



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
PRO-REITORIA DE GRADUAÇÃO  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO  
CURSO DE DIREITO  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO

## **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

ORIENTANDA: TÂNIA REGINA SOUZA GARROTE  
ORIENTADOR: PROF. ME. JOÃO BATISTA VALVERDE OLIVEIRA

GOIÂNIA - GO

2024

TÂNIA REGINA SOUZA GARROTE

## **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Monografia jurídica apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GOIÁS).

Prof. Orientador: Me. João Batista Valverde Oliveira

GOIÂNIA - GO

2024

TÂNIA REGINA SOUZA GARROTE

## **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Data da Defesa: 07 de junho de 2024.

BANCA EXAMINADORA

---

Orientador Professor: Me. João Batista Valverde Oliveira. Nota:

---

Examinadora Convidada: Ludimilla Gordo Cruvinel. Nota:

## **Agradecimentos**

Agradeço em primeiro lugar à Deus por ser a base das minhas conquistas. Expressar minha enorme gratidão a todos professores desta instituição pela dedicação, orientação e ensinamentos ao longo da minha jornada. Em especial, ao meu orientador, professor João Batista, pela expertise, paciência e disponibilidade, que foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho e para o meu crescimento acadêmico. Suas sugestões e retornos foram valiosos e contribuíram significativamente para a qualidade e o rigor deste estudo. Sou muito grata pela oportunidade de aprender com você e pela confiança depositada em meu trabalho. Muito obrigado por ser um mentor exemplar e inspirador.

Agradecimentos a professora Ludimilla por sua participação e aporte, orientações e perspectivas atribuídas, que ampliaram minha compreensão sobre o tema em questão. Agradeço a disponibilidade em compartilhar seu conhecimento e experiência, tornando esta jornada acadêmica ainda mais enriquecedora e estimulante. Muito obrigada por seu apoio e presteza.

À minha família pelo respaldo, torcida e encorajamento. Suas palavras de estímulo, incentivo e compreensão foram esteio para manter minha motivação e determinação durante os desafios enfrentados. Agradeço por estarem sempre presentes, oferecendo suporte emocional e compartilhando alegrias e conquistas.

# USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Tânia Regina Souza Garrote <sup>1</sup>

## RESUMO

O objetivo desta monografia jurídica é o de identificar a importância da usucapião extrajudicial que é um modo aquisição originário de propriedade de bem imóvel, desde que haja o exercício da posse mansa e pacífica, prolongada e ininterrupta pelos prazos que são especificados em nossa atual legislação civil. Para tanto, busca-se entender os aspectos gerais do direito de propriedade e sua função social, origem e os requisitos pessoais, reais e formais que precisam ser cumpridos. Busca-se ainda, entender quais as modalidades de usucapião, dentre os quais destaca-se a usucapião extraordinária e a ordinária, ambas previstas no Código Civil de 2002, a usucapião especial rural prevista na Carta Magna de 1988, a usucapião especial urbana encontrada no Estatuto da Cidade, a usucapião familiar também do Código Civil e a usucapião indígena regida pelo Estatuto do Índio. Logo, o que se conclui ao fim do artigo é que, a desjudicialização vem com o intuito de trazer novas perspectivas a aqueles que pretendem regularizar e proteger o patrimônio, e isso não significa dizer que essas demandas devem parar de serem levadas ao judiciário, mas sim que, devem ser consideradas outras formas para a sua resolução, garantindo que não haja sobrecarga no sistema judiciário e que somente os casos de maiores complexidades cheguem até o poder judiciário, privilegiando assim as ferramentas extrajudiciais de resolução de conflitos. Deste modo, a metodologia utilizada para esta pesquisa de conclusão de curso, foi à revisão bibliográfica pautada na análise de doutrinas especializadas, renomadas, além de fontes como a legislação e artigos científicos correlatos ao tema em comento.

**Palavras-chave:** Extrajudicial. Usucapião. Modalidades.

---

<sup>1</sup> Aluna do curso de Bacharelado em Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás.

## EXTRAJUDICIAL USUCAPION

### ABSTRACT

*The objective of this legal monograph is to identify the importance of ex-trajudicial adverse possession, which is an original form of acquisition of ownership of real estate, as long as there is the exercise of calm and peaceful possession, prolonged and uninterrupted for the periods specified in our current civil legislation. To this end, we seek to understand the general aspects of property rights and their social function, origin and the personal, real and formal requirements that need to be met. We also seek to understand the types of usucaption, among which we highlight extraordinary and ordinary usucaption, both provided for in the Civil Code of 2002, special rural usucaption provided for in the Magna Carta of 1988, special urban usucaption found in the City Statute, family usucaption also in the Civil Code and indigenous usucaption governed by the Indian Statute. Therefore, what was concluded at the end of the article is that dejudicialization comes with the aim of bringing new perspectives to those who intend to regularize and protect their assets, and this does not mean to say that these demands should stop being taken to the judiciary. , but rather that other forms of resolution must be considered, ensuring that there is no overload in the judicial system and that only the most complex cases reach the judiciary, thus prioritizing extrajudicial conflict resolution tools. Therefore, the methodology used for this course completion research was a bibliographical review based on the analysis of specialized, renowned doctrines, as well as sources such as legislation and scientific articles related to the topic under discussion.*

**Keywords:** Extrajudicial. Adverse possession. Modalities.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	07
<b>1. ASPECTOS GERAIS DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL</b> .....	09
1.1 ORIGEM DO INSTITUTO E DEFINIÇÃO.....	11
1.2 REQUISITOS.....	13
1.2.1 Requisitos pessoais.....	14
1.2.2 Requisitos reais.....	15
1.2.3 Requisitos formais.....	16
<b>2 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO</b> .....	19
2.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.....	19
2.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA.....	20
2.3 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL.....	21
2.4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA.....	22
2.5 USUCAPIÃO FAMILIAR.....	23
2.6 USUCAPIÃO INDÍGENA.....	24
2.7 A AÇÃO DE USUCAPIÃO.....	25
<b>3 A DESJUDICIALIZAÇÃO</b> .....	26
3.1 CAUSAS DA DESJUDICIALIZAÇÃO.....	26
3.2 A VANTAGEM DA DESJUDICIALIZAÇÃO.....	27
3.3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	28
3.4 A INFLUÊNCIA DE PORTUGAL.....	29
3.5 OS REQUISITOS E O PROCEDIMENTO NO CPC 2015.....	30
3.5.1 Ata Notarial.....	31
3.5.2 Planta e memorial descritivo.....	32
3.5.3 Certidões negativas.....	33
3.5.4 Justo título.....	34
3.6 DEMAIS PROCEDIMENTOS .....	35
3.7 PROCEDIMENTOS FINAIS.....	36
3.8 PRINCIPAIS PONTOS CONTROVERTIDOS.....	38
<b>CONCLUSÃO</b> .....	39
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	40

## INTRODUÇÃO

O objetivo desta monografia jurídica é discutir sobre a importância do modo originário de aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis, quando este ocorre sem a participação do Poder Judiciário para tanto, mas que necessita de cumprir certos requisitos legais como a posse mansa e pacífica, prolongada e ininterrupta e contar ainda com a presença de um advogado ou de um defensor público a depender do caso concreto, caracterizando assim a usucapião extrajudicial. Neste instituto o possuidor do bem imóvel age como se aquilo fosse dele, como sendo sua moradia, cumprindo assim, a função social do imóvel.

Neste diapasão, o contexto da usucapião extrajudicial no Brasil continua sendo um tema atual, já que essa conduta não é tão antiga tanto quanto o Direito. Desta forma, o trabalho busca responder as seguintes perguntas: Quais os aspectos gerais do direito de propriedade e sua função social? Quais os requisitos pessoais, reais e formais a serem cumpridos? Quais as espécies de usucapião? Como é a ação de usucapião judicial? Qual o conceito e nuances da desjudicialização? Quais os requisitos e o procedimento no Código de Processo Civil de 2015 (CPC)? Quais são os demais procedimentos e as novas atualizações? Assim, tais questionamentos serão desenvolvidos em 3 (três) capítulos que tratará dos temas de forma objetiva e clara.

Quanto a exploração, no primeiro capítulo será apresentado os aspectos gerais do direito de propriedade e a sua função social, compreendendo a origem do instituto da usucapião extrajudicial, a sua definição legal que é encontrada no Código Civil de 2002 (CC), Constituição Federal de 1988 (CF) e outras leis esparsas, os requisitos pessoais que se relacionam com a pessoa pretendente da obtenção da coisa e o proprietário que a perde, os requisitos reais que tratam de quais bens e direitos podem ser adquiridos por usucapião, bem como, os requisitos formais que referem-se aos prazos estabelecidos em lei para determinar a posse.

No segundo capítulo, será desenvolvido sobre as espécies de usucapião, que compreendem a usucapião extraordinária prevista no art. 1.238 do Código Civil de 2002, a ordinária arrolada no mesmo código em seu art. 1.242, a usucapião especial rural prevista no art. 191 da Carta Magna, a usucapião especial urbana encontrada no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 2001) prevista no art. 9º, a usucapião familiar em que deve haver a ausência de assistência moral e material à família, também

prevista no Código Civil e, a usucapião indígena regida pela artigo 33 da Lei nº 6.001/73 que dispõe sobre o Estatuto do Índio. Por fim, neste capítulo, será abordado sobre a ação de usucapião judicial e os seus procedimentos.

No terceiro e último capítulo, trata-se da desjudicialização, instituto que permite a ampliação das vias que permitem acessar os direitos, desafogando o sistema judiciário brasileiro, bem como, será tratado sobre a usucapião extrajudicial, a influência de Portugal neste instituto e os requisitos e procedimentos do CPC de 2015, explorando a ata notarial, a planta com o memorial descritivo, as certidões negativas, o justo título, e os procedimentos finais, com os principais pontos controvertidos e atualizações correlatas.

