

UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS

Uriel Ribeiro dos Santos

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:
Procedimento Adotado Pelo Novo Código de Processo Civil**

TAUBATÉ – SP

2019

URIEL RIBEIRO DOS SANTOS

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:
Procedimento Adotado Pelo Novo Código de Processo Civil**

Trabalho de Graduação apresentado como exigência parcial para a obtenção do diploma de Bacharel em Ciências Jurídicas pela Universidade de Taubaté.
Orientador: Prof. Rêmulo Marciano de Souza.

TAUBATÉ – SP

2019

**Ficha catalográfica elaborada pelo
SIBi – Sistema Integrado de Bibliotecas / UNITAU**

S237u Santos, Uriel Ribeiro dos
Usucapião extrajudicial : procedimento adotado pelo novo Código de
processo civil / Uriel Ribeiro dos Santos -- 2019.
62 f.

Monografia (graduação) – Universidade de Taubaté, Departamento
de Ciências Jurídicas, 2019.

Orientação: Prof. Rêmulo Marciano de Souza, Departamento de
Ciências Jurídicas.

1. Usucapião - Brasil. 2. Processo civil - Brasil. 3. Brasil. [Código de
Processo Civil (2015)]. 4. Brasil. [Registros públicos (1973)]. I.
Universidade de Taubaté. II. Título.

CDU 347.232.4

URIEL RIBEIRO DOS SANTOS

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Procedimento Adotado Pelo Novo Código de
Processo Civil**

Trabalho de Graduação apresentado como exigência parcial
para a obtenção do diploma de Bacharel em Ciências
Jurídicas pela Universidade de Taubaté.
Orientador: Prof. Rêmulo Marciano de Souza.

Trabalho de Graduação definitivo e aprovado em ____/____/____ pela comissão
julgadora:

Prof. Rêmulo Marciano de Souza, Universidade de Taubaté.

Prof. _____, Universidade de Taubaté

“Dedico esta pesquisa primeiramente a Deus e a Nossa Senhora Aparecida. Aos meus pais, Vlademir e Marcia, a minha avó, Doca, ao meu avó, José Ribeiro (*in memoriam*), ao meu Tio, João Ribeiro e a todas as pessoas que acreditaram em mim, que sempre me apoiaram e nunca me deixando desistir”.

AGRADECIMENTOS

A Deus e a Nossa Senhora Aparecida por ter me dado saúde e força para superar as dificuldades encontradas no dia a dia.

A esta universidade que oportunizou a janela que hoje vislumbro um horizonte superior.

Ao meu orientador e Professor Rêmulo Marciano de Souza, pelo suporte no pouco tempo que lhe coube, pelas suas correções, incentivos e aprendizados obtidos, para que este trabalho se concluísse e para a minha vida profissional.

Agradeço aos meus pais, pelo amor, incentivo e apoio incondicional, pelos exemplos de vida que me deram, agradeço por tudo que fizeram por mim, vocês são meus heróis.

Agradeço também a minha querida avó Doca, por sempre pegar no meu pé, me incentivar e me inspirar.

Ao meu avô José Ribeiro (*in memorian*), por sempre ter estado ao meu lado e me apoiado em tudo que pretendia.

Ao meu Tio João Ribeiro, por me apoiar e incentivar.

Agradeço a Tais que me apoiou, ajudou, e não me deixou desistir.

Agradeço também minha irmã, aos meus amigos e parentes que sempre estiveram ao meu lado.

Por fim, a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação.

No mais, o meu muito obrigado.

“O sucesso é ir de fracasso em
fracasso sem perder entusiasmo.”
Winston Churchill.

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo principal abordar a Usucapião Extrajudicial, mais precisamente o procedimento deste novo instituto, adotado pelo novo Código de Processo Civil. Para tanto, adotou-se a análise por meio de pesquisas bibliográficas e doutrinárias, onde fez-se também uma leitura sumária do artigo que disciplina a matéria, o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Deste modo, a presente monografia apresenta as informações obtidas em forma de quatro capítulos: Primeiramente far-se-á uma breve introdução ao assunto principal; no segundo aborda-se a Usucapião de maneira geral, apontando seu conceito, origem, requisitos e espécies, assim como a forma básica de seu procedimento por via judicial; no terceiro, analisa-se por completo a Usucapião Extrajudicial, onde são informados quais foram suas influências e objetivos para sua existência, as etapas de seu procedimento e sobre a importância da Lei 13.465/2017 e do provimento 65/2017 do CNJ; e por fim, no último capítulo apresenta-se a conclusão do trabalho baseando-se nas informações obtidas para a realização deste.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial. Novo Código de Processo Civil. Lei de Registros Públicos.

ABSTRACT

The present work has as main objective to approach Extrajudicial Adverse Possession, more precisely the procedure of this new institute, adopted by the new Code of Civil Procedure. To this end, the analysis was adopted through bibliographical and doctrinal research, where it was also made a summary reading of the article that disciplines the subject, article 216-A of the Public Records Act. Thus, the present monograph presents the information obtained in four chapters: First, a brief introduction to the main subject will be given; The second addresses Adverse Possession in general, pointing to its concept, origin, requirements and species, as well as the basic form of its judicial procedure; In the third, the Extrajudicial Adverse Possession is fully analyzed, in which the influences and objectives for its existence, the stages of its procedure and the importance of Law 13.465/2017 and CNJ provision 65/2017 are informed; Finally, the last chapter presents the conclusion of the work based on the information obtained for its accomplishment.

Keywords: Extrajudicial Adverse Possession. New Code of Civil Procedure. Public Registration Law.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 DA USUCAPIÃO	11
2.1 Conceito da Usucapião	11
2.1.1 <i>Quanto à Palavra Usucapião</i>	11
2.1.2 <i>Quanto à Definição de Usucapião</i>	12
2.2 Origem da Usucapião	13
2.2.1 <i>Origem da Usucapião no Brasil</i>	14
2.3 Dos Requisitos da Usucapião	16
2.4 Espécies da Usucapião	22
2.4.1 <i>Da Usucapião Extraordinária</i>	22
2.4.2 <i>Usucapião Ordinária</i>	23
2.4.3 <i>Usucapião Constitucional Rural</i>	23
2.4.4 <i>Usucapião Constitucional Urbana</i>	26
2.4.5 <i>Usucapião Familiar</i>	28
2.4.6 <i>Usucapião Indígena</i>	29
2.5 Da Usucapião por Via Judicial	30
3 DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	32
3.1 Do Real Objetivo e das Influências Para a Existência da Usucapião Extrajudicial	32
3.2 Do Procedimento da Usucapião Extrajudicial	34
3.3 Lei nº 13.465/2017 e o Provimento nº 65/2017	36
3.4 Das Etapas do Procedimento da Via Extrajudicial	37
3.4.1 <i>Tabelionato de Notas</i>	38
3.4.1.1 <i>Ata Notarial</i>	39
3.4.1.1.1 <i>Dos Documentos Para Ata Notarial</i>	40
3.4.1.1.2 <i>Requerimento à Lavratura da Ata Notarial</i>	43
3.4.2 <i>Registro de Imóveis</i>	44
3.4.2.1 <i>Dos Documentos Necessários Para o Requerimento de Usucapião Extrajudicial</i>	46
3.4.2.2 <i>Do Requerimento Para Usucapião Extrajudicial</i>	48
3.4.2.3 <i>Do Ingresso do Requerimento e Documentos no Registro de Imóveis</i>	50
3.4.2.4 <i>Atos Praticados Dentro do Registro de Imóveis</i>	51
4 CONCLUSÃO	57
REFERÊNCIAS	58

1 INTRODUÇÃO

O Código de Processo Civil, Lei n. 13.105/2015, sancionada em 16 de março de 2015, dentre as mudanças e inovações apresentadas, trouxe consigo em seu art. 1.071 o artigo 216 – A da Lei de Registros Públicos, Lei 6.015/73, o qual prevê a possibilidade da usucapião por via extrajudicial.

A usucapião extrajudicial incide na probabilidade de reconhecimento da posse e aquisição da propriedade, por serventias administrativas, ou seja, pelo Tabelionato de Notas em conjunto com Registro de Imóveis, o qual vale mencionar que em sua maior parte tramitada no Registro de Imóveis, mas se inicia no Tabelionato de Notas para elaboração da Ata Notarial.

Nesse sentido com a vinda da Usucapião por vias administrativa, o possuidor não tem a necessidade de ter que ingressar com um processo por vias Judiciais.

O objetivo do Legislador ao trazer essa inovação para o CPC/15 foi o “desafogamento” dos tribunais brasileiros, pois percebeu que o procedimento da usucapião, desde que cumprido com os requisitos, não precisaria tramitar por vias judiciais, desse modo todos saem ganhando, pois além de aliviar para os tribunais, os resultados da usucapião são mais rápidos, além de ser um procedimento mais dinâmico e menos burocrático.

Porém, como todas as inovações, esse novo procedimento trouxe alguns problemas teóricos e práticos, que deixou muitos profissionais do ramo com dúvida quanto sua aplicação, mas que depois de um tempo foi resolvido com vinda da Lei 13.465/2017 e com o provimento 65/2017 do CNJ, encerrando com as lacunas, dúvidas e problemas havidos.

O objetivo dessa monografia é discorre sobre, e apresentar as etapas percorridas na utilização do procedimento da usucapião extrajudicial, a inovação trazida pelo CPC/15.

A fim de entender melhor o procedimento, no capítulo II, será analisado o conceito, sendo abordado quanto sua terminologia e conceito em sí, a evolução histórica, apresentando a origem do instituto no mundo e depois o surgimento no Brasil, os requisitos e as espécies de Usucapião, e o ingresso por via judicial da usucapião, para ter uma base sobre o assunto.

No capítulo III, será abordada a parte da usucapião extrajudicial em sí, apontando mais profundamente o porquê de sua existência, o que realmente é, o que é a Lei 13.465/2017 e o

Provimento 65/2017 do CNJ, e por fim suas fase e etapas, sendo iniciada no Tabelionato de Notas e findando –se no Registro de Imóveis.

Por fim, para encerrar, o capítulo IV, que apresentará a conclusão acerca do tema baseando-se nas informações adquiridas no decurso do presente trabalho.

2 DA USUCAPIÃO

Para que possamos discorrer mais a fundo sobre a Usucapião Extrajudicial é preciso primeiramente, entendermos os seus princípios básicos, como seu conceito, sua origem, seus requisitos, suas espécies e seus procedimentos, para que a partir dos conhecimentos básicos consiga entender melhor o principal tema.

Deste modo começaremos pelo ponto do conceito de Usucapião, para que depois passemos para os demais.

2.1 Conceito da Usucapião

Como mencionado anteriormente primeiramente iremos abordar o conceito de Usucapião.

Neste tópico será apresentado o conceito da palavra, ou seja, sua terminologia e também sobre a conceituação do instituto em si, desta maneira ficará mais fácil o entendimento do que é Usucapião.

2.1.1 Quanto à Palavra Usucapião

A palavra em si ‘usucapião, tem origem do latim e deriva das palavras *usus*, que significa posse, e *capio* ou *capere*, que significam tomar ou adquirir. Trata-se, então, de tornar algo sua propriedade através do seu uso.

Já definindo o significado da palavra Usucapião, vem outra situação, como se tratar dessa palavra, ou seja, ela deve ser utilizada no gênero feminino ou masculino?

Na Legislação brasileira a palavra pode ser utilizada tanto no gênero feminino, quanto no gênero masculino. Quando utilizam o instituto como “a usucapião” refere-se à origem latina do vocábulo, e é a maneira adotada pelo Código Civil de 2002, porém, o Código Civil de 1916, utilizou o termo no masculino.

