

UNIDADE DE ENSINO SUPERIOR DOM BOSCO  
CURSO DE DIREITO

**BRENO RICHARD LIMA GOMES**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DEFINIDA PELO NOVO CÓDIGO DE  
PROCESSO CIVIL: uma análise acerca dos institutos que circundam esse novo  
dispositivo e a sua relação com a esfera administrativa com enfoque no Estado do  
Maranhão.**

São Luís

2018

**BRENO RICHARD LIMA GOMES**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DEFINIDO PELO NOVO CÓDIGO DE  
PROCESSO CIVIL: uma análise acerca dos institutos que circundam esse novo  
dispositivo e a sua relação com a esfera administrativa com enfoque no Estado do  
Maranhão.**

Monografia apresentada ao Curso de Direito  
da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco,  
para obtenção do grau de Bacharel em Direito.  
Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Ma. Josanne Cristina  
Ribeiro Ferreira Façanha

São Luís

2018

Breno Richard Lima Gomes

A usucapião extrajudicial definida pelo novo código de processo civil: uma análise acerca dos institutos que circundam esse novo dispositivo e a sua relação com a esfera administrativa com enfoque no Estado do Maranhão. / Breno Richard Lima Gomes. \_\_ São Luís, 2018.

65f.

Orientador: Prof. Ma. Josanne Cristina Ribeiro Ferreira Façanha.  
Monografia (Graduação em Direito) - Curso de Direito – Centro  
Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2018.

1. Usucapião extrajudicial. 2. Posse. 3. Propriedade.  
4. Desjudicialização. I. Título.

CDU 347.232.4

**BRENO RICHARD LIMA GOMES**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DEFINIDO PELO NOVO CÓDIGO DE  
PROCESSO CIVIL: uma análise acerca dos institutos que circundam esse novo  
dispositivo e a sua relação com a esfera administrativa.**

Monografia apresentada ao Curso de Direito  
da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco,  
para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Aprovado em: 04/12/2018

**BANCA EXAMINADORA**

---

**Prof. Ma. Josanne Cristina Ribeiro Ferreira Façanha** (Orientadora)

Unidade de Ensino Superior Dom Bosco

---

**Prof. Me. Guilherme Ferreira Cezar** (1º Examinador)

Unidade de Ensino Superior Dom Bosco

---

**Me. Thiago Aires Estrela** (2º Examinador)

Presidente da Associação dos Titulares de Cartórios do Maranhão

À minha família, que me apoia e me motivam  
de forma incondicional.

## AGRADECIMENTOS

Primeiramente devo gratidão a Deus, por iluminar o meu caminho e sempre renovar minhas forças frente aos meus maiores desafios onde muitas vezes me deparei com a dúvida e Ele estava comigo para me guiar pelo caminho certo e sempre abençoando de uma forma muito maior do que eu esperava, quiçá até do que eu merecesse. Obrigado por me conceder saúde e disposição para galgar meus objetivos e por sempre fazer com que gradativamente eu os alcance, tudo dentro do seu tempo. Toda honra e toda glória seja dada a Ti, pai.

Devo gratidão também a minha família, meus pais, que sempre me motivaram e sempre me cobraram para que eu pudesse sempre fazer o melhor e da melhor forma possível, tal cobrança sempre foi o reflexo do amor que eles sentem por mim e a sua preocupação para que eu pudesse realizar meus sonhos, meus objetivos. As minhas irmãs Amanda e Gabriella que sempre torcem pelo meu sucesso e sempre estão disponíveis para me ajudar dentro de suas possibilidades. Aos meus irmãos Lucas e Mateus que comigo dividem tudo e sempre me fazem descontraír em meio à rotina e a correria do dia a dia. Amo todos vocês.

Não poderia deixar de mencionar os meus avós, João Carlos, Zelair, Raimundo e Antônia, que sempre foram depois dos meus pais de quem eu sempre pude extrair conhecimento devido as suas enormes experiências. Em especial a minha avó Zelair que sempre teve a minha formatura como um sonho a ser realizado, e o presente trabalho nada mais é que peça fundamental para isso, então é uma enorme satisfação poder dar a ela essa alegria.