Neste sentido, importa frisar que, a metodologia utilizada para realizar esta pesquisa, foi por meio do método dedutivo, com pesquisa do tipo teórica e qualitativa, utilizando material bibliográfico diversificado em livros, artigos, legislação vigente e sites jornalísticos sobre o tema em discussão. Neste contexto, a presente pesquisa ostenta relevante importância no âmbito do Direito brasileiro, pois demonstra diversos aspectos jurídicos e conceituais que envolvem o panorama da Usucapião extrajudicial como meio de aquisição de propriedade de bem móvel ou imóvel pelo exercício da posse mansa e pacífica, prolongada e ininterrupta em nosso país. Diante deste cenário, passamos a análise deste importante e urgente tema.

## 1. ASPECTOS GERAIS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

### E SUA FUNÇÃO SOCIAL

O direito de propriedade é um dos pilares fundamentais do sistema jurídico em várias sociedades, representando o interesse individual e coletivo. Exercendo assim, um papel crucial no funcionamento da economia e na estabilidade social. Em sua essência, confere a um indivíduo ou entidade, o direito de possuir, usar e dispor de bens submetidas as leis estabelecidas. Este direito não apenas garante a segurança e o controle dos recursos de uma pessoa, mas também serve como incentivo para o investimento, a inovação e o desenvolvimento econômico, assim, estão intrinsecamente ligados à ideia de responsabilidade e deveres.

Neste viés, enfrenta limitações e restrições impostas pelo Estado e pela legislação, na busca do equilíbrio de interesses. Insere-se nessas limitações o uso da propriedade para proteger o meio ambiente, garantir a segurança pública e promover a justiça social. Assim, o direito de propriedade é frequentemente objeto de disputas legais e debates sobre várias frentes, abarcando a regularização fundiária, tornando-se, portanto, uma tarefa complexa enfrentada pelos sistemas legais em todo o mundo. Orlando Gomes conceitua que “o direito real de propriedade é o mais amplo dos direitos reais – *plena in re potesta*” (GOMES, 1999, p. 97).

No mesmo sentido, Carlos Roberto Gonçalves pontua: “trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas” (GONÇALVES, 2014, p. 243). Corroborando, Washington de Oliveira Monteiro introduz que: “constitui o direito de propriedade o mais importante e mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas” (MONTEIRO, 2003, p. 83).

Diante desse contexto, a função social desempenha robustez para garantir que a propriedade cumpra sua finalidade de beneficiar a sociedade como um todo, isso porque, implica que o proprietário não possua apenas direitos, mas também obrigações para com a comunidade e a sociedade como um todo. Nesse diapasão, se tornou um direito subjetivo fundamental no ordenamento jurídico brasileiro, protegido e resguardado pela Constituição Federal de 1988. Roger Stiefelmann Leal, seguindo essa linha de raciocínio afirma: “pretende impor um dever de abstenção, já que impõe

um grau de autonomia privada imune à interferência do Estado e de terceiros” (LEAL, 2012, p. 56).

Algumas características da propriedade podem reverberar um enredo de ser a propriedade ilimitada em seu sentido absoluto, no entanto, o nosso ordenamento jurídico tem o condão de ser um direito de finalidade social, afastando, portanto, o direito absoluto de outrora. Neste sentido, Carlos Roberto Gonçalves conceitua que: “certas características contemporâneas vêm sofrendo cada vez mais restrições e limitações, impondo uma considerável redução aos direitos dos proprietários” (GONÇALVES, 2014, p. 243).

Neste viés, o direito positivo brasileiro se posicionou quanto a função social da propriedade desde a Constituição Federal de 1946, prevendo a subordinação do uso da propriedade ao bem-estar social disposto em seu artigo 147. Momento posterior, o princípio se manteve na Reforma Constitucional de 1967 (artigo 157) e na Reforma Constitucional de 1969 (artigo 160), hoje consolidada na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, XXIII, artigo 182, § 2º e por fim, também no artigo 186.

Assim, estabelece a Constituição Federal diretrizes de como a função social da propriedade será cumprida, elencadas para a propriedade rural e urbana. No que tange a primeira, esta é subordinada ao artigo 186. Pontua Marcelo Lessa da Silva que “a função social não é apenas um princípio limitador dos direitos de usar, gozar e dispor do bem, mas, sobretudo, é um mecanismo de imposição de comprometerimentos positivos em benefício da coletividade” (SILVA, 2016, p. 103).

Consubstanciado no descaso do proprietário que não dá destino e finalidade ao bem, assim como utilizar a propriedade como meio para fins ilícitos, ter seu direito fragilizado e exposto, voltados ao olhar do Estado, comunidade e terceiros, respondendo em diferentes vertentes, conforme o desdobramento do desapeço à utilidade que a coisa deveria desempenhar. Para Sílvio de Salvo Venosa, “a proteção àquele que se utiliza validamente da coisa nada mais é do que revigoração da usucapião, pois o proprietário tem o dever de dar aproveitamento a seus bens e explorá-los, tornando-a ativa, cumprindo com sua função” (VENOSA, 2011, p. 124).

Nessa perspectiva, a propriedade deverá exercer a função social prevalecendo o bem coletivo ao individual, sob pena de intervenção do Estado contra o proprietário, desta forma, sub-rogando a terceiros oportunos, dar a utilização devida à coisa, uma vez que este foi deixado ao limbo. Logo, compreende-se que a finalidade da função social da propriedade tem a ver com a capacidade produtiva, com a

circulação de riquezas, onde o objeto possui um valor econômico e que pode ser disponível ao bem comum de todos.

### 1.1 ORIGEM DO INSTITUTO E DEFINIÇÃO

A origem do instituto da usucapião sobreveio do Direito Romano. Foi conceituado na Lei das Doze Tábuas, datada no ano de 305 da era romana (Fundação de Roma), correlato ao ano 455 A.C. Benedito Silvério Ribeiro já neste interím discorre que: “abrange os bens tanto móveis quanto imóveis, evoluindo a contenções subseqüente, sendo a ação de usucapião instrumento tanto para ratificar aquelas aquisições precisamente nulas, quanto a aquisição inócua por vício de legitimação do alienante, condicionada a boa-fé do possuidor usucapiente” (RIBEIRO, 1998).

Caio Mário da Silva Pereira explica que: “a propriedade parte de um fato, pois teria nascido com a espontaneidade de todas as protestações. A norma surge logo depois a fim de disciplinar de acordo com as exigências sociais e a harmonia da coexistência” (PEREIRA, 2012, p. 298). Pertinente observar que à época, o instituto da usucapião só alcançava quem era cidadão Romano, que definitivamente não era a maioria presente no império, em razão da grande quantidade de peregrinos. “Com o advento da ampliação do império, os direitos foram estendidos a estes, de forma excepcional e convencional” (NASCIMENTO, 2018, p. 13).

No que tange a definição da usucapião, este é um instituto jurídico que permite a aquisição de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens móveis ou imóveis por meio da posse contínua, pacífica e ininterrupta ao longo de um período determinado pela legislação. Tal aquisição ocorre independentemente da titularidade original, desde que o possuidor preencha os requisitos legais estabelecidos, como a posse mansa e pacífica, o lapso temporal estabelecido por lei e a ausência de oposição do verdadeiro proprietário durante o período de posse.

Para Maria Helena Diniz, o conceito de usucapião é:

É modo originário de aquisição da propriedade, pois a relação jurídica formada em favor do usucapiente não deriva de nenhuma relação do antecessor. Uma propriedade desaparece e a outra surge, porém, isso não significa que ela se transmite (DINIZ, 2012).

A usucapião visa assim, promover a segurança jurídica, regularizar situações em que a posse de fato é consolidada ao longo do tempo e fornecer um meio

para que a posse se transforme em propriedade, consolidando os direitos do possuidor, atribuindo estabilidade a propriedade quando confere uma nova titularidade ao bem. Conceitua Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald que:

Exercendo o poder de fato sob de dono – posse – junto com o tempo, alinhados com os demais requisitos legais, consagrando assim a juridicidade dos atos, tornando-a proprietário. [...] a Usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre posse e propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto (FARIAS, ROSENVALD, 2006. p. 261).

Tem-se, portanto, o entendimento de obrigação dúplice, visto que, em um polo beneficia um agente que durante um lapso temporal manteve na posse e na manutenção, cumprindo a função social daquela propriedade, em outro, a figura do proprietário que deixa de exercer seu dever de zelo e manutenção evoluindo ao abandono, garantindo assim, o direito do terceiro interessado. De sorte, o poder de fato sobre a coisa, posse, unida ao tempo, juntamente com os demais requisitos legais, termina por atribuir juridicidade a uma situação de fato, tornando-a propriedade.

À vista disso, destaca Sílvio de Salvo Venosa que o propósito da usucapião é precisamente atribuir o bem a quem desse a melhor posse, seja como moradia ou exploração econômica. “Ademais, é dever do Estado regular sua intervenção na propriedade privada toda vez que as riquezas não tiverem sua devida utilização ou deixados ao esquecimento, redistribuindo-as àqueles com interesse e capacidade de fazer” (VENOSA, 2010, p. 124).

Vale mencionar que, o Código Civil de 1916 e posteriormente no Código Civil de 2002 ocorreu a separação da prescrição e da usucapião, com a previsão da prescrição extintiva na Parte Geral do código e da usucapião no Livro de Direito das Coisas. Diante disso, surge a ferramenta da usucapião extrajudicial, que é uma forma de reconhecimento da usucapião prevista no artigo 216-A na Lei nº 6.015 (Lei dos Registros Públicos), modificado pela Lei nº 13.465 de 2017, objetivando dar celeridade e a essas demandas e contribuindo com o desafogo do judiciário.

Nota-se que, existe na doutrina uma discussão acerca da classificação do modo de aquisição da propriedade pela usucapião: se originária ou derivada, no entanto a grande maioria entende que, a usucapião é forma originária de aquisição da

propriedade, vez que muito embora o bem usucapido possa ter pertencido a outrem, o usucapiente dele não recebe a coisa. Nesta senda, seu direito de aquisição não decorre diretamente do antigo proprietário, mas sim do próprio fato ou ato jurídico que lhe concede o nascimento do direito.