Diante da incógnita de qual gênero utilizar, seguindo o princípio da operabilidade, princípio este que busca soluções viáveis, operáveis, facilitação na aplicação do direito, fica a escolha da pessoa utilizar a expressão de uma forma ou de outra, porém, seguindo o atual Código Civil em vigência, é mais apropriado o uso da palavra no gênero feminino.¹

2.1.2 Quanto à Definição de Usucapião

Sobre o instituto Usucapião, nas definições de Maria Helena Diniz, “a usucapião é um modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, uso, habitação, enfiteuse pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais”².

Do mesmo modo que Maria Helena Diniz, Francisco José Barbosa Nobre conceitua usucapião de maneira parecida mas com palavras diferente, como é visto a seguir:

A usucapião é conceituada como sendo um dos modos de aquisição de propriedade. Expressa, tal como ocorre com a prescrição, o reconhecimento dos efeitos da passagem do tempo sobre o direito, daí ser por vezes apelidado de prescrição aquisitiva.³

Já Luiz Antônio Sacavone Junior define a Usucapião de uma maneira mais simples, mas que no fundo tem o mesmo sentido, desse modo, ele conceitua a Usucapião sendo como transformar um fato, que é a posse, em um direito, ou seja, em propriedade. Desse modo, conhece uma circunstância de fato atribuindo características que transformam em direito real de propriedade ou em direitos reais que comportam decurso de prazo na posse.⁴

Diante dessas definições sobre o instituto, nota-se que Usucapião no ponto de vista dos doutrinadores supramencionados é um modo de aquisição por prescrição.

Ocorre que no ordenamento jurídico brasileiro preveem dois tipos de prescrição que deve ser bem esclarecido para que não haja confusão, nesse sentido Carlos Roberto Gonçalves, define-as como:

¹ TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v.4:** direito das coisas. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

² DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro:** direito das coisas. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 154.

³ NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial.** Curitiba: Itacaiúnas, 2018, p. 27.

⁴ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário:** Teoria e prática. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p 1114.

Prescrição aquisitiva – Regulada no direito real, é o modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei.

Prescrição extintiva – É a perda da pretensão e, por conseguinte, da ação atribuída a um direito, e de toda a sua capacidade defensiva, em consequência do não uso dela durante determinado espaço tempo.⁵

Agora já exposto a definição de cada prescrição, vale reforçar que a Usucapião é uma prescrição aquisitiva, a qual não pode se confundir com aquisição extintiva, pois este instituto visa dar possuidor o direito enquanto na aquisição extintiva o individuo perde direito, deste modo destaca Venosa em uma de suas obras:

Daí a razão de, com frequência, utilizar-se a expressão prescrição aquisitiva como sinônimo de usucapião. De fato, enquanto a prescrição extintiva, ou prescrição propriamente dita, implica perda de direito, a usucapião permite a aquisição do direito de propriedade. Em ambas as situações, levam-se consideração o decurso de certo tempo.⁶

Então conforme definições de doutrinadores supramencionados e com as informações adquiridas, podemos dizer que se define Usucapião como um meio de aquisição de propriedade de bem imóvel ou móvel, que consiste na premissa de que a posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei.

2.2 Origem da Usucapião

Já explicado no tópico 2.1 sobre o conceito, nesse presente tópico veremos as origens.

No que se referem a origem deste instituto, seguindo as informações apontadas por Venosa, a Usucapião tem base na Lei das XII Tabuas, onde era estabelecida uma modalidade de aquisição do qual só podia usa-la que fosse Cidadão Romano, sendo nomeada como *ius civile*.⁷

Ainda em conformidade com os apontamentos feitos por Silvio de Saldo Venosa, existia no Direito Clássico a chamada *longi temporis praescriptio*, que era uma modalidade, que não só os cidadãos romanos, mas também os estrangeiros podiam poderiam usa-la, a qual

⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil esquematizado**, v.2 . 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 522.

⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016, p. 221.

⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014; p. 206.

consistia na defesa de repelir qualquer ameaça a sua propriedade, tendo como regra a prescrição de 10 (dez) anos para os residentes na mesma cidade e 20 (vinte) anos para os residentes em cidades diferentes:

A chamada **praescriptio**, assim denominada pois vinha no cabeçalho de uma fórmula, era modalidade de exceção, meio de defesa, surgido posteriormente à **usucapio**, no Direito clássico. Quem possuísse um terreno provincial por certo tempo poderia repelir qualquer ameaça a sua propriedade pela **longi temporis praescriptio**. Essa defesa podia ser utilizada tanto pelos cidadãos romanos como pelos estrangeiros. A prescrição era de 10 (dez) anos contra presentes (residentes na mesma cidade) e 20 (vinte) anos entre ausentes (residentes em cidades diferentes).⁸

Já no Direito pós-clássico, foi criada a *longissimi praescriptio temporis*, forma esta, que os juristas modernos relacionam com a usucapião extraordinário, na qual tinha direito quem possuísse por 40 anos, de boa-fé, sem justa causa, poderia proteger-se com essa exceção.⁹

Passado o tempo, com a fusão dos dois institutos de mesmo caráter, surgiu no Direito Justiniano o termo Usucapião, o qual significa “tomar pelo uso”.¹⁰

Em decorrência dessa origem histórica, e de várias correntes, Silvio de Salvo Venosa em sua obra descreve que “há legislações, como a francesa, que preferiram tratar unitariamente de ambas as modalidades, sob as denominações de prescrição aquisitiva e prescrição extintiva¹¹” onde menciona, que no Brasil, o Código também optou por tratar da prescrição aquisitiva, disciplinado a usucapião no livro dos direitos reais, como forma de aquisição da propriedade, destinada a móveis e imóveis, conforme vimos no tópico, 2.1.2.

2.2.1 Origem da Usucapião no Brasil

Como mencionado no tópico anterior sobre origem da Usucapião, o Brasil optou por tratar a Usucapião como prescrição aquisitiva, porém para chegar a essa ideia teve que se basear em doutrinas e legislações de outros países.

A Usucapião no Brasil, pode se dizer que teve duas legislações de maior influência, sendo primeiramente a Romana, pois no que se refere a objetivo, a mesma mantém o foco em

⁸. Ibidem, p. 206-207.

⁹ Idem.

¹⁰ Idem.

¹¹ Ibidem, p. 207.

dirimir incertezas quanto ao titular do domínio de um bem móvel ou imóvel, e segunda a legislação Portuguesa, no ponto em que se refere a questão territorial.¹²

Mencionada as influencias que o Brasil teve para o surgimento da Usucapião, o instituto teve seu primeiro indicio no ano 1850, quando o regime adotado no país ainda era o imperial, nesta época foi incluído no ordenamento jurídico a Lei da Terra. Essa legislação tinha por objetivo garantir à sua população, predominantemente rural e que sobreviviam do cultivo da terra, o direito de usucapir. Com a nova legislação da época, o possuidor de terra devoluta podia se tornar proprietário do bem, porém para isso deveria ter cumprido como os seguintes requisitos: quanto à ocupação, ela deveria ter sido de forma mansa e pacífica pelo lapso temporal de 05 anos se não houvesse sido realizada ainda medição da terra, ou pelo decurso de tempo de 10 anos, se já houvesse ocorrido a medição. Nesses termos, cumprido com os requisitos da legislação vigente da época havia a possibilidade de usucapir terras públicas.¹³

Passado a época do regime imperial, já no decorrer do período republicano, foi criado a garantia constitucional da usucapião *pro labore*, que determinava como requisitos para aquisição da propriedade a expressão "posse-trabalho". Desse modo, o possuidor do bem imóvel deveria ter como objetivo o bem para seu trabalho ou produção e não somente para ocupa-lo.¹⁴

A modalidade de usucapião *pro labore* foi também adotada no Estatuto da Terra, que começou a vigorar no ano 1965. O art. 98 do referido Estatuto aponta a possibilidade de usucapir através do trabalho conforme exposto a seguir:

Art. 98. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

Apesar de ter tido um crescimento nas legislações brasileiras, a Usucapião por sua vez nas Constituições de 1967 de 1969, deixou de ser abordado constitucionalmente, onde

¹² RODRIGUES, Rivaldo Jesus. **DA USUCAPIÃO: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI.** Disponível em: <<http://www.unievangelica.edu.br/files/images/DISSERTA%C3%87%C3%83O%20RIVALDO.pdf>>. Acesso em: 20 abr. 2019.

¹³ Idem.

¹⁴ Idem.

somente com a Constituição Federal de 1988, o instituto voltou a ser incluído no ordenamento jurídico constitucional brasileiro.

Com toda esta origem histórica, atualmente podemos encontrar o instituto encostados na Carta Magna nos art. 183 e 191 da CF/88, os quais descrevem, respectivamente, a usucapião urbana e rural como direito constitucional daquele que cumprir com os requisitos conforme exposto:

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

[...]

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.¹⁵

Além de discriminados na Constituição Federal, a legislação brasileira trata da usucapião no livro de Direito das Coisas no Código Civil Brasileiro.

2.3 Dos Requisitos da Usucapião

Como visto nos tópicos anteriores, os elementos mais pautados para a usucapião é a posse (*possessio*) e o decurso de tempo (*tempus*), porém, além delas, existem outros elementos, como a coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião, o justo título (*titulus*) e a boa-fé (*fides*).¹⁶

Para todas as modalidades de Usucapião, os 03 (três) primeiros elementos, são os mais essenciais, os indispensáveis para o uso da aquisição de um bem imóvel ou móvel.

Diante do fato exposto, neste tópico será explicado qual o conceito de cada requisito da Usucapião a começar pela coisa hábil.

Para usucapir primeiramente é necessário verificar sobre a coisa hábil, se o bem é suscetível de prescrição aquisitiva, portanto, a *res habilis* nada mais é que se o bem é passível

¹⁵ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial da União**. Brasília, 05 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 fev. 2019.

¹⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 532.

de aquisição ou se é impedida, onde vale informar que nem todos os bens podem ser usucapidos, como os bens fora do comércio e os bens públicos

Carlos Roberto Gonçalves em sua obra (2016, p. 539/540) descreve que os bens fora do comércio são classificados como:

Bens naturalmente indisponíveis: insuscetíveis de apropriação pelo homem como o ar atmosférico e a água do mar;

Os legalmente indisponíveis: bens de uso comum, de uso especial e de incapazes, os direitos da personalidade e os órgãos do corpo humano;

Os indisponíveis pela vontade humana: deixados em testamento ou doados, com cláusulas de inalienabilidade;

Os bens públicos, também como dito anteriormente, não passíveis de Usucapião, conforme é descrito no art. 2º do Decreto n. 22.785/33, do qual descreve que os bens públicos, seja qual for sua natureza, não são sujeitos a prescrição, também é mencionado na Constituição Federal de 88, nos artigos 183 e 191, e por fim constatado no Código Civil de 2002 no artigo 120, o qual exposto que “Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”¹⁷

Sobre o requisito de posse, comenta José Carlos Moreira Alves, citado por Gonçalves,¹⁸ que “poucas matérias há, em direito, que tenham dado margem a tantas controvérsias como a posse. Sua bibliográfica é amplíssima, e constantemente a afirmação dos embaraços de seu estudo.”, ou seja, é um tema muito contestado, muito debatido, por ter variáveis sobre sua definição.

O tema é tão bem debatido, que existem várias teorias de como se conceitua e caracteriza a posse, onde Carlos Roberto Gonçalves descreve a classificação delas de três maneiras:

Teoria Subjetiva Savigny: a posse caracteriza –se pela conjunção do corpus (elemento objetivo, que consiste na detenção física da coisa) e o animus (elemento subjetivo, que se encontra na intenção de exercer sobre coisa um poder no interesse próprio – animus rem sibi habendi).

Teoria Objetiva de Ihering: considera o animus já incluído no corpus, que significa conduta de dono, a posse é a exteriorização do domínio;

Teoria Sociológica de Perozzi, Saleilles e Hernandez Gil: dá ênfase ao caráter econômico e à função social da posse;¹⁹

¹⁷ Ibidem, p. 540.

