos que comprovem legitimidade da posse; caso contrário, se perderá tempo e recursos ao ser remetido para via judicial.

Contudo, evidenciou-se, enfim, a influência da titulação da propriedade privada no desenvolvimento urbano e a importância da usucapião como ferramenta de REURB.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE, Pedro de. **Direitos reais**: relatório sobre o programa, conteúdo e métodos de ensino. Coimbra: Almedina, 2009.

ALFOSIN, Jacques Távora. **O acesso à terra como conteúdo de direitos humanos fundamentais à alimentação e à moradia**. Porto Alegre: Fabris, 2003.

ALMEIDA, Francisco de Paula Lacerda de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Livraria Cruz Coutinho de Jacinto Ribeiro dos Santos, 1910. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/institucional/biblioteca>. Acesso em: 10 mar. 2023.

ALVES, José Carlos Moreira. **Posse**: estudo dogmático. Rio de Janeiro: Forense, 1999, v. II, Tomo I.

APRIGLIANO, Ricardo de Carvalho. Arts. 962 a 1.072 - Parte Especial. In: BUENO, Cássio Scarpinella (Coord.). **Comentários ao Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2016, v. 4.

ARAÚJO, Fabio Caldas. **O usucapião no âmbito material e processual**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

_____. **Intervenção de terceiros**. São Paulo: Malheiros, 2015.

ARISP. **Alvará de 5 de outubro de 1795**. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2010/02/alvara-de-5-de-outubro-de-1795-dig.pdf>. Acesso em: 20 out. 2022.

ARRUDA ALVIM, José Manuel de; CLÁPIS NETO, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. **Lei de Registros Públicos comentada**: Lei 6.015/1973. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

ARRUDA ALVIM NETTO, José Manoel de. A ação de usucapião de bem imaterial (=nome empresarial) (Parecer). **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, São Paulo, v. 13, ano 4. p. 421-443, out./dez. 2017.

AZEVEDO, Renan Falcão de. **Posse: efeitos e proteção**. Caxias do Sul: Universidade de Caxias do Sul, 1984.

BARRUFFINI, José Carlos Tosetti. **Usucapião constitucional urbano e rural: função social da propriedade**. São Paulo: Atlas, 1998.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arante; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião Extrajudicial: a necessidade de comprovação de óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns**, CORI-MG, Disponível em: <https://corimg.org/files/obra/Artigo-A-necessidade-de-comprovacao-do-obice.pdf?x35120> Acesso em: 20 out. 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 121, de 13 de julho de 2021**. Altera o Provimento nº 65/2017, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original2049402021072260f9d9e475618.pdf> Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de julho de 1934)**. Nós, os representantes do povo brasileiro, pondo a nossa confiança

em Deus, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para organizar um regime democrático, que assegure à Nação a unidade, a liberdade, a justiça e o bem-estar social e econômico, decretamos e promulgamos a seguinte Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937.** Leis Constitucionais. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de setembro de 1946).** Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao46.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967.** Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.** Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm

Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969.** Edita o novo texto da Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc_anterior1988/emc01-69.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Emenda Constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004.** Altera dispositivos dos arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 107, 109,

111, 112, 114, 115, 125, 126, 127, 128, 129, 134 e 168 da Constituição Federal, e acrescenta os arts. 103-A, 103B, 111-A e 130-A, e dá outras providências.

Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.** Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm Acesso em: 20 out. 2022.

_____. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.** Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981.** Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6969.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 7.711, de 22 de dezembro de 1988.** Dispõe sobre formas de melhoria da administração tributária e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7711.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.** Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8212cons.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.** Altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31

de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.** Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007.** Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.** Dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11481.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.** Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; [...]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.** Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19

de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.**–Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. **Portaria Conjunta RFB / PGFN nº 1751, de 02 de outubro de 2014.** Dispõe sobre a prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=56753> Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. Supremo Tribunal Federal. **ARE 914045 RG**, Relator: Min. EDSON FACHIN, julgado em 15/10/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-232 DIVULG 18-11-2015 PUBLIC 19-11-2015.

_____. Supremo Tribunal Federal. **RE 422349/RS**. Relator: Min. Dias Toffoli. Julgamento 29/04/2015. DJe 05/08/2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Diário da Justiça Online**. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento_tipo=5&documento_sequencial=128955645®istro_numero=201901635267&peticao_numero=&publicacao_data=20210803&formato=PDF Acesso em: 22 out. 2022.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **AgRg no REsp 611577 / RS**. Agravo Regimental no Recurso Especial 2003/0213141-6, Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Data do Julgamento: 20/11/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data da publicação: Dje 26/11/2012.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 941461/SC**. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, Data de Julgamento: 24/04/2012, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/04/2012.