## 1.2 REQUISITOS

Os requisitos da usucapião representam as condições estabelecidas pela legislação para que a aquisição de propriedade por meio desse instituto seja reconhecida. Esses critérios são essenciais para assegurar que a posse contínua e pacífica de um bem se transforme em propriedade de acordo com os parâmetros legais. Embora estes possam variar de acordo com o tipo de usucapião e com a legislação de cada país, alguns critérios gerais são comuns, como a posse que deve ser exercida sem oposição ou contestação do verdadeiro proprietário ao longo do período estabelecido pela lei - posse mansa e pacífica. Outro dos requisitos centrais é o cumprimento de um período contínuo e ininterrupto de posse, que pode variar de acordo com o tipo de usucapião e a natureza do bem em questão - prazo de posse.

Em casos específicos, a boa-fé do possuidor é requisito fundamental, o que implica que o possuidor não tenha conhecimento de vícios ou defeitos que invalidassem a aquisição da propriedade - boa-fé. Dependendo da legislação específica, o registro público da posse pode ser exigido como prova da posse contínua e ininterrupta - registro público. Decorre em certos casos, a natureza do bem a ser usucapido influenciar os requisitos, como no caso de bens móveis, imóveis, públicos ou privados - natureza do bem. Frisa ser essencial que, durante o período de posse não haja contestação ou oposição efetiva do proprietário original do bem.

No entanto, o requisito fundamental a ser objeto de usucapião é que seja apta para apropriação privada. Abarca a posse contínua, mansa e pacífica, com *animus domini*. Na lição de Plácido e Silva “*animus domini*”, é:

A consciência do senhor da coisa de que está lhe pertence de pleno direito, e, por isso, juridicamente, a poder deter em sua posse. E a posse que resulta daí é a do próprio direito, porque indica a posse do domínio. O *animus domini* é elemento substancial do direito da posse, e a indica como uma posse perfeita, visto que ela se comporta sobre uma coisa que se possui como sendo de propriedade própria (DE PLÁCIDO E SILVA, 2004, p. 1.212).

Neste contexto, o cumprimento desses critérios assegura a estabilidade nas relações de propriedade, a efetivação da usucapião, assegura ainda a garantia à aquisição da propriedade e a segurança jurídica, ao mesmo tempo em que protege os direitos legítimos dos verdadeiros proprietários.

### 1.2.1 REQUISITOS PESSOAIS

Os requisitos pessoais da usucapião representam critérios específicos relacionados ao possuidor, logo, estão diretamente ligados à conduta e sua situação durante o período de posse, ou seja, exigências em relação ao possuidor que pretende adquirir o bem e ao proprietário que perde aquele mesmo bem. Neste sentido, o adquirente deve ser capaz e ter a qualidade para adquirir a propriedade por esta maneira.

Alguns requisitos pessoais comuns incluem: (I) capacidade para adquirir: o possuidor deve ter capacidade legal para adquirir propriedade, o que pode incluir capacidade civil e capacidade para exercer atos na esfera jurídica, (II) boa-fé: em alguns casos, a boa-fé do possuidor é um requisito fundamental, implicando que o possuidor não tenha conhecimento de vícios ou defeitos que invalidem a aquisição da propriedade. A boa-fé pode se referir tanto à falta de conhecimento de vícios no título de propriedade quanto à crença legítima de que a posse é legítima e justa.

São incluídos ainda, (III) posse em nome próprio: o possuidor deve estar exercendo a posse em seu próprio nome, agindo de maneira independente e autônoma em relação ao proprietário original ou a terceiros, agindo como se aquele imóvel realmente fosse seu, (IV) continuidade da posse: a continuidade da posse ao longo do período de tempo estabelecido é um requisito fundamental para a usucapião, o que implica que o possuidor deve manter a posse do bem de forma ininterrupta e contínua.

Impõe-se esses requisitos pessoais para garantir a validade da aquisição de propriedade ao assegurar que o possuidor cumpra os critérios estabelecidos por lei. Com isso, o sistema jurídico busca proteger a segurança jurídica, preservar os direitos legítimos dos proprietários e promover relações de posse justas e equitativas. Dessarte que o possuidor não poderá ter impedimentos ou lacunas elencadas nos artigos 197 a 204 do Código Civil de 2002, que por força do artigo 1.244 do mesmo

Código, aplicam-se à (não) contagem do prazo da posse na usucapião. Jonas Ricardo Correia esclarece que:

As causas impeditivas e suspensivas da prescrição são as mesmas, dependendo, todavia do momento em que ocorrem. A causa impeditiva obsta o transcurso do prazo, desde o seu início. Já a causa suspensiva ocorre quando o prazo já iniciou o seu decurso, paralisando-o, reiniciando pós o desaparecimento das hipóteses legais, pelo prazo restante (CORREIA, 2016, p. 47-48).

Em regra, não é possível usucapir entre os ascendentes e os descendentes durante o poder familiar (direitos e deveres dos pais sobre os filhos), incapazes e seus representantes durante a constância, desde que não corra a prescrição entre estes, justificadas pela relação de confiança existente entre as pessoas aí envolvidas. Outro fator que impede a aquisição de uma determinada coisa é, a situação jurídica da pessoa, como é o caso por exemplo, do condômino em relação ao bem comum.

Já em relação ao proprietário do imóvel usucapido, este, não pode ser absolutamente incapaz (menor de 16 anos, enfermo ou deficiente mental que não possua discernimento para a prática do ato, e aquele que por causa transitória, não puder exprimir sua vontade), bem como, contra este não corre o instituto da prescrição, assim, caso seja absolutamente incapaz, não irá perder a propriedade por usucapião, já que não corre prescrição contra ele, conforme determina o artigo 198 cominado com o artigo 3º, ambos do Código Civil de 2002.

### 1.2.2 REQUISITOS REAIS

Os requisitos reais da usucapião referem-se às condições específicas relacionadas ao objeto da aquisição de propriedade por meio desse instituto, ou seja, alusivos aos bens e direitos a ser usucapidos. Esses critérios estão ligados à natureza e às características do bem em questão e são estabelecidos para garantir que a aquisição de propriedade seja realizada de acordo com as normas legais vigentes. Alguns dos requisitos reais mais comuns são: (I) bem suscetível de apropriação: o objeto da usucapião deve ser um bem suscetível de apropriação, ou seja, deve ser um bem móvel ou imóvel que possa ser objeto de posse e propriedade.

E ainda, (II) bem desimpedido e suscetível de transferência: o bem em questão deve estar livre de quaisquer ônus, encargos ou limitações que possam

restringir sua transferência ou posse, garantindo que o possuidor possa adquirir a propriedade de forma plena e efetiva. (III) bem identificável: o bem a ser usucapido deve ser claramente identificável e individualizado, permitindo que sua identidade e limites sejam estabelecidos de maneira inequívoca.

Outro requisito é o (IV) bem registrável: em alguns casos, dependendo da natureza do bem e da legislação aplicável, é necessário que o bem em questão seja registrável em órgãos competentes, garantindo a validade e a eficácia da aquisição de propriedade por meio da usucapião. E o (V) bem passível de posse contínua: o bem deve ser suscetível de posse contínua e ininterrupta ao longo do período de tempo estabelecido pela lei, permitindo que o possuidor demonstre a posse plena e exclusiva do bem ao longo do tempo.

Mencionado requisito, objetiva garantir a validade e a eficácia da aquisição de propriedade por meio da usucapião, perfazendo os bens e direitos que podem ser usucapidos, abrangidos a propriedade, o usufruto, o direito real de uso, o direito real de habitação, a enfiteuse e a servidão. Visto que, não são todos os direitos e nem todas as coisas que são adquiridas mediante a Usucapião, já que alguns bem são tidos como imprescritíveis, por se tratar de bens públicos ou por se encontrarem fora do comércio, por exemplo.

Os bens públicos, de qualquer natureza e a qualquer título, que pertencem as pessoas jurídicas de direito público, não são passíveis de serem obtidos mediante o instituto da usucapião, e por isso, o ordenamento jurídico brasileiro procurou de todas as formas possíveis deixar isso bem determinado, deste modo, assim averiguados nos artigos 183, parágrafo 3º, e artigo 191, parágrafo único, da Constituição Federal, Súmula nº 340 do Supremo Tribunal Federal (STF) e no artigo 102 do Código Civil.

Razoável é o entendimento de Cristiano Chaves e Nelson Rosendal quanto ao cuidado em deixar explícito a proteção dos bens públicos pelo ordenamento vigente, sendo nítida desde o Código de Processo Civil de 1973, em seu artigo 941, que versava sobre a jurisdição contenciosa da Usucapião com a “Ação de Usucapião de Terras Particulares”. Portanto, é importante nivelar que, o atual Código de Processo Civil de 2015, inclui a Ação de Usucapião como sendo um procedimento comum, não mais atribuindo a ele um procedimento especial.

Acerca dos bens fora de comércio, estes se caracterizam por serem naturalmente indisponíveis, insuscetíveis de apropriação pelo homem, como o sol e as estrelas, por exemplo. E por fim, evidencia os bens legalmente indisponíveis, que são imprescritíveis, como a título de ilustração, o direito de personalidade e os bens indisponíveis pela própria vontade humana, estes representados por doações ou deixados em testamento, atrelados assim a cláusula de inalienabilidade seja a título gratuito ou oneroso.

### 1.2.3 REQUISITOS FORMAIS

Os requisitos formais são elementos essenciais e imperativos a serem cumpridos, dentre eles deve haver a posse *ad usucapionem* e o lapso temporal ininterrupto determinado por lei. No que diz respeito à *ad usucapionem* (passíveis de usucapir), esta será exercida com *animus domini* (o possuidor deve se portar como dono da coisa), de forma mansa e pacífica, contínua e publicamente.

Alguns dos requisitos formais comuns incluem: (I) a submissão de uma petição inicial ou requerimento de usucapião que cumpra os requisitos estabelecidos pela legislação, incluindo informações detalhadas sobre o bem em questão, a posse exercida e outros elementos relevantes para o caso, (II) a apresentação de documentos e provas que atestem a posse contínua e ininterrupta do bem ao longo do período de tempo estabelecido, incluindo registros de posse, contratos, declarações de testemunhas e outros documentos pertinentes. (III) a realização de medidas de publicidade ou notificação conforme exigido pela legislação, visando informar o proprietário original e terceiros interessados sobre o processo de usucapião em andamento. Após a conclusão do processo, o registro da propriedade adquirida deve ser realizado no cartório de registro de imóveis competente, garantindo a publicidade e a eficácia da aquisição.