¹⁸ Ibidem, p. 249.

¹⁹ Ibidem, p. 365.

Como sempre, há uma teoria dentre as outras que é adotada como a principal, majoritária, e no ordenamento jurídico brasileiro adotou a teoria Objetiva de Ihering como principal conceito de posse, sendo assim no Brasil a posse é conceituada como conduta de dono.²⁰

Em conformidade com o ordenamento jurídico brasileiro, para Pietro Perlingieri (2008), citado por Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, posse é o “exercício concreto de um poder, atividade efetiva levada a cabo pelo titular de direito (posse como exercício do direito: *ius possidendi*), seja por quem não é titular de direito (posse pura) ” e que, desta situação possessória, nasce o direito de possuir e invocar a tutela possessória (*ius possessionis*).”²¹.

Agora, já informado o conceito de posse, é importante entender alguns pontos, como por exemplo, nem todo tipo de posse é passível de Usucapião.

Como já mencionada anteriormente neste tópico a posse é muito importante para a Usucapião, porém mesmo ela sendo importante, para que possa ocorrer a prescrição aquisitiva, deve – se apresentar algumas características exigidas em lei, ou seja, como o requisito *res habilis, a possessio*, tem vários tipos e nem todas geram a Usucapião.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves, no nosso ordenamento existe 14 (quatorze) classificações de posse, onde são classificadas como posse direta e indireta, justa e injusta, de boa – fé e de má – fé, nova e velha, natural e civil ou jurídica, *ad interdicta, ad usucapionem, pro divisio e pro indivisio*.²²

Dentro de posse, para que possa usucapir algum bem, é necessário primeiro que a posse seja *ad usucapionem*.

Carlos Roberto Gonçalves define posse *ad usucapionem* como:

É a que se prolonga por determinado lapso de tempo estabelecido na lei, deferindo a seu titular a aquisição do domínio. É, em suma aquela capaz de gerar o direito de propriedade. Ao fim de um período de dez anos aliado a outros requisitos, como o ânimo de dono, o exercício contínuo e de forma mansa e pacífica, além do justo título e boa – fé, dá origem à usucapião ordinária (CC, art. 1.242).

Quando a posse, com essas características, prolonga-se por quinze anos, a lei defere a aquisição do domínio pela usucapião extraordinária, independente de título e boa – fé (CC, art. 1.238).²³

²⁰ Idem.

²¹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 99.

²² GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit.

²³ Ibidem, p. 385.

A posse *ad usucapionem* é aquela que o indivíduo possui o bem como seu, ou seja, tem o ânimo de dono, onde vale salientar também que é aquela que é adquirida mansa e pacificamente, isto é, sem oposição e por último é aquela que é contínua, ou seja, sem interrupção.

Diante desta afirmativa vale ressaltar alguns pontos que devem ser esclarecidos antes de passar para o próximo requisito de Usucapião.

Um ponto é sobre a posse *ad interdicta*, que nada mais é que, aquela que o possuidor pode defender sua posse pelas ações possessórias, pois basta que a posse seja justa, ou seja, que não apresente vícios de violência ou precariedade para poder usufruir das ações possessórias.

Apesar da posse *ad interdicta* ser justa, ela não é passível de usucapião, para esclarecer melhor isto, um exemplo de possuidor por essa modalidade de posse é o locatário, o comodatário, o arrendatário, isto é, todos aquele que exercem posse direta sobre o bem, tendo ciência que o bem que possuem não os pertence e com o reconhecimento do direito dominial de outrem, o qual tem conhecimento que futuramente são obrigados a devolver o bem que estão em sua posse.²⁴

Outro ponto importante sobre posse para a Usucapião está no critério da posse contínua da posse *ad usucapionem*.

Embora é exigido que a posse não deva ter interrupções o Ordenamento Jurídico do Brasil, ou melhor dizendo, o Código Civil de 2002, em seu art. 1.243, abre uma exceção, liberando que o possuidor acrescente “à sua posse a dos seus antecessores” com o intuito de contar o tempo exigido para a usucapião, este acréscimo de tempo de posse é conhecido como *accessio possessionis*, porém, só valerá o acréscimo de tempo de posse se a mesma foi de forma contínua, mansa e pacífica e nos moldes do art. 1.247.

Outro modo de junção das posses é a conhecida *successio possessionis*, é a aquisição a título, ou melhor, dizendo, é quando o herdeiro se reputa na continuação da posse do falecido conforme artigo 1.207 do Código Civil brasileiro, que descreve que “o sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.”²⁵

²⁴ Idem.

²⁵ Ibidem, p. 544.

O próximo requisito é o *tempus*, ou seja, o decurso de tempo, que simplesmente é nada mais e nada menos que o lapso temporal que o indivíduo detém o bem.

O decurso de tempo varia de acordo com a modalidade de usucapião, deste modo, os prazos são cobrados diferentes um dos outros.

Conforme artigo 1.238 do Código Civil é exigido 15 (quinze) anos para que o possuidor possa valer-se da Usucapião Extraordinária, prazo este que pode ser reduzido para 10 (dez) anos, caso o mesmo houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou então, se nele foi realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Já para a Usucapião Ordinária é cobrado 10 (anos), além de ter o justo título e boa – fé, conforme no artigo 1.242 do Código Civil, porém pode este prazo pode ser reduzido para 05 (cinco) anos, caso o possuidor tenha estabelecido sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Na Usucapião Indígena, também é cobrado o prazo de 10 (dez) anos consecutivos, desde que o possuidor seja índio.

Vale lembrar também que além desses prazos supramencionados é cobrado o prazo de 05 (cinco) anos para a Usucapião Rural, Urbana, Coletiva e por fim, é cobrado o prazo de 02 (dois) anos para a Usucapião familiar.

Como aludido anteriormente neste mesmo tópico, para a maioria das espécies de Usucapião são necessárias apenas a coisa hábil, a posse e o decurso de tempo, porém, existem dois requisitos, o Justo título (*titulus*) e a Boa – Fé (*fides*). Estes por sua vez só são necessários para a aquisição de propriedade pela Usucapião Ordinária, conforme artigo 1.242 do Código Civil: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, continua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.²⁶

Diante disso, em conformidade com Nelson Resenvald, justo título é definido como:

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

²⁶ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em: 20 fev. 2019.

o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial.²⁷

Ainda seguindo a linha de Nelson Resenvald, o Código Civil brasileiro define o Justo Título de duas maneiras, sendo a primeira taxada no artigo 1.201, o qual define que a expressão colhe acepção ampla, significando qualquer causa que justifique uma posse, e por outro lado a definição do artigo 1.242, o qual descreve que o justo título é interpretado restritivamente como um título apto em tese para transferir propriedade e outros direitos reais usucapíveis.²⁸

Por fim, o último requisito a ser descrito neste tópico é a posse de Boa – fé, ou também conhecida como *fides*.

Boa-fé é conceituada no nosso ordenamento civil como aquela em que o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa, ou seja, deriva da consciência de se ter obtido a posse por meios legítimos.

Para Carlos Roberto Gonçalves, o conceito de boa-fé funda-se em dados psicológico, em critérios subjetivos, ou seja, é importante para caracterização de boa-fé, que o possuidor acredite que se encontra em uma situação legítima.²⁹

Por outro lado, se encerra boa-fé quando o possuidor tem plena ciência do vício existente, deste modo passa ser má-fé.

Ainda seguindo mesma linha de raciocínio de Carlos Roberto Gonçalves, segundo Silvio Rodrigues, o que distingue uma posse da outra é a posição psicológica de possuidor.

Porém vale salientar que não se considerar de boa-fé a posse de quem, por erro inescusável, ou ignorância grosseira, desconhece o vício que mina sua posse.

Agora que já exposto e explicado quais são os principais requisitos para que o indivíduo possa usufruir da usucapião, no próximo tópico veremos algumas de suas espécies.

²⁷ ROSENVALD, Nelson. **O significado do justo título**. 2014. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/o-significado-do-justo-titulo/13953>>. Acesso em: 01 maio 2019.

²⁸ Idem.

²⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit.

2.4 Espécies da Usucapião

Como mencionado nos tópicos anteriores, existem varias espécies de Usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, cada um com suas peculiaridades, porém todos com o mesmo intuito, ou seja, tornar o possuidor em proprietário.

Neste trabalho tem o foco na usucapião de bens imóveis, por esta razão serão apontadas uma breve análise das espécies mais conhecidas.

O direito brasileiro separa as espécies principais de usucapião de bens imóveis em três: A usucapião extraordinária, a ordinária e a especial, sendo esta última subdividida em rural e urbana.

Além dessas principais modalidades encontra-se também presente no ordenamento a modalidade especial de usucapião indígena e a usucapião familiar.

2.4.1 Da Usucapião Extraordinária

A modalidade da Usucapião Extraordinária encontra-se prevista no art. 1.238³⁰ do Código Civil e tem como requisitos particulares a posse de quinze anos com o *animus domini*, de forma contínua, mansa e pacífica. Contudo, esse prazo de quinze anos pode ser reduzido para dez, desde que o possuidor tenha se estabelecido no imóvel, fazendo deste sua moradia habitual, ou nele tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Essa espécie é uma das mais comuns de ser utilizada, a qual apesar de requerer um lapso temporal grande comparado com as outras modalidades, a mesma necessita de menos requisitos para que o possuidor utilizá-la.

Como se pode notar, nessa modalidade não se exige do possuidor, o Justo título e a boa-fé, onde no caso se o possuidor apresentar um justo título será apenas visto como um reforço de prova e nada mais.³¹

³⁰ Art. 1.238 do Código Civil de 2002: “Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único: O prazo estabelecido neste artigo será reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”

³¹ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 225.

Nesta espécie também vale evidenciar que ela procura valorizar possuidor que exerce a função social na propriedade, por meio de sua moradia no local ou efetivação de obras e serviços de maneira produtiva. Essa valorização ocasiona o benefício da redução no tempo para usucapir o imóvel, que passa de quinze anos, para dez.

2.4.2 Usucapião Ordinária

A Usucapião Ordinária encontra descrita no art. 1.242³² do Código Civil, e se difere da usucapião extraordinária pelo fato do lapso temporal ser menor, sendo de dez anos, conforme previsão do caput do artigo, e de cinco anos, de acordo com o parágrafo único.

A diferença de menor lapso temporal deriva do acréscimo de mais dois requisitos característicos e indispensáveis para esta espécie que são o justo título e a boa – fé

Vale mencionar que, assim como na modalidade extraordinária, esta espécie também procura favorecer o possuidor que tiver estabelecido a sua moradia, ou que realiza investimentos de interesse social e econômico, onde o ordenamento jurídico prevê a diminuição do prazo de dez, para cinco anos, no parágrafo único do artigo supramencionado.

Outro ponto que insta salientar é que o justo título cobrado nesta modalidade deve ser constituído por documento suficiente para o ato translativo ou constitutivo da propriedade, emitido por quem tem o domínio do bem, e que possibilita o registro no ofício imobiliário, ainda que posteriormente venha a ser cancelado.

2.4.3 Usucapião Constitucional Rural

A usucapião constitucional rural, também conhecida como especial rural, ou *pro labore*, surgiu no direito brasileiro, com a Constituição de 1934, a qual continuou da mesma

³² Art. 1.242 do Código Civil de 2002: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

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

maneira presente nas Constituições de 1937 e na de 1946 da mesma maneira, sendo conservado o mesmo texto.

A Constituição de 1967, por sua vez, quebrou o texto original da usucapião rural não mencionando o instituto de nenhuma maneira, onde só foi mencionada novamente na Emenda Constitucional de 1969, a qual modificou o texto original, que até então fora mantido da mesma forma nas três primeiras Constituições do Brasil, estabelecendo os requisitos básicos para a utilização desta modalidade.