CAMBLER, Everaldo Augusto. Panorama da Regularização Fundiária no Direito Brasileiro. *In*: CAMBLER, Everaldo Augusto; BATISTA, Alexandre Jamal; ALVES, André Cordelli. **Estatuto Fundiário Brasileiro**: comentários à lei n. 13.465/17 – Tomo 2. (Coleção Direito Privado em Debate). São Paulo: IASP, 2018.

CARNEIRO, Athos Gusmão. **Intervenção de Terceiros**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 29.03.1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CÉSAR, Gustavo Sousa. A função social das serventias extrajudiciais e a desjudicialização. **Colégio Notarial do Brasil**, 09 ago. 2019. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/notarial/funcao-social-das-serventias-extrajudiciais-edesjudicializacao> Acesso em: 30 out. 2022.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e registradores comentada (lei 8935/94)**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

CHAGAS, Marco Aurélio Bicalho de Abreu. A doutrina da função social da propriedade no Direito Agrário. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 4, n. 40, mar. 2000.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivm, 2019.

_____. **Usucapião Extrajudicial**. 4. ed., ver. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021.

CUNHA, Leonardo Carneiro da. **A Fazenda Pública em Juízo**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

DE SÁ, Priscilla Zeni. A Viabilidade da usucapião extrajudicial. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, v. 13, p. 335-348, out./dez. 2017.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 14. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

FARIA, Letícia Araújo. **Política pública e instrumentos da regularização fundiária urbana da lei nº 13.465/2017**. 2022. 205 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista “Júlio De Mesquita Filho” – UNESP, Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Franca – SP, 2022.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

_____. **Novo tratado de responsabilidade civil**. Salvador: Juspodivm, 2014, v. 5.

FERNANDES, Edésio. Regularização de assentamentos informais na América Latina. **Foco em políticas fundiárias - Lincoln Institute of Land Policy**, 2011. Disponível em:

https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacao-assentamentos-informais-full_1.pdf Acesso em: 20 jun. 2022.

FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião em Condomínio** [livro eletrônico]. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. VIII (Coleção Direito Imobiliário).

FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Ata notarial: doutrina, prática e meio de prova**. Salvador: Juspodivm, 2020.

FIGUEIREDO NETO, Manoel Valente. **A propriedade privada do imóvel no século XXI** (Private Property Immobile in the Twenty-First Century). Curitiba: CRV, 2016.

GALATI, Alessandro. **Dell'usucapione. Il codice civile**: Commentario. Milano: Giuffrè Editore, 2013.

GAGLIARDI, Rafael. Art. 216-A. In: ARRUDA ALVIM, José Manuel de; CLÁPIS NETO, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. **Lei de Registros Públicos comentada**: Lei 6.015/1973. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o novo Código de Processo Civil. **Revista de Processo**, v. 259, p. 371-402, set. 2016.

GARCIA, Fernando Torres. Usucapião Extraordinária: Requisito temporal. **Kollemata**. Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/usucapiao-extrajudicial-usucapiao-extraordinaria-requisito-temporal.html> Acesso em: 20 out. 2021.

GOIÁS. Ministério Público do Estado de Goiás. Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente e Urbanismo. Centro de Apoio Operacional do Consumidor. **Registro de Loteamentos Urbanos**: Orientações básicas. 2011. Disponível em: https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/orientacoes_basicas_registro_loteamentos.pdf Acesso em: 22 out. 2022.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

_____. **Direitos Reais**. 19. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

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

HARARI, Yuval Noah. **Sapiens – Uma breve história da humanidade**. Tradução de Janaína Marcoantonio. Porto Alegre, RS: L&PM, 2018.

IHERING, Rudolf von. 1818-1892. **Teoria simplificada da posse**. Tradução de Fernando Bragança. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004.

JACOMINO, Sérgio. Jurisprudência Registral e Notarial. **Kollemata**. Disponível em: <http://kollsys.org/s3g> Acesso em: 20 jan. 2023.

KIKUNAGA, Marcos. A facultatividade da ata notarial na usucapião extrajudicial. *In*: CAMBLER, Everaldo Augusto; BATISTA, Alexandre Jamal; ALVES, André Cordelli. **Estatuto Fundiário Brasileiro: comentários à lei n. 13.465/17 – Tomo 2**. (Coleção Direito Privado em Debate). São Paulo: IASP, 2018.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 6. ed. São Paulo: Método, 2014.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. (Coleção Direito Imobiliário - Vol. V).