Assim, ao estabelecer procedimentos claros e formalidades específicas, o sistema jurídico busca garantir a regularidade e a transparência do processo de aquisição deste atributo, protegendo os direitos legítimos das partes envolvidas. Evidencia o art. 1.208 do Código Civil que não “induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância”. Assim, a Lei deixa nítido que existindo autorização expressa ou tácita para que um terceiro pratique atos sobre o imóvel, desconfigura-se a posse *ad*

*usucapionem* ou *ad interdicta*, tratando-se apenas de detenção. Elucida que é permitida a soma das posses anteriores, a fim de contar prazo para invocar a usucapição, seja pela *accessio possessionis* ou pela *sucessio possessionis* (GAMA, 2016, p. 393).

Neste viés Silvio Salvo de Venosa pontua: “a união de posses exige que elas sejam homogêneas, da mesma natureza, a fim de formar período suficiente para usucapir. Quem adquire, por exemplo, posse obtida pelo antecessor de forma precária, clandestina ou violenta não pode somar o período anterior para completar a usucapição, salvo se mantiver esses mesmos vícios em sua própria posse. Deve aguardar seu próprio lapso temporal” (VENOSA, 2011, p. 1.247).

Consubstanciada a obrigatoriedade de se ter em todos os casos os requisitos formais de posse e tempo, existe uma peculiar quanto a duração mais curta, nestes, serão acrescidos os requisitos do justo título e da boa-fé. Pormenorizados abaixo: a) o justo título: na usucapição refere-se a um documento ou situação que legitima a posse do ocupante de um imóvel, sendo um requisito para a aquisição da propriedade por meio da usucapição. Esse título deve ser válido, lícito e estar de acordo com as normas legais, conferindo ao possuidor uma base legal para pleitear a propriedade do bem após o período de posse contínua e pacífica estabelecido por lei. É uma imposição acessória, por se valer na modalidade ordinária de usucapição.

Distingue-se como o ato categoricamente adequado para transmissão do domínio ou direito real da coisa, porém tendo entraves em razão de algum vício de representação ou na própria coisa em si. Para Carlos Roberto Gonçalves, “o justo título é aquilo que seria apto a transmissão do domínio e a posse da coisa se não tivesse nenhum vício que impedisse a transmissão” (GONÇALVES, 2014, p. 254). Nesse mesmo sentido, Benedito Silvério defende que para que o título seja considerado justo, não é imprescindível o cumprimento de todas as solenidades legais. “Explicitando a intenção de transferência da coisa por parte do possuidor anterior para o novo detentor da coisa, bastará para fundamentar sua intenção, restando suficiente a legitimidade ideal, frente a vontade subjetiva do cedente” (SILVÉRIO, 1998, p. 731).

A boa-fé: nesse enredo, refere-se à crença honesta e confiante do possuidor de que está adquirindo legalmente a propriedade do imóvel por meio da posse contínua e pacífica. Se o ocupante agir de boa-fé, acreditando que sua posse é

legítima, mesmo que existam eventuais irregularidades no título de propriedade, isso pode influenciar positivamente o processo de usucapião. No entanto a legislação pode variar, e em alguns sistemas jurídicos, a boa-fé pode ser um fator determinante, enquanto em outros, a posse contínua e pacífica é o aspecto mais relevante.

Em síntese, representa a convicção proba do ocupante de que sua posse é de boa-fé, contribuindo para a complexa dinâmica desse instituto jurídico e influenciando a análise dos tribunais diante dos casos que envolvem a aquisição da propriedade por meio desse mecanismo peculiar do Direito Civil. Assim, entende-se boa-fé, a posse em que o possuidor incompreende vícios ou obstáculos que inabilita a aquisição da coisa. Entretanto, válido ressaltar que, o erro não poderá ser usado como arrimo, não obstante a alegação de desconhecimento da lei, conforme demonstra o art. 3º da Lei de Introdução às normas do Direito brasileiro (LINDB).

## 2. ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

Em síntese conforme visto no item anterior, a usucapião é um modo originário de adquirir a propriedade, portanto, pode recair tanto sobre bens móveis quanto sobre os bens imóveis, contudo, existem diferentes formas de se adquirir a propriedade e cada uma dessas formas possui requisitos específicos, assim, quando o modo de adquirir a propriedade recair sobre bens imóveis tem-se três espécies principais, quais sejam a usucapião extraordinária, a usucapião ordinária e a usucapião especial, que pode ser tanto a especial rural como a especial urbana.

Necessário apontar que, o instituto da usucapião não tem a intenção de contribuir para o aumento patrimonial do possuidor, mas sim de proteger o lar, a posse da família que ali esteja vivendo, dando segurança jurídica ao direito à propriedade, desde que preencham os requisitos estabelecidos em lei, já que qualquer requisito que destoar dos limites impostos pela lei, seja pelo prazo prescricional, tamanho do imóvel, posse de outros imóveis urbanos ou rurais, entre outros aspectos, cria um óbice intransponível à concessão do pedido de usucapião.

Além disso, contratos como o de locação de imóveis ou o contrato de comodato (empréstimo para uso) podem afastar a possibilidade da ação judicial de usucapião. No geral, alguns débitos fiscais, como o condomínio, o laudêmio, o IPTU pode continuar a existir mesmo após o processo da usucapião, mas ainda assim, existem dívidas que serão extintas. E ainda, o valor da ação de usucapião pode variar de 10% a 30% sobre o valor do imóvel. Por isso, em qualquer espécie de usucapião, seja judicial ou extrajudicial é necessário a presença de um profissional do ramo.

### 2.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

A usucapião extraordinária (*longissimi temporis*) está disciplinada no artigo 1.238 do Código Civil de 2002, neste sentido, entende-se por usucapião extraordinária aquela em que independentemente de título e boa-fé, a pessoa por 15 (quinze) anos (lapso temporal), sem interrupção, contínua, nem mesmo oposição (posse mansa e pacífica), possui como seu o imóvel (*animus domini*) com a comprovação de contas e impostos pagas, testemunhas, fotos, adquirindo então a sua propriedade. Este

instituto poderá servir de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis quando o juiz declarar por meio de sentença.

Neste contexto, no caso em que o imóvel for usado para moradia habitual ou o possuidor realizar obras ou serviços que sejam de caráter produtivo, caracterizando assim uma posse qualificada com privilégio, o prazo mencionado pelo artigo 1.238 do CC é reduzido para 10 (dez) anos. Para Caio Mário da Silva “o possuidor não pode possuir a coisa a intervalos, intermitentemente, nem tê-la maculada de vícios ou defeitos - *vi, clam aut precário*”, (PEREIRA, 2008, p. 120).

É essencial nesses casos que, o bem a ser adquirido tenha sido abandonado pelo seu verdadeiro dono ou ainda que não tenha o imóvel dono, para assim, trazer maior adequação ao requisito da posse mansa e pacífica. Outro ponto importante é que, o justo título e a boa-fé não são obrigatórios em virtude do longo tempo que é necessário para a caracterização dessa modalidade de usucapião.

Urge destacar, contudo, que o Código de 2002 inovou ao estabelecer o prazo de 15 (quinze) anos, já que o Código de 1916 previa que o prazo desta modalidade fosse de 30 (trinta) anos, que veio a ser reduzida a 20 (vinte) anos pela Lei nº 2.437, de 1955, assim houve uma redução em cinco anos no prazo para a prescrição, além de outras alterações nas nomenclaturas, como a substituição da palavra “domínio” por “propriedade” afim de dar maior proteção a constituição da propriedade.

A Jornada de Direito Civil (JDC) do Conselho da Justiça Federal que debate sobre as questões não esclarecidas do Direito Civil e consolida as principais doutrinas, através de enunciados, evidencia por meio da JDC 564 que: “as normas relativas à usucapião extraordinária (CC, art. 1.238) e à usucapião ordinária (CC, art. 1.242), por estabelecerem redução de prazo em benefício do possuidor, têm aplicação imediata, não incidindo o disposto no art. 2.028 do CC” (CJF, 2012, p. 110). Este entendimento trazido pela JDC funciona como uma analogia ao consubstanciado no enunciado nº 445 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

## 2.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA

Ao contrário da usucapião extraordinária (art. 1.238) que independe de justo título e da boa-fé, a usucapião ordinária ou “justo título”, depende da boa-fé, bem

como do justo título que tenha sido constituído por instrumento público, e está prevista no artigo 1.242 do CC, assim, a posse deve ser mansa, pacífica e ininterrupta, exercida com a intenção de dono. Arnaldo preceitua sobre os requisitos no seguinte trecho:

O Código Civil, no art. 1.242, reduzindo o prazo, e não mais fazendo distinção entre presentes e ausentes, previu a espécie nos seguintes termos: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos” (RIZZARDO, 2016).

Essa modalidade conta ainda com o requisito temporal diferente, qual seja o de 10 (dez) anos ou de 5 (cinco) anos (1.244, parágrafo único) quando configurada a usucapião ordinária por posse-trabalho, ou seja, quando o usucapiente morar ou tornar a terra produtiva, assim, cumprindo a função social da posse. E é também no parágrafo único do artigo 1.242 do CC, que se encontra a possibilidade de alegação de usucapião dentro da ação anulatória do registro, como matéria de defesa, movimento que é conhecido como usucapião tabular com respaldo jurídico no artigo 214, § 5º da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). Neste contexto, tem-se a JDC nº 569 em que “No caso do artigo 1.242, parágrafo único, a usucapião, como matéria de defesa, prescinde do ajuizamento da ação de usucapião, visto que, nessa hipótese, o usucapiente já é o titular do imóvel no registro” (CJF, 2013).

Compreende-se então que, nesta modalidade de usucapião, não existe qualquer tipo de especificação sobre um limite de área. E por fim, de acordo com a JDC nº 86, “A expressão “justo título” contida nos arts. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro” (CJF, 2002). Isso porque a sentença judicial que declare a aquisição do domínio, deverá ser levada a assento em Registro Imobiliário já que a boa-fé é demonstrada pela convicção.