Atualmente esta modalidade esta regulamentada no art. 191³³na Carta Magma de 1988, a qual foi reproduzida nos mesmos termos no Código Civil de 2002 em seu artigo 1.239, por fim é também descrita na Lei n° 4.504/64, nomeada como Estatuto da Terra, a qual em seu art. 12° determina que: “à propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo previsto na Constituição Federal e caracterizado nesta Lei.”³⁴

Essa espécie de usucapião como o próprio nome descreve foi criada com o objetivo de regularizar imóveis rurais, porém para que essa modalidade seja usada não basta apenas que o imóvel seja rural também requer alguns requisitos a mais como veremos a seguir no artigo 1.239 do Código Civil:

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

Como se pode ver o Legislador deixa bem claro que o primeiro requisito é que o possuidor não pode ser proprietário de nenhum outro imóvel, seja ele rural ou urbano, e que não se exige nem justo título, nem boa-fé.

Quanto ao lapso temporal, é exigido do possuidor que ele esteja no terreno por 05 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição de terceiros.

Também é visto que é estabelecido no artigo que o imóvel tem um limite de área, o qual não pode ultrapassar 50 hectares.

³³ Art. 191 da Constituição Federal de 1988: “Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo único: Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.”

³⁴ BRASIL. Lei n° 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 30 nov. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm>. Acesso em: 20 jul. 2019.

Outro ponto exigido pelo legislador como requisito é que o imóvel deve exercer uma função social, ou seja, deve ter uma produção de algo que gere uma renda, ou que seja para o sustento para a família do possuidor.

Diante do artigo desta modalidade Carlos Roberto Gonçalves fala que:

A usucapião especial rural não se contenta com a simples posse. O objetivo é a fixação do homem no campo, exigindo ocupação produtiva do imóvel, devendo neste morar e trabalhar o usucapiente. Constituir a consagração do princípio ruralista de que se deve ser dono da terra rural quem a tiver frutificando com o seu suor, tendo nela a sua morada e a de sua família.³⁵

Do mesmo modo, Flávio Tartuce descreve em suas palavras essa modalidade como:

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. 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.³⁶

Vale mencionar ainda que segundo a doutrina e a jurisprudência, nesta modalidade de usucapião não se aceita a denominada *accessio possessionis*, ou seja, não aceita o acúmulo de posse, onde nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves “não pode, assim, o possuidor acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, uma vez que teriam de estar presentes a mesma qualidade das posses adicionadas, o que seria difícil de ocorrer[...]”³⁷.

³⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 527.

³⁶ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 5. ed. São Paulo: Método, 2015, p. 142.

³⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 528.

2.4.4 Usucapião Constitucional Urbana

No art. 183³⁸ da Constituição Federal, temos Usucapião Constitucional Urbana, a qual foi uma inovação que surgiu na Carta Magna de 1988, pois nas anteriores só se tratavam da Usucapião Constitucional Rural, conhecida também como a *pro labore*.

Essa espécie de usucapião constitucional busca como todas as outras garantir o direito à moradia do cidadão brasileiro, a diferença desta para das demais, é que assim como a Rural, a presente é tratada como matéria constitucional.

Vale mencionar ainda que além da usucapião urbana estar descrita no artigo 183 da Constituição Federal, ela é discriminada no artigo 1.240³⁹ do Código Civil Brasileiro, a qual o legislador da mesma maneira que fez na espécie rural, o texto Constitucional foi reproduzido na Lei Infraconstitucional.

Deste modo, em consonância com os artigos acima mencionados, compreende Usucapião Urbana, a posse de área urbana, de no máximo 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que o imóvel seja ocupado por no mínimo 05 (cinco) anos seguidos, com o ânimo de dono e usado como moradia do possuidor ou de sua família.

Como mencionado neste mesmo tópico, o Legislador visa garantir a moradia do cidadão, com base nisto, existem algumas restrições impostas para utilização dessa espécie, a qual, só poderá ser utilizada se o possuidor não for proprietário de outro imóvel e o direito não poderá ser reconhecido mais de uma vez ao mesmo possuidor, isso quer dizer que, esta espécie só poderá ser utilizada uma só vez pelo possuidor.

Sobre os requisitos para utilização desta espécie Carlos Roberto Gonçalves salienta que, o terreno urbano deve haver construção, ou seja, deve haver um imóvel no terreno objeto de aquisição, pois a mesma tem como requisito indispensável o uso do imóvel como moradia

³⁸ Art. 183 da Constituição Federal de 1988: “Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. §1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. §3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.”

³⁹ Art. 1.240 do Código Civil de 2002: “Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”.

do usucapiente ou de sua família, porém, também menciona que não é necessário o possuidor obter o justo título nem a boa-fé para a utilização do instituto.⁴⁰

Também vale mencionar que a presente espécie é mencionada em na Lei 10.257/2001, conhecido como Estatuto da Cidade em seus art. 9⁴¹ e 10, sendo inovadora no aspecto em que divide a usucapião urbana em dois tipos, individual e coletiva.

A usucapião urbana individual do Estatuto da Cidade que é mencionada no art. 9º da Lei nº 10.257 foi criada com a finalidade de conceder um poderoso instrumento de intervenção urbana ao Município, tendo como alvos as ocupações irregulares nos centros urbanos, com intuito de beneficiar as famílias de poder aquisitivo baixo, que adentraram em áreas urbanas e ali estabeleceram suas moradias por anos.⁴²

Por outro lado a usucapião urbana coletiva tratada no art. 10⁴³ da referida lei, a qual a redação do caput foi alterada com a edição da Lei. nº 13.465, de 2017, modificando o requisito da área, que anteriormente poderia ser maior que 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e atualmente precisa ser dividida na sua totalidade pelos possuidores, que não podem ter cada um, mais que 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e os trechos que indicam que os possuidores deveriam ser “população de baixa renda” e “onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor”, onde apenas foi mantido o critério de tempo da posse, que é de no mínimo 05 (cinco) anos

Diante dos fatos podemos dizer que a diferença da modalidade coletiva para a individual é que enquanto esta incide da ideia clássica da usucapião urbana, que sempre é posicionada para área certa, delimitada e localizada em local determinado, a outra aborda áreas com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), porém o fracionamento da área total não pode passar de 250 m² para um único possuidor, objetivando a regularização de áreas de pessoas de baixa renda sem condições de legalização do domínio.⁴⁴

⁴⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 264.

⁴¹ Art. 9º da Lei 10.257/2001: “Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

⁴² GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 266.

⁴³ Art. 10º da Lei 10.257/2001: “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.”

⁴⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 268-269.

2.4.5 Usucapião Familiar

A usucapião familiar, também chamada de usucapião pró-moradia ou usucapião por abandono do Lar, foi criada pela Lei nº 12.424, de 16 de julho de 2011, a qual foi inserida no Código Civil de 2002.

Esta modalidade pode se dizer que é derivada da espécie usucapião constitucional urbana, pois alguns de seus critérios requisitados veem decorrente dela.

Como já dito, a Lei 12.424/2011 inseriu no Código Civil essa espécie de usucapião, onde no art. 1.240-A⁴⁵, descreve que o cônjuge que exercer a posse direta e exclusiva sobre o imóvel do casal, por no mínimo dois anos ininterruptos e sem oposição de terceiros, tendo o companheiro abandonado o imóvel, adquirir-lhe-á o domínio integral do imóvel, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Sobre o assunto, Cristiano Chaves e Nelson Rosendal salientam que existem três requisitos característicos da usucapião familiar, que são a existência de púnico imóvel urbano comum, o lar abandonado por um das partes dos cônjuges ou companheiros e por fim o decurso de prazo de 02 (dois) anos. Dessa forma, só com a apresentação desses requisitos o individuo poderá utilizar a usucapião familiar.⁴⁶

Como podemos ver, a usucapião familiar é a modalidade que possui mais pressupostos, o que, conseqüentemente, reduz o prazo de posse, porém apesar de ter uma exigência maior, é bem recepcionada uma maneira geral com elogios pelas doutrinas, pois tem o objetivo de sanar inúmeras circunstâncias que surgem na vida das pessoas, dessa forma ajuda muito a sociedade brasileira.

⁴⁵ Art. 1.240-A do Código Civil de 2002: “Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

⁴⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil, vol. 5: Direitos Reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 394-396.

2.4.6 Usucapião Indígena

A espécie da usucapião indígena embora de disciplinada em lei, é uma modalidade pouco utilizada na prática, pois possui seu próprio caráter particular, apesar disso, é necessário expô-la, pelo motivo dela carregar consigo, além de todos os princípios já tratados neste trabalho, a história e a cultura junto desta modalidade.

A Lei que disciplina esta espécie é a de nº 6.001, de dezembro de 1.978, também conhecida com Estatuto do Índio, a qual em seu artigo art. 33 descreve que: “O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena”⁴⁷

Ainda é mencionado no parágrafo único do referido artigo que expõe e deixa clara a impossibilidade da aplicação da modalidade em terras pertencentes à União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas pelo Estatuto dos Índios, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Segundo Francisco José Barbosa Nobre, os requisitos para a utilização da usucapião Indígena, são: “ser o possuidor índio, integrado ou não à civilização, e a área usucapienda deve ser inferior a 50 (cinquenta) hectares.”⁴⁸

Além dos requisitos supracitados, a posse do bem imóvel deve ser de pacífica, pelo decurso de prazo de no mínimo 10 (dez) anos, seguido do requisito que se refere ao fato de que o imóvel deve estar situado em área rural, não havendo amparo legal desta modalidade para a área urbana.

Sobre o assunto, Carlos Roberto Gonçalves explica que, em regra, a tutela dos silvícolas é exercida pela União por meio da Fundação Nacional do Índio (FUNAI) até esses indígenas se adaptarem a civilização, tornando-os, a princípio, incapazes civilmente. Entretanto, poderá o indígena contrair plena capacidade através do preenchimento dos requisitos do art. 9º⁴⁹ do Estatuto e seja liberado por ato judicial, diretamente, ou por ato da

⁴⁷ BRASIL. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm>. Acesso em 12 abr. 2019.

⁴⁸ NOBRE, Francisco José Barbosa, op. cit., p. 39.

⁴⁹ Art. 9º da Lei 6.001/73: “Qualquer índio poderá requerer ao Juiz competente a sua liberação do regime tutelar previsto nesta Lei, investindo-se na plenitude da capacidade civil, desde que preencha os requisitos seguintes: I - idade mínima de 21 anos; II - conhecimento da língua portuguesa; III - habilitação para o exercício de atividade útil, na comunhão nacional; IV - razoável compreensão dos usos e costumes da comunhão nacional.

FUNAI homologado pelo órgão judicial. Tudo isso para informar que, se o índio tiver a plena capacidade, poderá propor a ação de usucapião diretamente na justiça. Caso não seja, a ação será proposta pela FUNAI por meio de representação.⁵⁰

2.5 Da Usucapião por Via Judicial

O direito de ingressar com o reconhecimento da usucapião por via judicial está aludido no art. 1.241 do Código Civil, que se apresenta da seguinte forma: “Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel”.⁵¹

Diante do artigo supramencionado, o possuidor com posse *ad usucapionem* poderá ingressar com a ação declaratória no foro em que se localiza o imóvel, que será precisamente individuado e claro na inicial, uma vez que é reivindicado o domínio sobre o determinado imóvel.⁵²

O possuidor além de expor os fundamentos para conseguir a sentença declaratória, deve o mesmo juntar uma planta da área do imóvel, requisito este que apesar do CPC/15 não exigir mais, a Lei de Registros Público em art. 216-A, II ⁵³ deixa bem claro que é necessária à juntada de documento que identifique o imóvel com suas descrições, áreas e confrontações, porém essa planta poderá ser substituída por croque se houver nos autos elementos suficientes para a identificação do imóvel.⁵⁴

É importante mencionar que o CPC/15, diferentemente do antigo CPC/73, não prevê mais a ação de usucapião como um procedimento especial, mesmo que a ela se refira nos artigos 246, §3, e 259, I.