Agradeço à minha namorada Gabriella, por estar sempre comigo nesse período de tensão que foi a elaboração desta monografia, onde com ela pude dividir minhas aflições e também alegrias. Obrigado por todo o apoio e todo o carinho durante esse período e durante todo esse tempo que já compartilhamos tantas coisas. Amo você.

Agradeço infinitamente aos meus amigos, que sempre tornaram a minha vida mais feliz e sempre estiveram comigo nos momentos bons e ruins: Phellype, Patrick, Neto, Eliseu, Ramon e a Teresa, minha líder de sala desde que mudei para o turno da noite e que sempre se dispôs a me ajudar e sempre fez tudo para facilitar a vida de todos da sala, novamente, muito obrigado a todos.

Agradeço a Thiago Estrela, pelo tempo em que pudemos trabalhar juntos e pela experiência e conhecimento que até hoje me transmite, sempre querendo que eu me tornasse

melhor dentro do curso que escolhi pra mim, e sempre me motivando a ser um excelente profissional, honesto, justo, e com a esperança de um país melhor.

Por último, e não menos importante, agradeço à minha orientadora prof. Josanne, por todo apoio intelectual e por abraçar comigo esse projeto e fazer dele uma realidade. Agradeço também a UNDB por me proporcionar um ambiente propício ao aprendizado e tudo de melhor que uma faculdade pode oferecer, preparando seus alunos para encararem com excelência o mercado de trabalho.

“Não ganhe o mundo e perca sua alma;  
sabedoria é melhor que prata e ouro.”

Bob Marley



## RESUMO

Esta monografia apresenta um breve estudo sobre a usucapião extrajudicial, fazendo uma abordagem sobre os principais conceitos que envolvem esse instituto que nasceu com o advento do Novo Código de Processo Civil de 2015, cuja função é diminuir a quantidade de ações que chegam ao judiciário quando se poderia de forma mais célere a busca pela via administrativa que no caso são as serventias extrajudiciais, popularmente conhecidas como cartórios. Para fazer a abordagem de tal instituto é necessário fazer uma análise acerca da posse e da propriedade e dos direitos que são delas inerentes, ademais é necessário também conceituar as modalidades de usucapião já existentes e que compõe o ordenamento jurídico, e para entender de forma mais tranquila o instituto da usucapião, é feito uma abordagem de seu conceito buscando suas raízes históricas e traçando então um plano de evolução até chegar à usucapião extrajudicial que nada mais é senão um fruto do fenômeno da desjudicialização, onde se atribuíram as serventias extrajudiciais uma função que antes era somente da justiça, e isso devido à importância que essas serventias possuem na atualidade que é um reflexo do bom e reconhecido trabalho para com a sociedade em geral.

**Palavras-Chave:** Desjudicialização, Posse, Propriedade, Usucapião, Usucapião Extrajudicial.

## **ABSTRACT**

This monograph presents a brief study on extrajudicial adverse possession, taking an approach on the main concepts that involve this institute that was born with the advent of the new civil procedure code of 2015, whose function is to reduce the number of actions that reach the judiciary when it could more quickly search for the administrative route that in this case are the extrajudicial services, popularly known as notary offices. To make an approach to the Institute it is important to make an analysis of the ownership of the rights that are inherent, in addition it is necessary to also conceptualize how the existing methods of exploitation and what is obligatory, and the meaning of more and the knowledge is not extra to the knowledge, is not to be found in the extrajudicial, is the most important in the error is a factorial in the extra to judicable is an important extra to judicial. Before was only of justice, and that due to the importance that these serventries that the current situation is the reflection of the best and whitened work with the society in general.

**Keywords:** Disjudicialization, Extrajudicial Adverse Possession, Possession, Property.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ANOREG-MA -	Associação dos Notários e Registradores do Maranhão
ATC/MA -	Associação dos Titulares de Cartório do Maranhão
CC -	Código Civil
CF -	Constituição Federal
CJF -	Conselho de Justiça Federal
CPC -	Código de Processo Civil
EMARHP -	Empresa Maranhense de Administração de Recursos e Negócios Públicos
IEPTB/MA -	Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil Seção Maranhão
LRP -	Lei dos Registros Públicos,
STF -	Supremo Tribunal Federal
STJ -	Superior Tribunal da Justiça
TJ-MA -	Tribunal de Justiça do Maranhão
UNDB -	Unidade Ensino Superior Dom Bosco