### 2.3 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

Consustanciada no *caput* do artigo 191 da Carta Magna de 1988 e ainda no artigo 1.239 do Código Civil e que já possuía previsão legal por meio da Lei nº 6.969/81, a usucapião especial rural, usucapião *pro labore* ou ainda, usucapião constitucional como também é conhecida, é caracterizada pelo ocupante não ser proprietário de imóvel rural ou urbano, fazendo daquela área sua moradia habitual, sendo

produtiva com trabalho próprio ou ainda de sua família, produtividade essa que pode se dar por meio agrícola, pecuário, agroindustrial, entre outras.

A área deve ser ainda, de terra em zona rural, não superior a 50 (cinquenta) hectares e o prazo estabelecido para essa modalidade é de 5 (cinco) anos ininterruptos. Outro aspecto importante relativo a usucapião trazido pela Constituição Federal de 1988, artigo 191, parágrafo único, é que os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião, e no mesmo sentido, o Supremo Tribunal Federal editou a Súmula n° 340, segundo a qual, "Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião" (STF, 1963).

Outro ponto importante a ser destacado sobre a zona rural que não deve ser superior a cinquenta hectares, e o que é mencionado pela JDC n° 313 que estabelece que "quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir" (CFJ, 2006). Já a JDC n° 312 menciona que "observado o teto constitucional, a fixação da área máxima para fins de usucapião especial rural levará em consideração o módulo rural e a atividade agrária regionalizada" (CFJ, 2006).

## 2.4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

O instituto da usucapião especial urbana, usucapião *pro moradia* ou usucapião *pro misero*, está prevista no artigo 1.240 do Código Civil de 2002, na Lei Maior de 1988 no artigo 183, e também no artigo 9° da lei n° 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade) que complementa o disposto no Código Civil, e juntas estabelecem que "aquele que possuir, 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" (BRASIL, 2002).

Assim, este instituto inova ao trazer especificação sobre um limite de área diferente da usucapião especial rural, passando de uma área de terra em zona rural não superior a 50 (cinquenta) hectares a uma área urbana de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados. E como na outra modalidade, aquele que possuir o bem imóvel não deve ser proprietário de outro bem imóvel urbano ou rural, visando

beneficiar o possuidor que não possua nenhum outro imóvel, sob pena de desvirtuamento do instituto.

De acordo com a JDC nº 85, em se tratando do artigo 1.240, *caput*, do Código Civil “entende-se por “área urbana” o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios” (CFJ, 2002). As unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios são as edificações ou conjuntos, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, que poderão ser alienados, no todo ou em parte.

Outro ponto de atenção a essa modalidade do artigo 1.240, é estabelecido pela JDC nº 314, em que “não se deve computar, para fins de limite de metragem máxima, a extensão compreendida pela fração ideal correspondente à área comum” (CFJ, 2006). Uma regra especial a essa modalidade também pode ser encontrada no Estatuto da Cidade em seu artigo 9º, parágrafo 3º, em que “desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor”. Configurando-se então uma soma de posses que deve ser contínua, pacífica, disciplinada pelo artigo 1.243 do Código Civil (BRASIL, 2002).

No artigo 10 do Estatuto da Cidade, há que se falar ainda sobre a usucapião especial urbana coletiva caracterizada por núcleos urbanos informais que devem ser existentes há mais de 5 (cinco) anos, sem oposição, e será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis quando a área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados por possuidor. Importante destacar que, são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2017). E a posse pode ser de boa ou má-fé e a lei não prevê o pagamento de indenização.

## 2.5 USUCAPIÃO FAMILIAR

A modalidade da usucapião familiar ou *pró-moradia*, está disciplinada no artigo 1.240-A do Código Civil de 2002, em recente alteração legislativa, introduzida em nosso ordenamento jurídico pela lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011, e suas

principais diferenças em relação as outras modalidades residem no fato de o prazo prescricional ser de apenas 2 (dois) anos ininterruptos, sem oposição, ou seja, sem o pedido de partilha do referido bem ou arbitramento de aluguel, com o requisito da posse direta, assim sendo exercida com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), não englobando então o imóvel rural.

Outra grande diferença é que, a propriedade em questão que antes era dividida com o ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, passa-se a ser utilizada para sua moradia ou de sua família e que se prolonga no tempo após o fim do relacionamento, adquirindo então o domínio integral, desde que, não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Mas, se acaso o possuidor do imóvel por qualquer razão que seja, temporariamente ou não, deixa o imóvel durante os 2 (dois) anos quebra o requisito da continuidade que é fielmente exigido. Caso volte ao imóvel, o prazo é reiniciado, com a clara intenção de proteger o instituto da família.

O diploma civil pátrio deixa claro em seu artigo que, nessa modalidade de usucapião tem que haver o abandono do lar ou separação de fato de forma voluntária, espontânea e injustificada por um dos cônjuges, ou seja, não deve haver motivo que justifique o abandono ou a separação, e o imóvel usucapido deve ser de propriedade do ex-casal e não de terceiros. Havendo por exemplo, ameaça ou coação para deixar o lar em relação ao ex-cônjuge ou ex-companheiro, ficará caracterizado vício no consentimento, quebrando com o requisito da voluntariedade solicitada pelo artigo 1.240-A do Código Civil de 2002.

## 2.6 USUCAPIÃO INDÍGENA

A modalidade de usucapião indígena foi instituída pelo Estatuto do Índio, Lei nº 6.001 de 1973, em seu artigo 33, que deixa claro que o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por 10 (dez) anos consecutivos, ininterruptos, trecho de terra inferior a 50 (cinquenta) hectares, adquiere-lhe a propriedade plena. Contudo, ainda fica evidente no parágrafo único que tal disposição não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, não se aplica às áreas reservadas de que trata a Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal, que são aqueles que têm

modos de produzir, língua, costumes, estilos de vida tradicionais, ou seja, diferentes de outros segmentos da população.

A área que o índio incluído ou não na sociedade ocupar como própria, assim sendo, com ânimo de dono, pode ser rural ou particular, sendo vedada a usucapião de bens públicos como as terras devolutas, e não é exigido o justo título ou a boa-fé nesta modalidade. Conforme a redação do dispositivo supramencionado, a posse deve ser mansa e pacífica voltando-se ao resguardo da tradição e cultura indígena, além de inexistir uma previsão legal para um tamanho mínimo do trecho de terra. Se o indígena tiver a plena capacidade, poderá propor diretamente a ação de usucapião, mas, não havendo a plena capacidade deverá ser representado pela Fundação Nacional dos Povos Indígenas (FUNAI), órgão indigenista oficial do Estado brasileiro.

## 2.7 A AÇÃO DE USUCAPIÃO

Em nosso país, a usucapião pode ser judicial ou extrajudicial, porém, ambas necessitam de um advogado experiente que entenda as vantagens e desvantagens de cada uma, além de cumprir com os requisitos específicos impostos pela lei e que variam de acordo com o tipo de usucapião (extraordinária, ordinária, urbano, rural, familiar, etc.). Assim, na usucapião judicial, quando houver sido cumprido todos os requisitos da modalidade adequada, será necessário entrar com a ação de usucapião judicial pelo autor (usucapiente, possuidor) que tenha posse *ad usucapionem*, conhecida como Ação Declaratória de Usucapião.

Essa ação está consubstanciada no *caput* do artigo 1.241 do CC e é regulada pelo CPC, logo, o procedimento da ação de usucapião será sempre o comum, e o possuidor poderá requerer ao juiz que seja declarada adquirida a propriedade imóvel mediante este instituto, momento em que deve expor o fundamento do pedido, matrícula atualizada do imóvel, fotos que comprovem a posse do imóvel, deve juntar ainda a planta da área *usucapienda* assinado por profissional legalmente habilitado, dentre tantos outros documentos como certidões e notas fiscais que possam de fato comprovar a posse no imóvel a ser usucapido.

Essa declaração não torna o requerente proprietário do imóvel, apenas declara-se o direito pelo juiz, assim, constituindo título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, atribuindo publicidade e garantia contra terceiros, conforme determina o parágrafo único. Neste momento, mediante mandado, somente quando a sentença da Ação Declaratória de Usucapião for julgada procedente será registrada no registro de imóveis, desde que, ainda satisfeitas as obrigações fiscais. Por se tratar de matéria de interesse social relevante, o Ministério Público (MP) intervirá, obrigatoriamente, em todos os atos do processo.

### 3. A DESJUDICIALIZAÇÃO

#### 3.1 CAUSAS DA DESJUDICIALIZAÇÃO

A desjudicialização diz respeito a resolução de conflitos sem o intermédio do Poder Judiciário, ajudando assim, a desafogar e a enfrentar a enorme crise no sistema judiciário brasileiro, visto que, há situações em que o sistema judiciário nem mesmo precisaria ser acionado, podendo aquela demanda ser resolvida de forma mais célere e objetiva. Logo, quando tratamos de desjudicialização estamos nos referindo a espécie de usucapião extrajudicial, já que a desjudicialização pode melhorar significativamente a eficiência dos processos de regularização fundiária, ao mesmo tempo em que, torna o acesso à justiça mais acessível para aqueles que buscam adquirir uma propriedade por meio de usucapião.

Neste cenário, de acordo com o então desembargador Diógenes V. Hassan Ribeiro ao relatar sobre a deficiência do legislativo e a insuficiência do judiciário na usucapião, aponta que:

Ordinariamente, então, o fenômeno da desjudicialização significa a possibilidade de solução de conflitos de interesse sem a prestação jurisdicional, entendido que jurisdição é somente aquela resposta estatal. Todavia, há situações caracterizadas como exemplos de desjudicialização em que não havia, propriamente, conflito de interesses, mas em que o Estado – e aqui nos restringimos ao Brasil – previa a necessidade de atividade jurisdicional em razão da natureza da decisão (RIBEIRO, 2013, p. 30).

Sendo assim, a desjudicialização tem como causa a insuficiência do Poder Judiciário, vez que, atualmente quando acionamos esse poder, enfrentamos morosidade nas ações judiciais de usucapião que tramitam no Brasil, devido ao elevado índice de ações que em sua maioria são prosseguidos pelos tribunais, sendo então uma alternativa nas situações em que a apreciação do Poder Judiciário pode ser considerada dispensável, mas que ainda assim, não dispensa características indispensáveis para o atuante da área do Direito e os responsáveis do Cartório de Registros Públicos que juntos buscarão resolver a demanda administrativamente.