Assim como é mencionado no §3 do art. 246, na ação de usucapião imóvel “os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônomo de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada”

⁵⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 277.

⁵¹ BRASIL, Lei nº 10.406..., op. cit. loc. cit.

⁵² GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 548.

⁵³ LRP art. 216-A, 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;”

⁵⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 549.

Deste modo devem ser obrigatoriamente citados para ação todos aqueles cujo nome estiver registrado o imóvel, os confrontantes do imóvel, terceiros interessados (publicação por editais) e por fim, a Fazenda Publica da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios (LRP, art. 216-A, §3).

Vale ressaltar que a não citação das pessoas e entidades obrigatórias causa nulidade no processo da usucapião, assim como no caso se o autor for casado, sua mulher deve intervir no feito, a não intervenção da mesma também causará nulidade, salvo se casados sob o regime de separação absoluta de bens.

Ainda sobre citação, em caso da não localização de qualquer pessoa, após os esgotamentos das tentativas por citação pessoal (AR e Mandado), a mesma será realizada por edital.

No que se refere a valor da causa segundo Carlos Roberto Gonçalves, é fixado pelo valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido, sendo esse o critério adotado para a Ação Reivindicatória estabelecida no Art. 292, IV, do Código de Processo Civil.⁵⁵

Por fim valer reforçar que na ação de usucapião a sentença procedente é de natureza meramente declaratória, pois o comando judicial apenas reconhece uma situação jurídica já constituída pela apresentação de várias informações e fatos, ou seja, a junção de todos os requisitos que a lei define e requer.

⁵⁵ Ibidem, p. 550.

3 DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Agora que já obtemos as informações básicas sobre a Usucapião, podemos adentrar na parte específica desta monografia que é o procedimento da Usucapião por via Extrajudicial.

Neste capítulo, iremos entender melhor o porquê que o CPC/15 apresentou esse procedimento, o que realmente é a Usucapião Extrajudicial, quais são suas etapas e a importância da Lei 13.465/2017 e do Provimento 65/2017 do CNJ.

3.1 Do Real Objetivo e das Influências Para a Existência da Usucapião Extrajudicial

Como mencionado brevemente na introdução da presente monografia, o principal objetivo para a existência da Usucapião Extrajudicial é o desafogamento dos Tribunais Judiciários do Brasil.

O simples fato ocorre pelo motivo de que os Tribunais do Brasil não estão suportando a imensa quantidade de processos à espera de decisões de Juízes de Direito, desse modo, o meio encontrado de “desafogar” os tribunais era havendo desjudicialização dos Tribunais.

No contexto Brasileiro, o “problema” do afogamento do judiciário, não é um fato novo, onde Luiz Roberto Barroso fala que desde a Constituição Federal de 1988, apresentaram-se três principais causas, as quais são: a redemocratização do país, a constitucionalização abrangente das mais diversas matérias de direito, e por fim, no caso de atuação do Supremo Tribunal Federal, o amplo direito de propositura de ações referentes ao controle de constitucionalidade.⁵⁶

Mas voltando para o objetivo do Legislador, o ato de desjudicialização vem sendo usado desde 1994, com a edição da Lei nº 8.951⁵⁷, e desse modo, o ato vem se mostrando bem efetivo ao combate ao afogamento do judiciário.

⁵⁶ BARROSO, Luís Roberto. **Ano do STF: Judicialização, ativismo e legitimidade democrática**. 2008. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2008-dez-22/judicializacao_ativismo_legitimidade_democratica?pagina=2>. Acesso em: 10 ago. 2019.

⁵⁷ CORRÊA, Cláudia Franco; BAPTISTA, Bárbara Gomes. **A desjudicialização da Usucapião Imobiliária: Entre a promessa e as dúvidas**. 2015. Disponível em: <<http://www.conpedi.org.br/publicacoes/c178h0tg/aynm5hh3/U5wH56WuBjPcL8J4.pdf>>. Acesso em: 10 jul. 2019.

Neste sentido Francisco José Barbosa Nobre conceitua a desjudicialização como sendo “a transferência de atividades que tradicionalmente cabem aos juízes para outros órgãos ou agentes, obtendo, na prática o alívio da sobrecarga judiciária e a maior brevidade e simplicidade na efetivação do direito.”⁵⁸

Mesmo o ato de desjudicialização ser praticado há um tempo, a ideia de criar o novo procedimento da usucapião não surgiu do nada, e é deste ponto em que o Legislador obteve influencias de outros países para a criação do mesmo.

Enquanto no Brasil a usucapião por vias administrativas só apareceu com o CPC/15, no ordenamento jurídico peruano e português já era possível a algum tempo, encontrar o procedimento no Direito comparado.⁵⁹

Apesar do procedimento também ser visto no ordenamento jurídico peruano, pode se dizer que o Brasil foi mais influenciado por Portugal.

Portugal assim como o Brasil passa pelo processo de desjudicialização, porém no que tange a regulamentação de terra, está à frente. Desse modo, em 2009 já obtinham alterações no Código de Registro Predial, possibilitando a declaração da usucapião por meio da justificação de direitos, hipótese essa, que tramitava por vias administrativas e que surgiu com o intuito de solucionar os problemas decorrentes da falta de título hábil para comprovação do direito obtido sobre os imóveis, sendo a via judicial procurada apenas últimos casos.⁶⁰

Então o Legislador com o intuito de “desafogar” o judiciário, praticando o ato de desjudicialização e baseando nos procedimentos adotados por outros países, principalmente no de Portugal, criou o Novo Procedimento da Usucapião, possibilitando o possuir usucapir o imóvel por vias administrativas.

⁵⁸ NOBRE, Francisco José Barbosa, op. cit., p. 48-49.

⁵⁹ BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016. Disponível em: <http://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em: 10 jul. 2019.

⁶⁰ Idem.

3.2 Do Procedimento da Usucapião Extrajudicial

No que se refere a Usucapião Extrajudicial, cumpre primeiramente esclarecer que não é uma nova espécie de usucapião como a extraordinária ou a ordinária, ela é um novo procedimento.

O novo Código de Processo Civil, no art. 1.071 trouxe consigo o art. 216 – A da Lei de Registros Públicos *in verbis*:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

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

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

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

§1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros

direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§10 Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento.⁶¹

O artigo supracitado deu a faculdade para o usucapiante em optar entre proceder com a usucapião por vias judiciais, ou por vias extrajudiciais, ou seja, tramitar por serventias administrativas - Tabelionato de Notas e Registro De Imóveis - desde que preenchido os requisitos exigidos para realização do mesmo. Desse modo, por correr em vias extrajudiciais foi que surgiu o nome de Usucapião Extrajudicial.

O novo procedimento traz consigo como característica a celeridade, pois diferentemente dos processos judiciais que apresentam toda uma burocracia além de passar por alguns anos aguardando a tão esperada sentença declaratória prolatada pelos tribunais brasileiros, na usucapião extrajudicial estima-se que sua duração varia de 90 a 120 dias, desde que preenchidos todos os requisitos disciplinados no art. 216-A. Além disso, vale ressaltar que nesse rito trata-se de uma forma mais simplificada e mais dinâmica, porém não necessariamente mais barata.⁶²

Este procedimento além de viabilizar o tempo hábil para a conclusão tinha o intuito de ter um custo benefício menor do que por vias judiciais, porém as custas cartorárias acabam sendo maiores, o que o torna mais benéfico pelo tempo de conclusão.

⁶¹ BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm> Acesso em: 14 set. 2019.

⁶² PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial. Registro de Imóveis**. 1ª zona de Porto Alegre. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/OPROCEDIMENTO-DA-USUCAPIÃO-EXT.pdf>>. Acesso em: 15 ago. 2019.

3.3 Lei nº 13.465/2017 e o Provimento nº 65/2017

A Usucapião Extrajudicial por ser um novo procedimento, em seu início gerou muita dúvida e problemas, pois existiam pontos controversos quanto a sua aplicação, a qual só foram sanadas com a vinda da Lei 13.465/2017 e com provimento 65/2017.

A Lei Federal de nº 13.465/2017 foi criada com o intuito de dispor sobre a regularização fundiária, além disso, foi a responsável por modificar diversos diplomas legais preexistentes que se encontravam vigentes, sendo um deles a Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) mais precisamente o art. 216-A, com as principais mudanças voltadas para o reconhecimento da usucapião extrajudicial.⁶³

Entre as mudanças trazida pela Lei Federal, para o caso da Usucapião Extrajudicial a mais significativa refere-se na interpretação do silêncio de qualquer dos possíveis prejudicados como concordância.⁶⁴

Outra mudança é no que se refere aos casos de algumas partes interessadas não serem localizadas. Nesse caso, deverá o registrador cientificar o fato e promover a notificação por edital mediante publicação, duas vezes, em jornal de grande circulação, por 15 (quinze) dias cada (§13) ou por meio eletrônico (§14) interpretando a ausência de resposta como concordância.⁶⁵

Vale salientar que com a mudança da nova lei foi possível facilitar o reconhecimento da usucapião extrajudicial nos casos de unidades autônomas de condomínio edilício.

No §11 adicionado pela mesma lei, ficou dispensado o consentimento dos proprietários e dos titulares de outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confrontantes, necessitando apenas da notificação do síndico do prédio. No mesmo contexto, o §12 diz que se o imóvel confrontante contiver um condomínio edilício, também se mostra satisfatória apenas a notificação do respectivo síndico.⁶⁶

⁶³ GRANDE JUNIOR, Cláudio. **Mais alguns passos na “desjudicialização” do reconhecimento de usucapião sobre imóveis**. Centro de Estudos Jurídico da Procuradoria Geral do Estado, Goiânia, n. 33. Set. 2017.

Disponível em:

<https://www.academia.edu/34799549/MAIS_ALGUNS_PASSOS_NA_DESJUDICIALIZA%C3%87%C3%83O_DO_RECONHECIMENTO_DE_USUCAPI%C3%83O_SOBRE_IM%C3%93VEIS>. Acesso em: 20 jul. 2019.

⁶⁴ Idem.

⁶⁵ Idem.

⁶⁶ Idem.

Por fim a nova lei, acrescenta o um novo inciso I e o §15, responsáveis por esclarecerem acerca das disposições sobre os requisitos, em especial a ata notarial e sobre a justificação da existência de algum fato ou relação jurídica.⁶⁷

Quanto ao Provimento nº 65/2017, responsável por regulamentar, no que se refere a serventias extrajudiciais, a Usucapião Extrajudicial, por intermédio de vinte e sete artigos dispostos no ato editado, o provimento trouxe as diretrizes necessárias para conferir maior segurança jurídica e dinamismo na atuação dos profissionais dos tabelionatos de Notas e dos cartórios de Registro de Imóveis possam atuar com mais dinamismo e segurança jurídica.

Quanto ao Provimento nº 65/2017, responsável por regulamentar, no que se refere a serventias extrajudiciais, a Usucapião Extrajudicial, por intermédio de vinte e sete artigos dispostos no ato editado, o provimento trouxe as diretrizes necessárias para conferir maior segurança jurídica e dinamismo na atuação dos profissionais dos tabelionatos de Notas e dos cartórios de Registro de Imóveis possam atuar com mais dinamismo e segurança jurídica.

O provimento não inovou a regulamentação oferecida pela Lei nº 13.465/2017, se limitando apenas a repetir os principais artigos que falam do procedimento. Porém, o mesmo trouxe consigo riqueza de detalhes no que diz respeito à forma que os atos deverão ser praticados pelos profissionais das serventias extrajudiciais que irão operar o procedimento, bem como o conteúdo que deve ser observado nos atos e documentos, como os requisitos para a elaboração Ata Notarial (Arts. 4º, I e 5º).