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	11
<b>2</b>	<b>CONCEITOS GERAIS E ASPECTOS NECESSÁRIOS DA USUCAPIÃO</b> ....	14
<b>2.1</b>	<b>A Posse: principais conceitos, classificações e função social</b> .....	14
<b>2.2</b>	<b>Propriedade: principais características e a sua função social</b> .....	22
<b>3</b>	<b>A USUCAPIÃO E SUAS PRINCIPAIS MODALIDADES</b> .....	25
<b>3.1</b>	<b>O Surgimento e a evolução histórica</b> .....	25
<b>3.2</b>	<b>O Conceito e requisitos da usucapião</b> .....	28
<b>3.3</b>	<b>A Usucapião extraordinária</b> .....	34
<b>3.4</b>	<b>Usucapião ordinária</b> .....	35
<b>3.5</b>	<b>Usucapião especial</b> .....	36
<b>3.5.1</b>	<b>Usucapião especial rural</b> .....	37
<b>3.5.2</b>	<b>Usucapião especial urbana</b> .....	38
<b>3.5.3</b>	<b>Usucapião imobiliária administrativa</b> .....	38
<b>3.5.4</b>	<b>A usucapião na esfera judicial</b> .....	39
<b>4</b>	<b>A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL OU ADMINISTRATIVA</b> .....	45
<b>4.1</b>	<b>O Fenômeno da desjudicialização, sua relação com a usucapião administrativa e com as serventias extrajudiciais</b> .....	49
<b>4.2</b>	<b>O Procedimento da usucapião extrajudicial</b> .....	52
<b>4.3</b>	<b>A Usucapião extrajudicial no Maranhão</b> .....	56
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	58
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	60

## 1 INTRODUÇÃO

Com o advento do Novo Código de Processo Civil (CPC), Lei nº 13.105, sancionado em março de 2015 e que entrou em vigor no mês de março de 2016, surgiram muitas novidades sendo algumas agradáveis e outras não. Uma dessas novidades foi a alteração da Lei nº 6015/73, Lei de Registros Públicos (LRP), essa alteração resultou na adição do artigo 216-A que versa sobre uma nova atribuição as serventias extrajudiciais, mais especificamente a possibilidade do reconhecimento da usucapião pela via administrativa.

O presente trabalho monográfico tem como objetivo analisar esse novo meio de aquisição através da usucapião fazendo um estudo sobre os institutos que integram a mesma com a finalidade de entender o porquê de o novo CPC ter elegido esse novo meio de aquisição bem como o procedimento que deverá ser realizado junto à esfera administrativa.

Essa mudança trazida pelo CPC promove a possibilidade, ao possuidor de um imóvel fazer a escolha entre a via judicial ou extrajudicial, para que tenha o reconhecimento do seu direito adquirido pelo decurso do tempo e pelos requisitos necessários para tal. Cumpre agora aos registradores de imóveis uma função que antes era quase que exclusiva da justiça, excetuando os casos previstos em lei, e essa atribuição que lhes foi conferida é fruto do que conhecemos na atualidade como fenômeno de desjudicialização.

O fenômeno da desjudicialização é uma alternativa para o legislador em tentar diminuir as demandas que chegam ao judiciário e que poderiam ser resolvidas de outras maneiras, são casos onde não há litígios, como a usucapião cuja função do juiz é somente de reconhecimento e dificilmente esta se torna uma ação onde há essa litigância. A desjudicialização se relaciona diretamente com extrajudicialização, tendo em vista a confiabilidade nos serviços prestados pelos cartórios que primam segurança jurídica.

Será apresentada neste trabalho, a usucapião, partindo do conceito de posse e propriedade até chegar ao conceito da usucapião extrajudicial, para que se tenha um entendimento desse mecanismo que busca cumprir um interesse; não só individual como também social, ao passo que representa uma relação direta com o que a própria Constituição Federal preconiza, que é direito de propriedade e o cumprimento de sua função social.

Sob este viés, como hipótese principal, tem-se que a usucapião extrajudicial tende a ser um marco para a sociedade em geral, tendo em vista que preconiza, além da garantia de direitos, a celeridade e desburocratização de uma ação que antes da inclusão de seu regulamento só era admitida em regra pela via judicial, facilitando assim o modo como os possuidores poderão ser agraciados por esse instituto.