No que se refere as causas da desjudicialização, Diógenes V. Hassan refletindo sobre o tema ao apontar que:

[...] Esse fenômeno, em especial, resulta da insuficiência do Estado-juiz no mundo contemporâneo, dado que a sociedade exige outras possibilidades de

soluções, mais eficazes. Essas alternativas apresentam outros olhares sobre os conflitos, diversos do tradicional que, mediante a coação, por um ato externo, por um ato estatal, impõe a solução. [...] a causa especial da desjudicialização é a insuficiência do Judiciário. Mas tal insuficiência não decorre de ausência de prestação jurisdicional. É até possível que ela efetivamente ocorra na quase totalidade dos casos. Realmente, é situação de insuficiência porque a jurisdição tradicional, como solução imposta de conflito de interesses, não é em nada eficaz (RIBEIRO, 2013, p. 31-32).

Vale frisar que, o que introduziu esse fenômeno em nosso país foi a Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 que dispõe sobre os registros públicos, e dá ainda outras diversas providências. Deste modo, não diminuindo a relevância do órgão maior de resolução de conflito, mas sim fazendo peneiração de quais as demandas devem ir para a esfera administrativa e quais outras intensas e extensas demandas devem ir para a esfera judicial, já que as causas da desjudicialização podem se mostrar como meio satisfatório das demandas que lotam o judiciário.

### 3.2 A VANTAGEM DA DESJUDICIALIZAÇÃO

Em razão das constantes modificações sociais a desjudicialização pode ser encarada não como forma de acesso à justiça, mas sim como forma de se ter justiça, justiça essa que, busca ser mais alternativa, igualitária e que gera maior segurança jurídica as partes que buscam resolver seus conflitos. Logo, a vantagem da desjudicialização está na maior simplicidade, celeridade e até mesmo na economia aos cofres públicos, quando comparado ao rito judicial, efetivando assim um princípio constitucional disposto na Constituição Federal de 1988, artigo 5º, inciso LXXVIII, que garante a todos, no âmbito judicial ou administrativo, a razoável duração do processo e dos meios que garantam a celeridade de sua tramitação (BRASIL, 1988).

Ângelo Vargas, tabelião e delegado geral da Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina explica que: “a grande vantagem desta autorização é o descongestionamento do Poder Judiciário, e a rápida tramitação de outros processos em andamento. É uma forma de implementação do princípio constitucional da celeridade processual” (BRANDED STUDIO ND, 2022). Ademais, introduzindo a desjudicialização, os casos de usucapião que realmente necessitarem de apreciação pelo Poder Judiciário poderão ter uma atuação mais efetiva dos juízes que julgam essas demandas intensas, ao passo em que, passam a ter mais tempo e dedicação para solucionar tais conflitos.

De acordo com a Associação dos Notários e Registradores do Brasil “no início de 2022, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) contabilizou cerca de 80 milhões de processos pendentes no Poder Judiciário. Segundo o órgão, mesmo que o corpo jurídico do Brasil fosse inteiramente mobilizado para a resolução de litígios em trâmite, barrando novas causas, seriam necessários mais de três anos de trabalho para desafogar o sistema” (ANOREG-BR, 2022). Logo, como vantagens é possível notarmos que é admissível obter a mesma medida com prazos menores, sem maiores gastos aos cofres públicos quando comparado aos processos judiciais, além da confiabilidade que os cartórios trazem a população.

### 3.3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial não tem interferência do poder judiciário, e o seu registro pode ser feito pelo Oficial de Registro de Imóveis quando verificar a presença dos requisitos legais. Podem requer a usucapião extrajudicial tanto as pessoas naturais quanto as pessoas jurídicas e para uniformizar o rito nos cartórios de imóveis o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou o Provimento nº 65 no ano de 2017 que veio a ser revogado pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023. Apesar de ser um procedimento extrajudicial é necessário e fundamental o auxílio de um advogado que deverá acompanhar todo o procedimento, no caso em que o interessado não possua condições econômicas de arcar com os custos do advogado poderá solicitar a assistência da Defensoria Pública.

Essa espécie está regulada pela Lei nº 6.015 de 1973, conhecida como a Lei de Registros Públicos (LRP). Neste sentido, o CPC inseriu na LRP o art. 216-A, que sofreu “ajustes” realizados pela Lei da Regularização Fundiária Urbana (REURB, Lei nº 13.465 de 2017). Logo, ao dar entrada no requerimento deverão ser apresentados os documentos mencionados pelo artigo 216-A da LRP, bem como deverá ser respeitado todo o Capítulo I do Provimento nº 149 de 30/08/2023, que veio a substituir o provimento nº 65 do CNJ. Importante mencionar que, no caso em que o imóvel esteja localizado em mais de uma circunscrição o requerimento poderá ser processado em qualquer uma delas.

Caso em que todos os requisitos estejam completos será feita a prenotação (anotação prévia e provisória no protocolo) do requerimento e logo, atribuído o número

do procedimento. Os emolumentos (valores devidos aos notários e registradores pela prática de atos) serão calculados e após o pagamento, é necessário um procedimento de buscas, para verificar se existem ônus que possam impedir a transferência do imóvel. Não havendo o consenso dos envolvidos, será realizada a notificação, e se não respondida em até 15 (quinze) dias, valerá como anuência ao pedido.

Se houver discordância deverá ser apresentada impugnação ao pedido, no mesmo prazo de 15 (quinze) dias, momento em que o Oficial do Registro poderá promover a conciliação entre as partes e não havendo a conciliação amigável, o procedimento deverá ser remetido ao juízo competente. Havendo concordância de todos os envolvidos ou no silêncio destes, o procedimento seguirá o seu curso com a intimação dos entes públicos para garantir que o imóvel não seja um bem público. Após esta ciência será publicado um edital acerca do requerimento para que terceiros interessados tenham ciência.

Após este momento, sem qualquer oposição, será consolidada a propriedade em benefício do requerente e aberta uma nova matrícula para o imóvel. Logo, é nesta situação que o Oficial de Registro de Imóveis fará a transferência do imóvel para o novo dono, independentemente de ordem judicial. Assim, a usucapião extrajudicial poderá ser requerida quando não houver lide, resistência ou controvérsia em relação a posse do imóvel, já que havendo qualquer uma dessas características deverá ser buscada a via judicial para a resolução do conflito.

### 3.4 A INFLUÊNCIA DE PORTUGAL

A influência de Portugal pode ser notada no Brasil quando nos referimos ao instituto da usucapião extrajudicial, ao passo que, assim como no Brasil, Portugal também passou por um processo de desjudicialização de seus procedimentos que começou no ano de 2009, possibilitando a declaração da usucapião por meio da justificação de direitos, “Tal hipótese nasceu para solucionar os problemas decorrentes da falta de título hábil para comprovação do direito adquirido sobre os imóveis, sendo a via judicial procurada apenas em raras situações” (BRAGA, 2016).

Essa justificação de direito que constituía a prova da posse previamente na ação judicial de usucapião já foi possível no Brasil quando era vigente o Código de

Processo Civil de 1973 que permaneceu em vigor por 43 anos. De acordo com Guedes, tratava-se de audiência preliminar na qual o autor da ação de usucapião arrolava testemunhas para serem ouvidas pelo juiz, e apresentava documentos que comprovassem a posse, sendo classificada pelo autor como “fase de cognição superficial” (GUEDES, 1997, p. 197-208).

Neste cenário, a usucapião brasileira guarda influências lusitanas, ao passo em que ao introduzir o fenômeno da desjudicialização em nosso território, foi fundamental buscar ascendência em outros países que já passaram pelo mesmo cenário, assim, servindo Portugal como inspiração para esse processo. Comparando, pode-se notar grandes semelhanças, contudo existem certas dificuldades enfrentadas pelo instituto no Brasil e que não são encontradas na desjudicialização observada em Portugal.

Ao compararmos, podemos identificar que o processo de desjudicialização em Portugal possui mais segurança jurídica, a exemplo da responsabilização sobre o que foi dito em relação ao imóvel usucapido que é de quem descreve o imóvel em Portugal, já em nosso território, o tabelião é quem atesta a existência da posse, assim, temos uma legislação dura com a responsabilização do oficial registrador brasileiro, o que acaba por gerar incertezas como na incidência de fraudes, já que a responsabilização não é de quem os fatos alega, mas sim de quem os atesta.

### 3.5 OS REQUISITOS E O PROCEDIMENTO NO CPC 2015

Após a revogação do Provimento nº 65 de 14/12/2017 do Conselho Nacional de Justiça que continha 27 artigos e estabelecia diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, passou a vigorar o Provimento nº 149 de 30/08/2023, atualmente com 556 artigos, e que institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), e que também regulamenta os serviços notariais e de registro.

Com essa recente inovação no ordenamento brasileiro, o artigo 400 do Provimento nº 149 dispõe que: “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, (CNJ, 2023). O mencionado artigo 319 do CPC traz uma lista com os requisitos obrigatórios de uma petição inicial, como a identificação do juízo a que é dirigida, a individualização das partes, descrição do fato e dos fundamentos jurídicos do pedido, o pedido e as suas especificações, valor da causa, as provas que demonstram a verdade dos fatos alegados e por fim, a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação (BRASIL, 2015).

O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião deve ainda, indicar a modalidade de usucapião requerida juntamente com a sua base legal ou constitucional, 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, o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo, o número da matrícula ou a transcrição da área em que se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito, bem como deve ser indicado o valor atribuído ao imóvel usucapiendo, tudo em conformidade com o artigo 400 do Provimento.

### 3.5.1 ATA NOTARIAL

O primeiro requisito trazido pela Lei de Registros Públicos, artigo 216-A, inciso I, acrescido pelo CPC de 2015, em seu artigo 1.071, aponta que sem o prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, a requerimento do interessado, representado por advogado, e que deverá ser processado no cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel *usucapiendo* (BRASIL, 2015). Esse pedido deve ser instruído com a ata notarial, documento público que tem por finalidade constatar a realidade de um fato, de modo responsável, público e imparcial.