Pode se dizer então, que o Provimento nº 65/2017 veio para reduzir a grande discussão em torno da viabilidade do procedimento extrajudicial da usucapião, tornando-o ainda mais seguro, adequado e fácil.

3.4 Das Etapas do Procedimento da Via Extrajudicial

Informado o que realmente é a Usucapião Extrajudicial, trataremos a seguir de uma forma simplificada, as etapas desse procedimento até sua efetivação.

Primeiramente insta esclarecer que esta Usucapião tramita por duas Serventias Extrajudiciais, começando pelo Tabelionato de Notas, para inicialização do procedimento com a Ata Notarial, documento esse essencial para a realização do presente procedimento,

⁶⁷ Idem.

depois é passando para a segunda e última Serventia, no Registro de Imóveis com a conclusão do ato.

Nesse sentido, veremos o procedimento da Usucapião Extrajudicial a seguir:

3.4.1 Tabelionato de Notas

O procedimento da Usucapião Extrajudicial como mencionado no tópico anterior, se inicia no Tabelionato de Notas também chamado de “Cartório de Notas”, pois é onde se é lavrada a Ata Notarial, mas para que possamos informar o procedimento, por questão didática precisamos saber um pouco o que é o Tabelionato de Notas.

Primeiramente vale informar o que o Tabelionato de notas, é um dentre vários outros tipos de Serventia Extrajudiciais, onde o seu titular é conhecido como Tabelião de notas, conforme o descreve o inciso I do artigo 5º da Lei nº 8.935/94:

Art. 5º Os titulares de serviços notariais e de registro são os:

- I - tabeliões de notas;
- II - tabeliões e oficiais de registro de contratos marítimos;
- III - tabeliões de protesto de títulos;
- IV - oficiais de registro de imóveis
- V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;
- VI - oficiais de registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas;
- VII - oficiais de registro de distribuição.⁶⁸

Essa Serventia, assim como algumas outras tem como a principal finalidade assegurar que atos jurídicos, tanto públicos, como privados, tornem públicos, autênticos e seguros.

As funções do Cartório de Notas estão discriminadas no artigo 6º e 7º da Lei nº 8.935/94, conforme vemos abaixo:

Art. 6º Aos notários compete:

- I - formalizar juridicamente a vontade das partes;
- II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

⁶⁸ 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). **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm> Acesso em: 14 set. 2019.

III - autenticar fatos.

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações, públicas;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - reconhecer firmas;

V - autenticar cópias.

Parágrafo único. É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.⁶⁹

Dentre as funções do Cartório de notas, vemos que uma delas é a lavratura da Ata Notarial, que no caso, é o foco da primeira fase da usucapião extrajudicial.

Agora que sabemos o que é o Tabelionato de Notas e qual suas funções, podemos falar da Ata Notarial e suas etapas para lavratura.

3.4.1.1 Ata Notarial

Conforme inciso I, do art. 216-A, a Ata notarial é um documento essencial para Usucapião Extrajudicial, onde ela deve ser lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias.

De acordo com o artigo 137 das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais Tomo II, a Ata Notarial nada mais é que, um documento onde se é narrado de forma objetiva, fiel e detalhada os fatos jurídicos presenciados ou verificados pessoalmente pelo Tabelião de Notas, o qual é dotado de fé pública e é lavrada no livro de notas.

Uma Ata Notarial de acordo com o artigo 138 das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais Tomo II deverá conter as seguintes informações:

Art. 138. A ata notarial conterá:

- a) local, data, hora de sua lavratura e, se diversa, a hora em que os fatos foram presenciados ou verificados pelo Tabelião de Notas;
- b) nome e qualificação do solicitante;
- c) narração circunstanciada dos fatos;
- d) declaração de haver sido lida ao solicitante e, sendo o caso, às testemunhas;
- e) assinatura e sinal público do Tabelião de Notas.

⁶⁹ Idem.

Existem vários tipos de Atas Notariais, mas a que precisamos para este trabalho é a com fins de Usucapião.

Em análise aos artigos das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais Tomo II, ao Provimento nº 65/2017, ao artigo 1071 do CPC/15 e baseando nas documentações exigidas no 26º Tabelionato de Notas de São Paulo, os documentos necessários para a lavratura da Ata Notarial para Usucapião são: Documentos pessoais; mapa ou planta georreferenciada com o memorial descritivo; documento de responsabilidade técnica do engenheiro ou arquiteto; documentos sobre origem do imóvel; IPTU ou ITR, conta de luz ou água; certidões de efeitos cíveis e negativas de débito; e por fim documentos que comprovem de posse.

3.4.1.1.1 Dos Documentos Para Ata Notarial

No tópico sobre a Ata Notarial, foi taxado um rol com os documentos necessários para a lavratura da Ata Notarial, agora nesse será explicado o que é cada documento exigido.

Como vimos, os primeiros documentos necessários são os documentos pessoais, que são o RG, o CPF e comprovante de residência, porém esses documentos serão exigidos da seguinte forma: O usucapiente sendo solteiro precisa além dos documentos já mencionados, apresentar também da Certidão de Nascimento, caso o mesmo seja casado, necessitará apresentar o RG e CPF de ambos os cônjuges ou companheiro, a Certidão de Casamento, onde se tiverem Pacto Antenupcial precisará da Escritura e Registro do mesmo, e se for divorciado, apresentar a Certidão de Casamento com a Averbação do divórcio.

Insta mencionar também que caso a parte já tiver advogado, será necessário à apresentação da procuração outorgando poderes ao advogado, assinado pelas partes e pelo mesmo, bem como cópias dos documentos pessoais.

O segundo documento é a apresentação do mapa ou planta georreferenciada e o memorial descritivo do imóvel.

O georreferenciamento segundo o site governamental Cadastro Rural é:

A palavra: “geo” significa terra e referenciar = tomar como ponto de referência, localizar, ou seja: georreferenciar é situar o imóvel rural no globo terrestre, é estabelecer um “endereço” para este imóvel na Terra, definindo a sua forma, dimensão e localização, por meio de métodos de levantamento topográfico, descrevendo os limites, características e confrontações do mesmo, por meio de

memorial descritivo que deve conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.⁷⁰

Pode ser dizer que o memorial descritivo é a descrição do imóvel georreferenciado, contendo as coordenadas, os pontos marcados na planta do imóvel, os confrontantes e dados dos mesmos.

Esse documento, no entanto precisa ser realizado por um engenheiro ou arquiteto, desse modo, precisa-se antes de tudo contratar um profissional que faça a medição do imóvel.

Vale mencionar também que a planta e o memorial descritivo para ter validade, devem estar assinados pelo engenheiro e pelas partes.

O terceiro documento a ser apresentado ainda tem a ver com a planta e memorial descrito, é a apresentação do ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), TRT (Termo de Responsabilidade Técnica), ou ainda RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), assinados pelo engenheiro ou arquiteto, pelos requerentes e também precisa estar quitado.

O ART, TRT ou RRT são documentos em que o engenheiro se compromete assumindo a responsabilidade pelas medições, também comprova que os requerentes contrataram o mesmo para a realização do ato.

O quarto documento é em relação à origem do imóvel, nesses documentos devem estar contidas a Matrícula atualizada, ou Transcrição, caso haja, contrato de venda e compra ou compromisso de venda, ou seja, documentos que comprovem que adquiriu tal imóvel objeto de usucapião e sua origem, o histórico do imóvel objeto da usucapião.

Vale informar que a Matrícula e Transcrição são documentos públicos que identificam o bem imóvel e contém informações de seus históricos de transferência.

É importante salientar ainda que há uma grande diferença entre a Transcrição e a Matrícula, a qual antes da Lei de Registros Públicos com a vinda do Decreto 4.857 do ano de 1.939, os registros de transferências de bens eram registrados em um livro chamado Transcrição, onde se era anotado dados pessoais dos proprietários, onde imóvel era apenas figurado como objeto daquele registro, ou seja, o objetivo da Transcrição era apontar as transmissões do bem, porém essas anotações por focarem apenas no “negócio” entre as partes, as informações sobre o imóvel eram muito precárias o que ocasionava muitos

⁷⁰ CADASTRO RURAL, **O que é georreferenciamento de imóvel rural?**. Disponível em: <<http://www.cadastrorural.gov.br/perguntas-frequentes/propriedade-rural/41-o-que-e-georreferenciamento-de-imovel-rural>> Acesso em: 14 set. 2019.

problemas. Com a vinda da Lei de Registro Público em 31 de dezembro de 1975 começou a registrar os imóveis em Matrículas, onde em sua “cabeça” é descrito o imóvel em si e no “corpo” na parte em que há os registros e averbações são informadas as transmissões, ou seja, a Matrícula tem o foco principal no imóvel.

Esses documentos são muito importantes, pois, quando for feito o registro do imóvel usucapido, na matrícula ou transcrição de origem será marcado que a área usucapida tem uma nova matrícula e não pertence mais aquela antiga.

O quinto e próximo documento é IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) ou ITR (Imposto Territorial Rural), se tiver, trazer o atual e os anteriores também, vale mencionar ainda que se o imóvel for rural, terá que apresentar o CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) e CAR (cadastro Ambiental Rural), tudo se tiver, para que se qualifique na espécie de usucapião escolhida.

Sexto documento são contas de luz, água, ou seja, consumo referente ao imóvel que comprovem que o usucapiente está na posse do imóvel.

O sétimo documento é de extrema importância também, são as certidões de efeitos cíveis e negativas de débito.

As certidões de efeitos cíveis podem ser retiradas de duas maneiras, ou ir ao fórum e requere-las ou entrar no site do Tribunal de Justiça e pedir para expedir certidões. Essas certidões tem o intuito de informar se os requerentes e antecessores não sofreram nenhuma ação relativa a posse, ou seja, que prejudique sua posse e desqualifique a posse mansa e pacífica.

Quanto a Negativa de Débito se tira no site da receita federal e tem o mesmo intuito que a outra certidão, comprovar que o imóvel pode ser usucapido e não tem pendências, porém nessa muitas vezes pode apresentar pendências por não estar regularizado.

Outro documento, mas, não essencial nesses momentos, mas que adiantaria o procedimento da usucapião em si são as declarações de anuências. Essas declarações tem o intuito de provar que os condôminos e confrontantes não tem nada a opor quanto a intenção dos requerentes de usucapir o imóvel que possuem. As declarações de anuência devem ser assinadas e autenticadas para ter validade.

Como dito, as declarações de anuência não são exigidas, mas seria interessante se conseguissem para adiantar o procedimento no momento da notificação dos confrontantes e condôminos que ocorrerá na parte do Registro de Imóveis, tratado no tópico 3.4.2.3.

Próximo e último documento é quanto a comprovantes de posse, qualquer documento que comprove a posse do requerente, ou seja, notas fiscais de reformas, notas com o endereço do imóvel, fotos, recibos, imposto de renda, portanto, tudo que comprove a posse e tenha a ver com o imóvel objeto de usucapião.

3.4.1.1.2 Requerimento à Lavratura da Ata Notarial

Já apontados e explicados os documentos necessários no tópico 3.4.1.1.2 Dos documentos para Ata Notarial, agora é a vez de falar sobre o requerimento para a lavratura da Ata Notarial, os atos realizados pelo Tabelião do Tabelionato de Notas até a conclusão da Ata Notarial.

Vale mencionar que nem todos os Tabelionatos exigem o requerimento, porém vale explicar a possibilidade.

Primeiramente serão juntados todos os documentos necessários, para que então se formule o requerimento.

O requerimento ao ser formulado deverá conter a qualificação das partes, qual espécie de usucapião pretendida, a especificação do imóvel, o histórico do imóvel e a especificação dos documentos que acompanham o requerimento, lembrando que pode especificar algumas testemunhas e que alguns documentos podem ser entregues por mídia digital.