Portanto, a relevância social do tema é clara, tendo em vista que o interesse social está pautado tanto na decisão do legislador em desjudicializar a usucapião, quanto na intenção que o levou a tomar essa providência, que foi diminuir a morosidade do aparelho judicial beneficiando assim as pessoas que esbarravam nas dificuldades para a contemplação do seu direito.

De igual forma, há de se falar na relevância jurídica, onde essa nova modalidade de aquisição através da usucapião se mostra um desafio para os tabeliães que deverão buscar um aperfeiçoamento para que faça a melhor interpretação possível da legislação, para assim fazer valer essa nova atribuição que lhes foi conferida não de modo aleatório, mas sim proposital, frente ao trabalho desempenhado pelos cartórios na atualidade.

Pessoalmente, o interesse pela temática nasceu após o contato com os trabalhos desenvolvidos pelos Notários e Registradores no Maranhão, principalmente pelo trabalho realizado pela Associação dos Titulares de Cartório do Maranhão (ATC/MA), na busca incessante por melhorias, não somente de modo classista, mas com o intuito de melhorar os serviços notariais e registrais para a população que deles muito dependem. Bem como o contato com a cadeira de notarial e registral ofertada de modo eletiva pela UNDB. E nesse cenário, surgiu o interesse pela usucapião extrajudicial, que é um tema relativamente novo e que ainda está em pleno desenvolvimento.

Nessa perspectiva, para a realização da pesquisa, foram utilizados os procedimentos bibliográfico e exploratório, já que se faz uma análise a partir de dados pré-existentes acerca da usucapião extrajudicial e sua aplicação. Portanto, através de pesquisa bibliográfica, busca-se alcançar conclusões pertinentes para constatar a importância e os elementos que resultaram no surgimento da usucapião pela via administrativa.

De início, irá se traçar um plano com intuito de compreender os elementos intrínsecos da usucapião, que é um paralelo entre a posse e a propriedade, analisando dentro desses direitos reais suas características e a maneira como possam se relacionar com a usucapião, nesse capítulo introdutório há a intenção de gerar facilidade de compreensão do conteúdo que será trabalhado.

No segundo capítulo, será apresentado o conceito da usucapião e as principais modalidades da mesma, que irão se relacionar de forma direta com a usucapião extrajudicial, será mostrado também, de maneira superficial, por não ser o enfoque do trabalho, o procedimento judicial da usucapião bem como se portam os tribunais frente a essas ações para que se possa fazer uma relação entre a usucapião judicial e a extrajudicial.

Finalmente, no terceiro capítulo observam-se os estudos que se referem à usucapião extrajudicial alisando seus conceitos e fundamentos, bem como uma breve evolução histórica no ordenamento jurídico brasileiro, a natureza jurídica e também o fundamento da desjudicialização desse instituto resultando no acréscimo de mais uma atribuição às serventias extrajudiciais, e ainda o procedimento da usucapião extrajudicial instituída pelo novo CPC.

## 2 CONCEITOS GERAIS E ASPECTOS NECESSÁRIOS DA USUCAPIÃO

Antes de adentrar-se nos conceitos da usucapião, seja ele em qualquer modalidade, é importante uma análise acerca da parte introdutória daquilo que o direito brasileiro tem em sua doutrina e suas leis, acerca daquilo que envolve o bem usucapível, então se faz necessário a conceituação do que é a posse e a propriedade e suas principais características que possam se relacionar com a usucapião.

### 2.1 A Posse: principais conceitos, classificações e função social

Existem duas teorias que envolvem o conceito de posse: a teoria subjetiva e a teoria objetiva. A primeira tem como principal idealizador Savigny, estabelece a posse como um poder direto que a pessoa tem de dispor fisicamente de um bem com a intenção de ser dono e a atribui dois elementos: o *corpus*, que representa o poder físico ou disponibilidade sobre a coisa; e o *animus domini*, que se refere a um elemento subjetivo, o qual exerce a intenção de ter a coisa para si e de exercer sobre ela o direito de propriedade. (TARTUCE, 2015),

A segunda teoria, por sua vez, é a adotada pelo nosso Código Civil (2002) e tem como principal idealizador Rudolf Von Ihering, e leva em consideração apenas o fato de o possuidor dispor fisicamente da coisa, se comportando em relação à ela como se fosse dono, não sendo necessária a existência dos elementos da propriedade, de modo que existe apenas o *corpus*, e não sendo necessário o *animus domini*. O *corpus*, segundo a teoria objetivista, se configura sempre que há uma exteriorização do domínio por parte do sujeito, mesmo que este saiba que não é dono, só exercer de fato o a propriedade já é como se estivesse caracterizada a posse. (DONIZETTI; QUINTELLA, 2012).