MALHEIROS, Rafael Taranto. A Formalização da Propriedade Imobiliária e a Oferta de Crédito: a regularização fundiária urbana como vetor de desenvolvimento econômico. **Revista da Procuradoria-Geral do Banco Central**, [S.l.], v. 12, n. 2, p. 136-152, mar. 2019. Disponível em: <https://revistapgbc.bcb.gov.br/index.php/revista/article/view/956>. Acesso em: 20 jun. 2022.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. **Conteúdo Jurídico**, Brasília, 29 jul. 2014. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.49181&seo=1> Acesso em: 07 nov. 2022.

MEIRELES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. O direito à moradia e o papel do Registro de Imóveis na regularização fundiária. **Doutrinas Essenciais de Direito Registral**, v. 2, dez. 2011, p. 25. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf> Acesso em: 18 maio 2022.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. O princípio da convalescença registral e a boa-fé. **Revista do Direito Imobiliário**, v. 25, p. 35-59, 2002.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0000.22.139484-4/001**, Relator: Des. Ramom Tácio, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 20/07/2022, publicação da súmula em 22/07/2022.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 1.0394.14.004356-0/001**. Relator: Des. Alexandre Santiago. Data de julgamento 26/09/2018. Data de publicação da súmula: 28/09/2018.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 1.0704.03.019046-3/001**. Relator Des. Roberto Vasconcellos. Data de julgamento 21/06/2018. Data de publicação da súmula: 03/07/2018.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 1.0348.12.001389-4/001**. Relator: Des. Ramom Tácio. Data de julgamento 18/12/2018. Data de publicação da súmula: 22/01/2018.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0003.14.004977-0/001**. Relator: Des. Pedro Aleixo, 16ª Câmara Cível. Julgamento em 24/01/2018, publicação da súmula em 02/02/2018.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0142.17.003453-2/001**. Relator: Des. Márcio Idalmo Santos Miranda. Julgamento em 08/08/2018, publicação da súmula em 21/08/2018.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0142.16.002069-9/002**. Relatora: Des. Juliana Campos Horta. Julgamento em 01/08/2018, publicação da súmula em 09/08/2018.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0106.12.001987-7/001**. Relator: Des. Marco Aurelio Ferenzini. Julgamento em 13/07/2017, publicação da súmula em 21/07/2017.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0000.20.491846-0/002**. Relator: Des. Adriano de Mesquita Carneiro, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 07/12/2022, publicação da súmula em 12/12/2022.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0000.22.173537-6/001**. Relator: Des. Marcelo Rodrigues, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 19/10/2022, publicação da súmula em 20/10/2022.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0000.22.180817-3/001**. Relator: Des. Moacyr Lobato, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 30/11/2022, publicação da súmula em 02/12/2022.

MONTEMOR, Luiz Gustavo. A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 84, p. 201-240, jan./jun. 2018.

MOREIRA, Aroldo. **A Propriedade sob Diferentes Conceitos**. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva (usucapião)**. 2. ed. Porto Alegre: Sulina, 1970.

OLIVEIRA, Phelippe Toledo Pires de. **A transação em matéria tributária**. São Paulo: Quartier Latin, 2015. v. 18 (Série doutrina tributária).

OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião extrajudicial**: uma análise da sua efetividade a partir da Lei nº 13.465/2017. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Direito (Faculdade de Direito). Universidade Federal da Bahia, 2018, p. 50. Disponível em:
<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>. Acesso em: 02 nov. 2022.

ORTIZ, Marília. Você sabe o que é enfiteuse? **Boas Práticas, Informação, Inovação**, 19 abr. 2022. Disponível em:
<https://www.fazenda.niteroi.rj.gov.br/blog/2022/04/19/voce-sabe-o-que-e-enfiteuse/>
 Acesso em: 20 out. 2022.

PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Porto Alegre, mar. 2015. Disponível em:
http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf Acesso em: 19 nov. 2022.

_____. **Da moradia à propriedade**. 2020. Disponível em:
http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2020/05/Kumpel_Artigo_30_anos_CF_Regularizacao_Fundiaria.pdf Acesso em: 18 maio 2022.

PASSOS, Josué Modesto. **A Arrematação no Registro de Imóveis**: Continuidade e Natureza da Aquisição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999.