Como pode-se perceber o requerimento é um breve resumo do que será protocolado no Tabelionato de Notas, acompanhado de seus documentos, com a finalidade primeiro de especificar o que o solicitante quer e segundo para guiar o Tabelião quando o mesmo for analisar os fatos, para daí sim se tiver tudo em conformidade lavrar a Ata Notarial.

Vale informar que o requerimento para lavratura da Ata Notarial nem sempre é exigido variando-se de Tabelionato para Tabelionato.

Sobre a Ata Notarial o artigo 5º do provimento 65/2017, descreve o seguinte:

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a

maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.⁷¹

Em conformidade com o artigo supracitado e seguindo os atos estipulado pelo 26º Tabelionato de Notas de São Paulo, depois de protocolado o requerimento seguido de seus documentos, será agendado um dia com o Requerente para que o Tabelião visite o local e realize a diligencia afim de certificar que as informações contidas no requerimento são de fato verdadeiras.

Após a verificação realizada pelo Tabelião, será feita uma minuta da Ata Notarial e remetida aos Requerentes, para que a mesma seja conferida. Depois de tudo averiguado, será agendado uma data para a assinatura e lavratura da Ata Notarial.

E assim encerra a primeira fase do procedimento da Usucapião extrajudicial.⁷²

3.4.2 Registro de Imóveis

Com a lavratura da Ata Notarial se encerra a fase que corrida no Tabelionato de Notas e se inicia a última fase, ou seja, inicia-se a tramitação pelo Registro de Imóveis, mas para isso terão uma série de procedimentos a serem cumpridos que serão apresentados nesse tópico e subtópicos derivado do mesmo.

Do mesmo modo que o tópico 3.4.1 fez uma breve análise do que é o Tabelionato de Notas, nesse não será diferente.

⁷¹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65/2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Diário de Justiça Eletrônico: 15 dez. 2017. Disponível em: <<https://www.26notas.com.br/blog/?p=14095>> Acesso em: 14 set. 2019.

⁷² TABELIONATOS de Notas. **Ata notarial para usucapião**. Disponível em: <<https://www.26notas.com.br/servicos/ata-notarial-para-usucapiao>> Acesso em: 14 set. 2019.

O presente apresentará de uma forma breve o que é o Registro de Imóveis por questão de conhecimento, para que tenhamos “propriedade” sobre o assunto.

Primeiramente vale frisar que o Registro de Imóveis ou Cartório de Registro de Imóveis, da mesma forma que o Tabelionato de Notas, é uma Serventia Extrajudicial.

Sua finalidade do mesmo jeito que o Tabelionato de Notas também é dar publicidade e validade para atos privados e jurídicos, mudando o critério e a forma que se é realizada.

O Registro de Imóveis é responsável por armazenar o histórico completo do imóvel, compondo-se de todos os dados da propriedade, de maneira autêntica e segura, para quando alguém necessitar de informações sobre qualquer imóvel buscará e encontrará no Cartório de Registro de Imóveis. Dessa forma todo ato que tenha relação com imóveis e que produzam efeitos jurídicos deverão ser registrados nos livros do Registro de Imóveis, assim passa a ter validade jurídica.⁷³

Nessa Serventia Extrajudicial o titular responsável é conhecido como Oficial de Registro de imóveis conforme o inciso IV do artigo 5 da lei nº 8.935/94 como vemos a seguir:

Art. 5º Os titulares de serviços notariais e de registro são os:

I - tabeliães de notas;

II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;

III - tabeliães de protesto de títulos;

IV - oficiais de registro de imóveis

V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;

VI - oficiais de registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas;

VII - oficiais de registro de distribuição.⁷⁴

As funções do Cartório de Registro de Imóveis são imensas, e estão elencadas no artigo 167 da lei nº 6.015/73, mas de forma breve são, além de abrir matrículas, registrar atos e fazer averbações, mas para o presente trabalho, temos mais interesse em duas de suas funções, o registro e na abertura de nova matrícula.

Agora que temos uma breve noção do que é Registro de imóveis e qual função precisamos que ele faça, podemos prosseguir com o procedimento da Usucapião Extrajudicial, como veremos a seguir nos próximos subtópicos.

⁷³ DE LIMA, Luciano Batista. **Funções do Cartório de Registro de Imóveis: Quais certidões emitem?**. 2017. Disponível em: <<https://cartorioregistrodeimoveis.com.br/blog/cartorio-de-registro-de-imoveis-certidoes-emitem/>>. Acesso em: 14 set. 2019.

⁷⁴ BRASIL. Lei nº 8.935,... op. cit., loc. cit.

3.4.2.1 Dos Documentos Necessários Para o Requerimento de Usucapião Extrajudicial

Nesse subtópico, trataremos da parte de documentação e elaboração do requerimento para a Usucapião Extrajudicial.

No que se refere aos documentos que deve acompanhar o requerimento os incisos I a IV do artigo 216-A, trazidos para o Código de Processo Civil em seu artigo 1.071 especifica o seguinte:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

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

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

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.⁷⁵

Ainda no que tange aos documentos a serem juntados para o requerimento da Usucapião por via extrajudicial, nos incisos do artigo 4º do provimento nº 65/2017 da CNJ aponta de uma maneira mais específica, os seguintes documentos essenciais:

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

⁷⁵ BRASIL. Lei nº 13.105,... op. cit., loc. cit..

- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
 - e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
 - f) o valor do imóvel;
 - g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;
- II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;
- III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;
- IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:
- a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;
- V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;
- VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;
- VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;
- VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.⁷⁶

Em acordo com os artigos supracitados, podemos dizer que praticamente terá que juntar os mesmos documentos que foram utilizados para a lavratura da Ata Notarial, assunto abordado no tópico 3.4.1.1, tendo a única diferença agora, o acréscimo da Ata Notarial como documento necessário e mais alguns.

Ainda sobre os documentos e já ao requerimento, é imposta algumas regras as quais devem ser seguidas para a que os mesmos tenham validade, como podemos ver nos parágrafos do artigo 4º do provimento nº 65/2017 da CNJ:

⁷⁶ BRASIL. Provimento nº 65... op. cit., loc. cit.

§1º Os documentos a que se refere o *caput* deste artigo serão apresentados no original.

§2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.

§7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

§9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§10 Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§11 Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.⁷⁷

Agora que já esclarecido sobre os documentos necessários para o requerimento e depois da separação dos mesmo é hora da formulação do requerimento que será tratado no próximo subtópico.

3.4.2.2 Do Requerimento Para Usucapião Extrajudicial

Sobre o requerimento de Usucapião por via extrajudicial, primeiramente vale informar que o mesmo tem o mesmo intuito e força que uma petição, onde o que diferencia entre elas

⁷⁷ BRASIL. Provimento nº 65... op. cit., loc. cit.

será no quesito por onde se tramita, conforme especificado no artigo 3º do provimento nº 65/2017 da CNJ evidenciado a seguir:

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – 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;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.⁷⁸

Conforme dito no artigo acima, os requisitos para a formulação do requerimento estão presentes no artigo 319 do Código de Processo Civil⁷⁹, artigo este que especifica o que incide uma petição, nesse sentido Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto estabelece que no requerimento devem conter os seguintes dados:

Os principais dados que precisam constar no requerimento inicial são:

- Endereço ao registrador de imóveis competente;
- Qualificação dos requerentes;
- Identificação dos interessados;
- Identificação da espécie de usucapião pretendida;
- O fato e os fundamentos jurídicos do pedido;
- Nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores;
- Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra registrado;
- Esclarecimento se há ou não edificação e/ou benfeitorias;
- Valor atribuído ao imóvel;
- Os pedidos, com as suas especificações;
- O valor da causa;
- Dados do advogado.⁸⁰

⁷⁸ BRASIL. Provimento nº 65... op. cit., loc. cit.

⁷⁹ Art. 139 da Lei 13.105/15: A petição inicial indicará: I - o juízo a que é dirigida; II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu; III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido; IV - o pedido com as suas especificações; V - o valor da causa; VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

⁸⁰ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho, op. cit., p. 141.

Valem lembrar que o Requerimento é simplesmente um resumo explicativo das informações consistentes dos documentos necessários, ou seja, um depende do outro e as maiorias dos dados a serem utilizados estarão presentes nos documentos, salvo os fundamentos jurídicos do pedido e os dados do advogado.

Com a formulação do requerimento e a junção dos documentos passaremos para a próxima etapa, que é o ingresso no Registro de Imóveis.

3.4.2.3 Do Ingresso do Requerimento e Documentos no Registro de Imóveis

Já juntado os documentos necessários com o requerimento é a hora de ingressar com os mesmos no Registro de Imóveis.

Primeiramente insta mencionar que no que se refere ao ingresso do requerimento junto dos documentos no Registro de Imóveis há uma grande confusão de termos, pois os mesmos serão prenotados, e não protocolados como muitos acreditam. Há uma grande diferença no significado da palavra “protocolo” para os Advogados e para os Registradores, no qual Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto diferencia da seguinte maneira:

É bom deixar bem claro que a palavra “protocolo” tem significados distintos para os Advogados e para os Registradores. Para os primeiros, “protocolar” uma petição é apresenta-la no setor de protocolo do fórum, ficando o patrono com uma via “protocolada”, como comprovante de entrega da petição. Já para os Oficiais de Registro, protocolar um requerimento ou título é lança-lo no livro de protocolo, gerando um número de ordem que confere prioridade e preferência ao direito real a ser inscrito. Nessa ótica, apenas determinados títulos podem ser prenotados, pois são instrumentos, por previsão legal, passíveis de registro ou averbação no Livro 2 ou 3 do Registro de Imóveis.⁸¹

Esclarecida a grande confusão de palavras, daremos continuidade a presente etapa.

O requerimento junto dos documentos ao ser ingressado no Registro de Imóveis será prenotado no livro 1, ficando sobre os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido conforme descreve o artigo 9º do provimento nº 65/2017 da CNJ diz o seguinte:

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.⁸²

⁸¹ Ibidem, p. 136.

⁸² BRASIL. Provimento nº 65... op. cit., loc. cit.

A prenotação é responsável por atribuir um número de ordem para o requerimento, e é onde se aponta a prioridade e preferencia do direito real em face de outros títulos. O Registro de Imóveis ao fazer a prenotação é obrigado em informar o numero de ordem para a parte apresentante, a qual a partir do mesmo conseguirá de imediato fazer o acompanhamento e servirá como guia para caso necessite, realize a junção de novos documentos.⁸³

Já explicado sobre o ingresso dos documentos e requerimento no Registro de Imóveis, no próximo subtópico será tratado a parte da tramitação interna do procedimento da Usucapião Extrajudicial.

3.4.2.4 Atos Praticados Dentro do Registro de Imóveis

Nesse presente, trataremos do que ocorrerá com o processo de Usucapião Extrajudicial dentro do Registro de Imóveis após a prenotação do requerimento.

Já realizado a prenotação, ocorrerão oito etapas, da qual se inicia com a análise formal dos documentos, passa para a busca no Registro de Imóveis, seguindo para a admissibilidade do pedido, depois sendo realizada a notificação dos confrontantes e condôminos, logo em seguida a intimação dos entes públicos, após é realizada a publicação em edital, passada é feita a nota fundamentada e por fim é realizado o tão esperado registro.

Iniciando pela análise formal dos documentos, essa primeira etapa como o próprio nome já diz é a análise dos documentos apresentados, onde será identificado se o requerimento inicial veio acompanhado de todos os documentos exigidos no artigo 216 – A da Lei de Registro Público, conforme expostos abaixo:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

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

⁸³ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho, op. cit., p. 134.

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

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.⁸⁴

Dessa primeira etapa podem ocorrer duas situações, a primeira é estar toda documentação completa e então seguindo para a próxima etapa, e a segunda, se estiverem incompletos os documentos, ensejará a intimação do advogado do usucapiente para suprir a ausência dos mesmos, no prazo de 15 dias, sendo aplicado por analogia os artigos 320⁸⁵ e 321⁸⁶ do Código de Processo Civil.