O direito pátrio, como já dito anteriormente, adota a teoria objetivista, em que segundo o próprio Código Civil (2002) pode ser compreendida como o exercício de fato de algum dos poderes de proprietário, quais sejam: gozar, reaver, usar ou dispor, de modo que quem possui tais poderes será considerado possuidor, conforme disposição do artigo 1.196 do referido código.

Ainda, a posse pode ser dividida de diversas formas, dentre as quais merecem serem destacadas algumas modalidades de classificação, entre elas a posse direta e indireta, uma vez que não há necessidade do domínio material na posse, podendo esta decorrer do mero exercício de direito (TARTUCE, 2015). A posse direta é exercida pelo possuidor que



detém o poder de uso, por isso, muito se fala na doutrina que essa posse direta decorre do poder sobre a coisa. (DONIZETTI; QUINTELLA, 2012) Já a posse indireta, se caracteriza quando há uma cessão do uso do bem por parte do possuidor indireto, normalmente por força de contrato, podendo as duas coexistir, de modo que uma não anula a outra. (DINIZ, 2014),

Sobre o conceito da posse direta, embora semelhante com o já exposto acima, ensina didaticamente Cassettari (2016) que a posse direta é aquela na qual a pessoa possui a coisa em suas mãos, tendo a coisa em seu poder e se o caso desse poder for de forma temporária, esse possuidor poderá defender essa posse contra o possuidor indireto. Porém há casos em que por força de contrato o possuidor direto não terá a possibilidade de adquirir a propriedade daquele bem através da usucapião, como é o caso do locador e do locatário. (GONÇALVES, 2017).

Ante o exposto, finaliza explicando Gonçalves (2017, p. 81):

A vantagem dessa divisão é que o possuidor direto e o indireto podem invocar a proteção possessória contra terceiro, mas só o segundo pode adquirir a propriedade em virtude da usucapião. O possuidor direto jamais poderá adquiri-la por esse meio, por faltar-lhe o ânimo de dono, a não ser que, excepcionalmente, ocorra mudança da *causa possessionis*, como inversão do referido ânimo, passando a possuí-la como dono.

Portanto, vemos a importância do estudo da posse para o entendimento de quando e como pode ocorrer a usucapião, sendo a divisão da posse de forma direta ou indireta apenas uma das classificações que merecem destaque, uma vez que esta pode ainda ser dividida em posse justa e injusta, onde basicamente, nos termos do art. 1.200 do CC “é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”, em suma a posse adquirida mediante algum dos vícios possessórios, configura-se a posse injusta, tendo em vista que a posse justa é a adquirida de forma pacífica. (AGHIARIAN, 2006, p. 10).

Nesse mesmo sentido, de acordo com Donizetti e Quintella (2012, p. 672) “define-se a posse injusta para que, por interpretação *a contrario sensu*, entenda-se o que é posse justa.” Portanto a diferenciação entre a posse justa e injusta é de fácil percepção tendo em vista a literalidade do art. 1200 do Código Civil. Ainda sobre essas modalidades, mais especificamente sobre os vícios que caracterizam a posse injusta, cabe ressaltar a conceituação da posse clandestina e a de posse precária.

A posse clandestina é a posse obtida por meio escuso, que nada mais é que adquirir a posse sem que seja da ciência do possuidor anterior, como se fosse uma espécie de furto, e também entra neste conceito a posse de quem altera limites cometendo neste caso o

crime do artigo 161 e 162 do Código Penal. (DONIZETTI; QUINTELLA, 2012). Dentro dos vícios que tornam a posse injusta tem-se também a posse precária que é a aquela que emerge do abuso de confiança por parte de quem tem o dever de restituir a coisa que lhe foi dada por alguém. (DINIZ, 2014).