PERLINGIERI, Pietro. **O direito civil na legalidade constitucional**. Tradução de Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

PNDU. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. **O que é desenvolvimento humano?** Disponível em: <https://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/idh0/conceitos/oqueedesenvolviment-o-humano.html>. Acesso em: 25 jun. 2022.

PONTES, Tito Lívio. **Da Posse**. 2. ed. São Paulo: Leud, 1978.

PONTES DE MIRANDA, Francisco. **Tratado de direito privado**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2000, v. X.

_____. **Tratado de direito privado: direito das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 2008, v. 20.

REALE, Miguel. **Direito natural - direito positivo**. São Paulo: Saraiva, 2012.

REALE JÚNIOR, Miguel; HUNGRIA, Nélon; SOUZA, Luciano Anderson de. **Comentários ao Código Penal**. Dec.-Lei n. 2.848, de 7 de dezembro de 1940. Volume v, arts. 121 a 136. 5. ed. Rio de Janeiro: Editora GZ, 2018.

RIBAS, Antonio Joaquim. **História do Direito Civil**. 2010. Disponível em: <http://historiadodireitocivil.blogspot.com/2010/10/antonio-joaquim-ribas.html>. Acesso em: 20 out. 2022.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

RIBEIRO, Graciele Cristina Alves; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. Usucapião extrajudicial: Há efetividade? **Revista dos Tribunais**, v. 989, p. 407-436, mar. 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

_____. **Direito das coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SABINO, Jamilson Lisboa. Legitimação de posse na regularização fundiária urbana: conceito e requisitos. **Migalhas**, 7 de abril de 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/363389/legitimacao-de-posse-na-regularizacao-fundiaria-urbana> Acesso em: 20 maio 2022.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

SALOMÃO, Marcos Costa. **A regularização da propriedade urbana como acesso à moradia**. 2022. 306 f. Tese (Doutorado). Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI, 2022.

SANTOS, Régis Canale dos. **Usucapião Extrajudicial**. Marília, SP: Poiesis, 2020.

SÃO PAULO. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. **Provimento nº 58/89**. Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais Tomo II. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=138285> Acesso em: 20 jan. 2023.

_____. Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo. **Decisão: 1008143-25.2018.8.26.0100/SP**. Data de Julgamento: 06/04/2018. Data de Publicação DJ: 17/04/2018. UNIDADE: 14. Relatora: Tânia Mara Ahualli.

SAVIGNY, Friedrich Karl von. **Il Diritto del Possesso. Trattato Civile**. Tradução para o italiano de Pietro Conticini. Napoli: Francesco Mais, 1840. Disponível em: https://play.google.com/books/reader?id=MXM63f2ENZEC&printsec=frontcover&output=reader&hl=pt_BR&pg=GBS.PA1 Acesso em: 18 fev. 2023.

SCORZATO, Tatiana Galardo Amorim Dutra. **A Lei n. 13.465/2017 e a ordenação do solo urbano brasileiro**: análise dos loteamentos de acesso controlado e dos

condomínios de lotes. 2018. Dissertação (Mestrado em Ciência Jurídica), Universidade do Vale do Itajaí, UNIVALI, 2018. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2507/Dissertação%20-%20Tatiana%20Galardo%20Amorim%20Dutra%20Scorzato.pdf> Acesso em: 03 jun. 2022.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis III – Procedimentos Especiais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

SILVA, Érica Barbosa e. Desjudicialização e o novo CPC. **ARPEN-SP**, 02 jun. 2015. Disponível em: <https://www.arpensp.org.br/index.php/noticia/27070> Acesso em: 19 nov. 2022.

SOARES NETO, Júlio. **Usucapião Tabular**. IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/usucapiaotabular#:~:text=Trata%2Dse%20de%20modalidade%20in%C3%A9dita,a%20fun%C3%A7%C3%A3o%20social%20da%20propriedade>. Acesso em: 15 mar. 2023.

STEFANIAK, Jeaneth Nunes. **Propriedade e função social**: perspectivas do ordenamento jurídico e do MST. Ponta Grossa: UEPG, 2003.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direito Processual Civil**. 41. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. I.

VARELA, Laura Beck. **Das Sesmarias à Propriedade Moderna**: um estudo de história do direito brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil interpretado**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao novo código civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

WIKIPÉDIA. **Ordem de Cristo**. Disponível em:

https://pt.wikipedia.org/wiki/Ordem_de_Cristo Acesso em: 20 out. 2022.