Como dito, caso esteja todos os documentos presentes é passado para a segunda etapa, essa pode chamada de busca no Registro de Imóveis.

Na segunda etapa o Registrador de Imóveis realiza a análise do requerimento inicial e de toda documentação apresentada, e então afronta com as informações e dados existentes no Cartório. Será avaliado quanto a identificação do imóvel sobre o histórico, a origem do mesmo, se no caso tem registro em alguma matrícula ou transcrição, sobre os antigos proprietários e possuidores.⁸⁷

Ainda na segunda é analisado se os anuentes são realmente os titulares de direito real sobre o imóvel ou não, bem como se os mesmos anuíram ou foram intimados.⁸⁸

Se estiver tudo em certo passará para a próxima etapa, caso não esteja, o advogado do usucapiente deverá se manifestar sobre os apontamentos feitos.

Terceira etapa é a chamada Admissibilidade do Pedido, nessa Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto diz o seguinte:

O Oficial de Registro de Imóveis deve fazer uma análise do pedido, sob o ponto de vista da possibilidade jurídica de se dar continuidade à marcha processual. Essa análise seria similar àquela que o Juiz faz ao sanear a ação judicial, podendo o requerimento ser rejeitado, sem realização das etapas seguintes[...].⁸⁹

⁸⁴ BRASIL. Lei nº 13.105,... op. cit., loc. cit.

⁸⁵ Art. 320 do Código de Processo Civil: A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação.

⁸⁶ Art. 321 do Código de Processo Civil: O juiz, ao verificar que a petição inicial não preenche os requisitos dos arts. 319 e 320 ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor, no prazo de 15 (quinze) dias, a emende ou a complete, indicando com precisão o que deve ser corrigido ou completado. Parágrafo único. Se o autor não cumprir a diligência, o juiz indeferirá a petição inicial.

⁸⁷ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho, op. cit., p. 241.

⁸⁸ Ibidem, p. 242.

⁸⁹ Idem.

Passada a etapa da Admissibilidade do pedido vem a quarta etapa que é a Notificação dos confrontantes e condôminos. Nessa etapa é realizada a notificação dos confrontantes e condôminos que não outorgaram anuência previamente, ou seja, que não fizeram e assinaram a declaração de anuência.

No subtópico 3.4.1.1.1 foi mencionado sobre uma declaração anuência que naquele momento não era necessária, mas que agora seria de muita importância.

A quarta etapa se tiver as declarações de anuências pode não ser necessária o seu acontecimento, pois o intuito dela já foi cumprido que é a anuência confinantes e dos titulares registraes.

Vale ainda mencionar que se identifica como anuência se os condôminos e confrontantes assinarem a planta georreferenciada ou o memorial descritivo, desse modo também não se faz necessária à notificação.

Caso não houver assinatura ou nada que comprove a anuência dos condôminos e confrontantes, serão os mesmos notificados para que estejam cientes e anuentes, tudo conforme estabelece o artigo 10 do Provimento nº 65/2017 do CNJ:

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no caput sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

§7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma

reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§10 Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.⁹⁰

A quinta etapa é quanto a intimação dos Entes Públicos, essa por sua vez se faz como obrigatória, tudo em conformidade com o §3 do art. 216-A:

§3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.⁹¹

A intimação do Município, Estado, Distrito Federal e a União tem o mesmo intuito da notificação dos condôminos e confrontantes, que é a ciência do imóvel objeto de usucapião e a anuência deles sobre tal fato.

Estando todos os Entes Públicos cientes e anuentes, finda a quinta etapa e se inicia a sexta.

Na sexta etapa, conhecida como publicação de edital, a lei exige que seja dada ciência a terceiros interessados sobre o pedido de usucapião formulado, tudo baseado no § 4º do artigo 216-A da LRP:

§4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.⁹²

Ainda sobre a sexta etapa e no mesmo sentido que o § 4º do artigo 216-A da LRP, o *caput* do artigo 16 do Provimento nº 65/2017 do CNJ diz o seguinte:

Art. 16. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação⁹³

⁹⁰ BRASIL. Provimento nº 65..., op. cit., loc. cit.

⁹¹ BRASIL. Lei nº 13.105..., op. cit., loc cit.

⁹² Idem.

⁹³ BRASIL. Provimento nº 65... op. cit., loc. cit.

Encerrado todas as diligências e notificações, dar-se início a penúltima etapa, que é a Nota Fundamentada.

Na Sétima etapa será analisado pelo Oficial o mérito do requerimento, para identificar se a documentação está em ordem.

O objetivo pretendido na penúltima etapa é analisar o juízo de valor, a ser realizado pelo Registrador, quanto à efetiva comprovação de todos os requisitos necessários para a usucapião pleiteada pelo usucapiente.

Vale salientar que o Registrador pode solicitar ou realizar diligências com o intuito de sanar suas dúvidas, impressões ou incertezas, conforme descreve artigo 17⁹⁴ do Provimento 65/2017 da CNJ.

Depois de realizadas as diligências para sanar as lacunas se existentes, como em todas as etapas anteriores, poderá ocorrer duas situações, uma sendo como péssima, seria quando não é comprovado que os fatos apresentados são verídicos, desse modo o pedido deverá emitida uma nota fundamentada rejeitado com base no § 8⁹⁵ do art. 216-A da LPR e §2⁹⁶ do artigo 17 do Provimento 65/2017 da CNJ. Por outro lado, a outra situação é como ótima, onde estando provados que todos os fatos estão de acordo e não apresenta nenhuma dúvida, impressão ou incerteza, deverá ser emitida a nota fundamentada deferindo o pedido da aquisição com base no §6⁹⁷ do artigo 216-A e art. 22 do Provimento 65/2017 da CNJ como vemos a seguir:

Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.⁹⁸

Por fim se a situação resultar em a favor da usucapião, chegará na tão esperada ultima etapa, a qual nas palavras de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto ocorre o seguinte:

⁹⁴ Art. 17 do Provimento 65/2017 da CNJ: Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

⁹⁵ §8º do art. 216 – A da lei 6.015/73: Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

⁹⁶ §2º do Art. 17 do Provimento 65/2017 da CNJ: Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

⁹⁷ §6º do art. 216-A da lei da lei 6.015/73: Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

⁹⁸ BRASIL. Provimento nº 65... op. cit., loc. cit.

Após a decisão reconhecendo a propriedade, o ato final do procedimento será a realização do registro do imóvel, que deverá ser feito utilizando-se o mesmo número de protocolo atribuído ao procedimento, quando do recebimento e atuação.

Deste modo com o registro é aberta uma nova matrícula e é encerrado procedimento da Usucapião Extrajudicial.

4 CONCLUSÃO

O principal objetivo do presente trabalho de conclusão de curso é de ver, entender, aprender e ampliar mais os conhecimentos sobre o procedimento adotado pelo novo Código de Processo Civil que é a Usucapião Extrajudicial.

Para alcançar tal feito, analisou-se a legislação, os motivos que ensejaram a criação do procedimento, a lei que introduziu a usucapião extrajudicial, autores conceituados que tratam sobre o assunto, bem como, a realização de pesquisa doutrinária.

Baseando em todo o conhecimento adquirido, entende-se que a Usucapião Extrajudicial é uma inovação grandiosa para o ordenamento jurídico brasileiro, pois trouxe a possibilidade de reconhecimento da aquisição da propriedade ou direito real que se dá através da posse prolongada do bem, por vias extrajudiciais.

A inovação trazida pelo Código de Processo Civil de 2015 teve como objetivo principal desafogar o judicial, pois lá tem uma demanda imensa e acabava demorando muito.

Foi visto que no começo da Usucapião Extrajudicial houveram muitas dúvidas a respeito do tramite, haviam lacunas, e que todas essas foram supridas com a vinda da Lei nº 13.465/2017 e do provimento nº 65/2017 do CNJ.

Podemos afirmar que esse novo procedimento é muito mais rápido que o realizado por vias judiciais, mas que o mesmo apesar de rápido é mais caro pois tem os valores de emolumentos maiores.

Cabe ressaltar que o procedimento extrajudicial é mais uma opção que o Legislador oferece para o interessado, e que um não elimina a possibilidade de recorrer ao outro.

Por fim, é o que se analisou sobre o novo procedimento.

REFERÊNCIAS

BARROSO, Luís Roberto. **Ano do STF: Judicialização, ativismo e legitimidade democrática**. 2008. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2008-dez-22/judicializacao_ativismo_legitimidade_democratica?pagina=2>. Acesso em: 10 ago. 2019.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016. Disponível em: <http://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em: 10 jul. 2019.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial da União**. Brasília, 05 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 fev. 2019.

_____. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 30 nov. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em: 20 jul. 2019.

_____. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm>. Acesso em 12 abr. 2019.

_____. 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). **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm> Acesso em: 14 set. 2019.

_____. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em: 20 fev. 2019.

_____. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65/2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Diário de Justiça Eletrônico: 15 dez. 2017. Disponível em: <<https://www.26notas.com.br/blog/?p=14095>> Acesso em: 14 set. 2019.

_____. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm> Acesso em: 14 set. 2019.

CADASTRO RURAL, **O que é georreferenciamento de imóvel rural?** Disponível em: <<http://www.cadastrorural.gov.br/perguntas-frequentes/propriedade-rural/41-o-que-e-georreferenciamento-de-imovel-rural>> Acesso em: 14 set. 2019.

CORRÊA, Cláudia Franco; BAPTISTA, Bárbara Gomes. **A desjudicialização da Usucapião Imobiliária: Entre a promessa e as dúvidas.** 2015. Disponível em: <<http://www.conpedi.org.br/publicacoes/c178h0tg/aynm5hh3/U5wH56WuBjPcL8J4.pdf>>. Acesso em: 10 jul. 2019.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial.** 2. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.

DE LIMA, Luciano Batista. **Funções do Cartório de Registro de Imóveis: Quais certidões emitem?** Certidão Online Brasil. Disponível em: <<https://cartorioregistrodeimoveis.com.br/blog/cartorio-de-registro-de-imoveis-certidoes-emitem/>>. Acesso em: 14 set. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas.** 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

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

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, v. 5: direito das coisas.** 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

_____. **Direito civil esquematizado, v.2 .** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

GRANDE JUNIOR, Cláudio. **Mais alguns passos na “desjudicialização” do reconhecimento de usucapião sobre imóveis.** Centro de Estudos Jurídico da Procuradoria Geral do Estado, Goiânia, n. 33. Set. 2017. Disponível em: <https://www.academia.edu/34799549/MAIS_ALGUNS_PASSOS_NA_DESJUDICIALIZACAO_DO_RECONHECIMENTO_DE_USUCAPIAO_SOBRE_IMOVEIS>. Acesso em: 20 jul. 2019.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial.** Curitiba: Itacaiúnas, 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial. Registro de Imóveis.** 1ª zona de Porto Alegre. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/OPROCEDIMENTO-DA-USUCAPIAO-EXT.pdf>>. Acesso em: 15 ago. 2019.

RODRIGUES, Rivaldo Jesus. **DA USUCAPIÃO: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI.** Disponível em: <<http://www.unievangelica.edu.br/files/images/DISSERTAOC3%87%83O%20RIVALDO.pdf>>. Acesso em: 20 abr. 2019.

ROSENVALD, Nelson. **O significado do justo título**. 2014. Disponível em:
<<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/o-significado-do-justo-titulo/13953>>.
Acesso em: 01 maio 2019.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: Teoria e prática**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TABELIONATOS de Notas. **Ata notarial para usucapião**. Disponível em:
<<https://www.26notas.com.br/servicos/ata-notarial-para-usucapiao>> Acesso em: 14 set. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v.4: direito das coisas**. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: Método, 2015.

_____. **Manual de direito civil**. 5. ed. São Paulo: Método, 2015.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

_____. **Direito Civil: Reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016.