Essa ata notarial é realizada pelo Cartório de Notas e lavrado por um tabelião que atesta o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso concreto e suas peculiaridades. Deste modo, o tabelião descreve o que vê no local, verifica a ocupação do bem, ouve testemunhas, analisa documentos, fotos, e confere os fatos descritos no documento com fé-pública, que de acordo com o CPC,

artigo 384, pode-se verificar que a existência e o modo de existir de algum fato pode ser atestado ou documentado, mediante ata lavrada por tabelião (BRASIL, 2015).

A ata descrita pelo artigo supramencionado deverá conter a qualificação completa do requerente, constando estado civil, datas de eventuais casamentos e divórcios, regime de bens, eventual união estável, com data de início e, se houver, prova de adoção de regime de bens diversos da comunhão parcial, o tempo de posse do requerente e seus antecessores, fotos do imóvel, certidões negativas do distribuidor, declaração do tempo de posse, comprovantes, dimensões e características do imóvel, certidão do registro de imóveis, justo título de aquisição, indicação da usucapião que se configura, o valor atribuído ao imóvel, CNDT (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas), e as certidões conjuntas negativas de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União em nome das partes.

O Provimento nº 149 inclui por meio do artigo 401 que o requerimento deve ser instruído com o endereço eletrônico na qualificação do requerente, o domicílio e a residência do requerente e o respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste 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, instruído com a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente, número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, quando estão situados em uma ou em mais circunscrições e por outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

### 3.5.2 PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO

Outro ponto importante a se destacar no pedido, refere-se a planta com o memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, disposto no inciso II, do artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973, que deve ter prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) no 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. Esse requisito tem por finalidade

contar como prova de responsabilidade técnica do profissional, já que delimita a extensão do imóvel, suas medidas e servirá para eventuais confrontações.

Os profissionais legalmente habilitados podem ser engenheiros, quando se tratar de casas e prédios, ou pode ser agrimensores, quando estiver tratando de terrenos em geral. Contudo, de acordo com o provimento nº 149 do CNJ, essa exigência pode ser dispensada caso o imóvel a ser usucapido seja unidades autônomas de condomínio edilício, abarcando, apartamentos, salas ou vagas de estacionamentos, e ainda, lotes regulares, já que suas medidas já estão delimitadas, devendo apenas constar no pedido o número da matrícula do bem a ser usucapido.

O provimento nº 149 exige também nos termos do artigo 401, inciso II, a assinatura de todos os ocupantes a qualquer título e dos titulares dos imóveis confinantes, como os vizinhos de parede ou de cerca, já em condomínios regulares, basta a assinatura do síndico, logo, dispensadas as assinaturas dos vizinhos. Outra novidade do provimento é que, é aceita a prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou a do Registro de Responsabilidade Técnica (RTT), trazendo mais uma alternativa para a prova no respectivo conselho de fiscalização.

### 3.5.3 CERTIDÕES NEGATIVAS

O pedido deve ainda ser instruído com outro requisito importante, trata-se do inciso III, do artigo 216-A, e refere-se as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, que devem ser retiradas de acordo com o novo Provimento nº 149 do CNJ junto à Justiça Comum e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo, cuja finalidade é a de comprovar que inexistente qualquer ação que pretenda discutir a posse do interessado ou reivindicá-la, assim dando confirmação ao requisito da posse mansa e pacífica do imóvel.

De acordo com o Provimento nº 149, com inciso inverso, IV, essas certidões devem ser obtidas em nome do requerente, do proprietário do imóvel usucapiendo e de seus respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, e de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, e, em caso de sucessão de posse, que é somada a do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião. Importante mencionar que, essas certidões devem ser expedidas nos últimos 30 (trinta)

dias antes do requerimento, devendo ser apresentado também certidão dos órgãos municipais e/ou federais com o intuito de demonstrar a natureza urbana ou rural do imóvel *usucapiendo*, conforme a Instrução Normativa do Incra nº 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC nº 2/2016, requisito este não mencionado pelo CPC.

#### 3.5.4 JUSTO TÍTULO

O justo título também está disciplinado no CPC e no artigo 2016-A, especificamente no inciso IV da LRP, logo, o pedido também deverá ser instruído por justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, a exemplo de documentos que comprovem o pagamento dos impostos e das taxas que incidem sobre o imóvel. Assim, o justo título é caracterizado por ser um comprovante da relação do interessado com o imóvel, já outros documentos, como o pagamento de IPTU, taxa de lixo, energia elétrica, água, telefonia fixa, condomínio, entre outros, não comprovam a relação negocial, mas ajudam a evidenciar o tempo de posse.

A depender das informações evidenciadas pelos documentos que podem ser um contrato de compra e venda, formal de partilha, escritura pública, cessão de direitos hereditários ou até mesmo uma declaração de posse, pode-se ter a configuração de outras espécies de usucapião, logo, podendo fazer com que se tenha mais ou menos tempo de posse mansa, pacífica e contínua, já que o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, conforme demonstra o parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil (BRASIL, 2002).

O Provimento nº 149 inciso III do artigo 401, ao mencionar que o requerimento deve ser instruído com o justo título também destaca que é necessário documentos que demonstrem a cadeia possessória. Por fim, necessário frisar que, o justo título é um requisito suplementar, pois apenas é mencionado para a usucapião ordinária (artigo 1.242 do Código Civil de 2002) e para a usucapião familiar (inserida no Código Civil pela Lei nº 12.424 de 2011, artigo 1.240-A) pois o requerente já é o proprietário de 50% (cinquenta por cento) do bem imóvel, logo, as outras modalidades de usucapião (extraordinária, especial urbana ou rural e a coletiva) não exigem o requisito do Justo título.

### 3.6 DEMAIS PROCEDIMENTOS

Após a verificação dos requisitos mencionados por cada espécie de usucapião, é necessário ainda cumprir com os demais requisitos, que começam a ser descritos no parágrafo 1º do artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973 e no artigo 1.071 do Código de Processo Civil, neste sentido, o parágrafo mencionado introduz que o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação (anotação prévia e provisória no protocolo) até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Nos termos do Provimento nº 149, parágrafo 1º do artigo 401, todos os documentos mencionados deverão ser apresentados no original.

Em continuidade, em seus parágrafos 2º, consta que o requerimento deve ser instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de direitos registrados sobre o imóvel e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo, e não havendo essas assinaturas o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento (AR), para manifestar consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o silêncio como concordância.

Após, nos termos do parágrafo 3º do Provimento, o documento oferecido em cópia poderá, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas. Já no parágrafo 3º do artigo 216-A, consta que o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pelos mesmos meios da notificação realizada pelo registrador, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

Em seguida, o parágrafo 4º do artigo 216-A, evidencia que 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, este prazo possui o caráter de verificar se existem ou não outras pessoas que tenham interesse naquela lide e que por algum motivo ainda não tenham demonstrado interesse. De acordo com o parágrafo 4º do Provimento, será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o

regime de separação absoluta de bens já que neste regime há uma absoluta separação patrimonial e os bens do casal não irão se comunicar em caso de separação.

Após, conforme já mencionado, poderá haver a dispensa da apresentação de planta e memorial descritivo quando o imóvel for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído. Caso em que, para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. E poderá ser exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial descritivo que esteja assinado por profissional legalmente habilitado.

### 3.7 PROCEDIMENTOS FINAIS

Os procedimentos finais para o pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial começam quando transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem a pendência de diligências e com toda a documentação em ordem, e o oficial de registro de imóveis faz o registro da aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida, se for o caso, a abertura de matrícula. Esse 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.

De qualquer modo, a lei deixa claro que é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida. Deste modo, 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. Ao final das diligências, se as documentações não estiverem em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido, o que não impede o ajuizamento de ação de usucapião. 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.

Havendo impugnação justificada do pedido, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo

ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, contudo, se injustificada não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida. Caso o pedido da usucapião extrajudicial abranja mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e de ata notarial, se contíguas as áreas, em conformidade com o Provimento nº 149.

Já a Lei nº 6.015 de 1973, declara ainda que se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito da notificação pelo registrador para que o síndico manifeste consentimento expresso em 15 (quinze) dias, ficando dispensada a notificação de todos os condôminos. E caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por 2 (duas) vezes, em jornal local de grande circulação, pelo mesmo prazo cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

Assim, a Lei ressalta que regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. E havendo ausência ou insuficiência dos documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial.

O procedimento de justificação administrativa deverá obedecer, no que couber, a produção antecipada de prova que será admitida quando àquele que pretende justificar a existência de algum fato ou relação jurídica em simples documento e sem caráter contencioso, devendo expor em petição circunstanciada, a sua intenção. O procedimento de justificação administrativa também deve obedecer ao rito previsto nos arts. 382 e 383 do Código de Processo Civil, em que, o requerente apresentará as razões que justificam a necessidade de antecipação da prova e mencionará com precisão os fatos sobre os quais a prova há de recair na petição.

Em ato contínuo, o juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a citação de interessados na produção da prova ou no fato a ser provado, salvo se

inexistente caráter contencioso. Contudo, o juiz não se pronunciará sobre a ocorrência ou não do fato, nem mesmos sobre as respectivas consequências jurídicas. Assim, os interessados poderão requerer a produção de qualquer prova no mesmo procedimento, desde que relacionada ao mesmo fato, salvo se a sua produção conjunta acarretar excessiva demora, mas, não se admitirá defesa ou recurso, salvo contra decisão que indeferir totalmente a produção da prova pleiteada pelo requerente originário. Por fim, os autos permanecerão em cartório durante 1 (um) mês para extração de cópias e certidões pelos interessados. Finalizado o prazo, os autos serão entregues ao proponente da medida.

### 3.8 PRINCIPAIS PONTOS CONTROVERTIDOS

Ao tratarmos dos principais pontos controvertidos é salutar mencionar que o procedimento de usucapião extrajudicial tem ajudado a desafogar o sistema judiciário brasileiro, de modo que, as controversas encontradas podem ser solucionadas por analogia ou até mesmo pela aplicação de regras gerais do Direito. Uma controvérsia a ser apontada reside no fato de haver casos em que o imóvel objeto da usucapião esteja em mais de uma circunscrição devido ao seu tamanho, assim, abrangido por mais de uma comarca. Tal situação não possui uma clara solução apontada pela Lei nº 6.015, visto que, o correto seria escolher um dos registros para a realização do procedimento, precedendo pela notificação dos demais registros que em caso de deferimento deverá fazer comunicação com os outros registros de imóvel para verificar a correta aplicação da lei.