A posse pode ser subdividida ainda em posse de boa-fé e de má-fé, e “a boa-fé constitui um dos princípios básicos e seculares do direito civil, ao lado de muito outros. Os princípios gerais de direito são, com efeito, os elementos fundamentais da cultura jurídica humana em nossos dias.” (GONÇALVES, 2017, p.93). Assim sendo, a posse de boa-fé tem seu conceito extraído do art. 1.201 do Código Civil que dispõe que “é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora vício, ou obstáculo que impede a aquisição da coisa”.

Nesse mesmo sentido, entende-se que o conceito da posse de boa-fé vai além do seu sentido enquanto princípio, que é visto normalmente de forma objetiva, uma vez que como regra onde todos devem respeitar, todavia, principalmente, pelo seu caráter subjetivo, pois depende da situação no caso concreto para que dela seja extraído seus efeitos jurídicos. (GONÇALVES, 2017).

Dessa maneira, salienta-se ainda, segundo Avvad (2012, p. 38):

O possuidor com justo título tem a presunção *iuris tantum* de boa-fé, salvo em prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção. A *posse de boa-fé* só deixa de existir, no caso, e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

Já a posse de má-fé, em suma, nada mais é senão “aquela em que o possuidor está ciente dos vícios e obstáculos jurídicos daquela.” (RIOS; RIOS JÚNIOR, 2010, p. 88). Ressalta-se ainda que:

Dentre as várias teorias existentes a respeito da configuração da má-fé, destacam-se a *ética*, que liga a má-fé à ideia de culpa, e a *psicológica*, que só indaga da ciência por parte do possuidor do impedimento para a aquisição da posse. Na concepção psicológica o interessado deve possuir apenas a crença de que não lesa o direito alheio. Na concepção ética, todavia, essa crença deve derivar de um erro escusável ou de averiguação e exame de circunstâncias que circundam o fato. Analisa-se, nesta, se o indivíduo agiu com as diligências normais exigidas para a situação. (GONÇALVES, 2017, p. 94).

Superando então a parte de conceituação dessas duas classificações da posse, resta então mencionar que o conceito pra fins de usucapião do justo título abrange muito mais do que o do justo título para a posse, e para alcançar usucapião ordinária, é necessário um ato jurídico, em regra, formalmente perfeito para transferir a propriedade. Porém o justo título

para a posse precisa apenas um título que simplesmente de ao possuidor a aparência que sua posse é legítima. (FARIAS; ROSENVALD, 2008).

Destarte, de acordo com Gonçalves (2017, p. 98):

O justo título capaz de empresar a boa-fé à posse, para fins de usucapião ordinário, deve ser hábil para transmitir o domínio, se não contiver nenhum vício impeditivo dessa transmissão. No entanto para qualificação da posse como boa-fé, para fins exclusivamente possessórios, não se exige que seja capaz, em tese de transmitir o domínio, sendo definido simplesmente como a causa jurídica a razão eficiente da posse.

Entendida a diferença entre as classificações de boa-fé e má-fé no tocante a posse, e as demais considerações primordiais para o entendimento dessa posse e ao que diz respeito ao instituto da usucapião, deve-se então tratar dos efeitos relativos a posse, onde estão presentes as indispensáveis posses *ad interdicta* e *ad usucapionem*. A posse *interdicta*, “constituindo regra geral, é a posse que pode ser defendida pelas ações possessórias diretas ou interditos possessórios.” (TARTUCE, 2015, p. 870) Vale ressaltar que as ações possessórias são de extrema importância para que haja uma melhor compreensão da posse, onde há uma análise frente à complexidade, envolvendo tanto os direitos do possuidor quanto do proprietário, e através dessas ações que se analisam os limites entre o direito do possuidor em detrimento do proprietário. (COELHO, 2012).

Nesse mesmo contexto, Diniz (2014) ensina ainda que “a posse *ad interdicta* é a que pode amparar-se nos interditos ou ações possessórias, na hipótese de ser, ameaçada, turbada, esbulhada ou perdida”. Passados essa simplicidade conceitual, trazida por inúmeros doutrinadores no tocante a posse *ad interdicta*, sobeja então a conceituação sobre a posse *ad usucapionem* que segundo brilhantemente explica Gonçalves (2017, p. 104): “é a que se prolonga por determinado lapso de tempo estabelecido na lei, deferindo a seu titular a aquisição do domínio. É, em suma, aquela capaz de gerar o direito de propriedade.”