Logo mais, é solicitado que o pedido seja instruído com ata notarial que ateste o tempo de posse, contudo, o que podemos destacar é que o tabelião descreve o que vê no local, verificando a ocupação do bem, sendo assim, um critério subjetivo, claro que podem os tabeliões ouvirem as testemunhas, analisar documentos, fotos, e conferir os fatos descritos, mas ele somente pode e deve atestar aquilo que realmente está presenciando. De outro modo, como atestar algo que não se viu? Que não se tenha certeza? Como dar credibilidade a palavra daquela testemunha? São questões que possuem diversas interpretações.

Outro ponto a ser destacado encontra-se no pedido de planta e memorial descritivo do imóvel, que deve ser assinado por um profissional legalmente habilitado

e assinatura de todas as partes legitimadas, todavia, essa exigência pode vir a criar um empecilho que se quer nem existia, de outro modo, a mesma lei dispõe que, havendo a citação dos legitimados e não havendo impugnação o silêncio é declarado como concordância da parte. Mas, como ter a obrigatoriedade de assinatura para o requerimento da usucapião extrajudicial se o instituto é forma de aquisição de imóvel pelo exercício da posse mansa e pacífica, prolongada e ininterrupta, ou seja, existe verdadeira inercia do proprietário do imóvel.

## CONCLUSÃO

A usucapião extrajudicial compreendida como forma de aquisição originária da propriedade é um tema de grande relevância no contexto jurídico contemporâneo, visto que oferece uma alternativa eficiente e menos onerosa para a regularização de imóveis. Logo, ao examinar os requisitos e procedimentos da usucapião extrajudicial, percebemos que o instituto contribui para um melhor entendimento de seu núcleo jurídico e sua aplicação na prática, demonstrando sua eficácia na busca por uma sociedade mais justa e equitativa, onde o direito à moradia e à propriedade seja acessível a um maior número de cidadãos.

Neste sentido, a usucapião extrajudicial, quando utilizada adequadamente e desde que preenchidos todos os protocolos e requisitos de ordem pessoal, real e formal, promove a função social da propriedade ao permitir acesso ao imóvel. Assim, as diferentes espécies de usucapião extrajudicial, apresentam desafios e benefícios específicos na busca pela regularização fundiária, com base em critérios como prazo de posse que é variável em suas espécies, natureza do bem e requisitos legais, visando sempre proteger o instituto da família que ali reside.

De outro modo, a usucapião judicial revela delonga em solucionar tais ações, que poderiam nem precisar daquela apreciação já que preenche os requisitos mencionados pelas leis e enunciados, assim, apenas reconhecendo uma situação jurídica que já esteja constituída pelo pleno Direito. Para amenizar problemas como a morosidade, sobrecarga e crise do sistema judiciário brasileiro, foi necessário a introdução da desjudicialização da usucapião extrajudicial, sendo um meio eficaz e efetivo de melhorar significativamente a eficiência do processo de regularização fundiária, ao mesmo tempo em que, torna o acesso à justiça mais acessível para aqueles que buscam adquirir propriedade por meio de usucapião.

Deste modo, a desjudicialização representa uma importante inovação no campo do Direito, permitindo a regularização de propriedades por meio de processo administrativo mais rápido, mais barato e eficiente do que a via judicial. De modo consequente, desafogando o poder judiciário, contribuindo para a redução de demandas além de ainda contribuir para desonerar os cofres públicos já que não haverá inúmeras ações. Neste sentido, após passar por diversas alterações legislativas, o

Enunciado nº 149 do CNJ veio com o objetivo de dar mais clareza ao procedimento, aperfeiçoando as atividades do Poder Judiciário e dos serviços notariais e de registro.

## REFERÊNCIAS

ANOREG-BR. **O papel dos cartórios na desjudicialização de serviços no Brasil**. 2022. Anoreg-BR, Associação dos Notários e Registradores do Brasil. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/cartorioseadesjudicializacao/> Acessado em: 24/01/2024.

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: [https://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora\\_braga\\_2016\\_1.pdf](https://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf). Acesso em: 12/01/2024.

BRANDED STUDIO ND. **Descubra o que é e quais são as vantagens da desjudicialização**. CONTEÚDO ESPECIAL, BRANDED STUDIO ND, FLORIANÓPOLIS 22/08/2022 - Atualizado Há 1 ano. Disponível em: <https://ndmais.com.br/economia/descubra-o-que-e-e-quais-sao-as-vantagens-da-desjudicializacao/#:~:text=A%20desjudicializa%C3%A7%C3%A3o%20tem%20sido%20muito,mais%20economia%20aos%20cofres%20p%C3%BAblicos>. Acesso em: 09/01/2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: [[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)]. Acesso em: 31/01/2024.

BRASIL. **Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre o estatuto do índio Brasília. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6001.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm). Acesso em: 25/01/2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 05/02/2024.

BRASIL. **Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981**. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6969.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6969.htm). Acesso em: 07/02/2024.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 27/01/2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 JAN. 2002.

BRASIL. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a

regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, 16 de junho de 2011; 190º da Independência e 123º da República. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm)Acesso em: 10/02/2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil (2015). Código de Processo Civil Brasileiro. Brasília, DF: Senado, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm).

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-)

[/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-). Acesso em: 25/01/2024.

CORREIA, Jonas Ricardo. **Usucapião no novo CPC:** teoria, pratica e legislação pertinente. Campo Grande, complementar, ed. 2016, p. 47-48.

CFJ. **I Jornada de Direito Civil – Enunciado 85. 2002.** Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <https://ocivilista.com.br/2020/02/05/enunciados-por-ordem-numerica/>. Acesso em: 05/02/2024.

CFJ. **I Jornada de Direito Civil – Enunciado 86. 2002.** Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <https://ocivilista.com.br/2020/02/05/enunciados-por-ordem-numerica/>. Acesso em: 05/02/2024.

CFJ. **IV Jornada de Direito Civil – Enunciado 312. 2006.** Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <https://ocivilista.com.br/2020/02/05/enunciados-por-ordem-numerica/>. Acesso em: 31/01/2024.

CFJ. **IV Jornada de Direito Civil – Enunciado 313. 2006.** Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <https://ocivilista.com.br/2020/02/05/enunciados-por-ordem-numerica/>. Acesso em: 31/01/2024.

CFJ. **IV Jornada de Direito Civil – Enunciado 314. 2006.** Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <https://ocivilista.com.br/2020/02/05/enunciados-por-ordem-numerica/>. Acesso em: 31/01/2024.

CFJ. **VI Jornada de Direito Civil – Enunciado 564. 2013.** Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <https://ocivilista.com.br/2020/02/05/enunciados-por-ordem-numerica/>. Acesso em: 07/02/2024.

CFJ. **VI Jornada de Direito Civil – Enunciado 569**. 2013. Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <https://ocivilista.com.br/2020/02/05/enunciados-por-ordem-numerica/>. Acesso em: 07/02/2024.

DE PLÁCIDO E SILVA. **Vocabulário jurídico**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2004.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, volume Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 4: direito 4: direitos das coisas. os das coisas. os das coisas. 25ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 261.

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

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 14ª ed. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1999.

GOMES, Orlando, **Direitos Reais**. 21 ed. Ver. Atual. Por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 5: direito das coisas. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2014; p. 243.

GUEDES, Jefferson Carús. Reforma do CPC e a ação de usucapião. In Inovações do Código de processo civil, Porto Alegre: Livr. do Advogado, 1997. p. 197-208. Disponível em: [http://biblioteca2.senado.gov.br:8991/F/?func=item-global&doc\\_library=SEN01&doc\\_number=000518745](http://biblioteca2.senado.gov.br:8991/F/?func=item-global&doc_library=SEN01&doc_number=000518745). Acesso em: 27/01/2024.

LEAL, Roger Stiefelmann. **A propriedade como direito fundamental**. Revista de Informação Legislativa, Brasília, a 49, n. 194 abr/jun. 2012. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496577/000952682.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 26/11/2023.

LINDB. **Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro**. Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm). Acesso em: 28/11/2023.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**, Direito das coisas, 2003. pág. 83, editora saraiva.

NASCIMENTO, Leonel Lopes. **A usucapião extrajudicial no novo código de processo civil**. In: NASCIMENTO, Leonel Lopes. Paracatu – MG, 2018. p. 13. Disponível em: [http://www.atenas.edu.br/uniatenas/assets/files/spic/monography/USUCAPIAO\\_EXTRAJUDICIAL\\_NO\\_NOVO\\_CODIGO\\_DE\\_PROCESSO\\_CIVIL.pdf](http://www.atenas.edu.br/uniatenas/assets/files/spic/monography/USUCAPIAO_EXTRAJUDICIAL_NO_NOVO_CODIGO_DE_PROCESSO_CIVIL.pdf). Acesso em: 15/11/2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**, vol. IV: Direitos Reais. 21 ed. ver. atual. por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2012; p. 298.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. v. 4.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**, vol. I. São Paulo: Saraiva, 1998.

RIBEIRO, Diógenes V. Hassan. **Judicialização e desjudicialização**: Entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do judiciário. Ano 50 Número 199 jul./set. 2013. Disponível em: [https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/50/199/ril\\_v50\\_n199\\_p25.pdf](https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/50/199/ril_v50_n199_p25.pdf). Acesso em: 05/01/2024.

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

SILVA, Marcelo Lessa da. **A Usucapião Extrajudicial**: A Contradição do Silêncio como Discordância. Revista Cidadania e Acesso à Justiça, Rio de Janeiro, v. 2, n.2. 2016.

STF. **Enunciado nº 445 da Súmula do Supremo Tribunal Federal**. 1964. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=2564>. Acesso em: 06/01/2024.

STF. **Súmula nº 340 do Supremo Tribunal Federal (STF)**. 1963. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=3319#:~:text=%22S%C3%BAmula%20340.,se%20prati-quem%20atos%20de%20posse>. Acesso em: 08/01/2024.

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

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: Direitos Reais. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2011.