Destarte, temos segundo instrui o nobríssimo Tartuce (2015, p. 870):

*Posse ad usucapionem* – exceção à regra, é a que se prolonga por determinado lapso de tempo previsto na lei, admitindo-se a aquisição da propriedade pela usucapião, desde que obedecidos os parâmetros legais. Em outras palavras, é aquela posse com olhos à *usucapião* (posse *usucapível*), pela presença dos seus elementos. A posse *ad usucapionem* deve ser **mansa, pacífica, duradoura por lapso temporal previsto em lei, ininterrupta e com a intenção de dono (*animus domini* – conceito de Savigny)**. Além disso, em regra, deve ter os requisitos do justo título e da boa-fé. (grifo nosso).

De acordo com o que foi ensinado por Tartuce, a fim de complementar o entendimento sobre a posse *ad usucapionem* ressalta-se também que Ihering não defende que a posse não tenha o *animus*, ele defende o afastamento do *animus domini*, que por sua vez é defendido por Savigny, para que se realize a caracterização da posse. Para que fique caracterizada a posse de acordo com o objetivismo de Ihering, faz-se necessário exclusivamente o *corpus*, mas, mesmo para ele, no tocante a aquisição por usucapião o *animus domini* é substancial. (MELLO, 2017).

Concluem-se, com o disposto até o presente momento, os conceitos de posse que mais se relacionam com a usucapião, e então se faz necessário adentrar em outros pontos importantes para o entendimento basilar deste instituto até chegar ao ponto principal, que é o surgimento do novo modelo de usucapião realizado pelas serventias extrajudiciais. É então de suma importância para tanto, a apresentação da função social da posse.

Em vista disso, Mota e Torres (2013, p.31), conceituam que:

a função social do instituto da posse é estabelecida pela necessidade social, pela necessidade da terra para o trabalho, para a moradia, ou seja, para as necessidades básicas que pressupõem a dignidade do ser humano. Neste sentido, a função social da posse não significa uma limitação ao direito de posse, mas a exteriorização do conteúdo imaneente da posse. Isso nos permite uma visão mais ampla do instituto, de sua utilidade social e de sua autonomia, em alguns aspectos, diante de outros institutos jurídicos, como por exemplo, o direito de propriedade.

Em verdade, as teorias sociológicas tentam sempre diferenciar a posse e a propriedade, de maneira que eles tendem a interpretar a posse de acordo com seus valores sociais próprios, como a utilização da coisa a fim de extrair dela um proveito socioeconômico, portanto, há uma visão da posse como sendo de caráter relevante para a sociedade, possuindo ainda uma autonomia frente à propriedade. (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Neste sentido, de acordo com o Enunciado nº 492 do Conselho de Justiça Federal (CJF), aprovado na V Jornada de Direito Civil, em 2011: “A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais mercedores de tutela.” Seguindo esse mesmo pensamento Donizetti e Quintella (2012, p. 692), instruem que:

podemos afirmar que a função social da posse consiste no papel exercido pelos *ius possessionis* na vida em sociedade – pois que o ser humano, em seu cotidiano, exerce a posse sobre centenas de coisas, desde sua casa e seu carro até a caneta com que escreve um bilhete. O direito ao reconhecer essa função, designa mecanismos para proteger o indivíduo que porventura tiver sua posse violada, seja por esbulho,

turbação ou ameaça, bem como impede que a posse seja exercida em violação da ordem social.

Por fim, ressalta-se que a função social da posse possui um caráter diferente da função social da propriedade, onde pode ocorrer alguma conduta eivada de ilegitimidade por parte de um proprietário que vai contra o interesse da coletividade, todavia, faz do direito à moradia um direito fundamental, pautando no princípio da dignidade da pessoa humana, e independente de estar positivado como a função social da propriedade, de nada perde o seu valor a função social da posse, pois nela há uma busca por igualdade e justiça, o que é a intenção da nossa Constituição Federal. (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

## **2.2 A Propriedade: principais características e a sua função social**

Ao iniciar o estudo da propriedade, nos deparamos com o art. 1.228 do Código Civil (2002) que versa sobre tal temática quando dispõe que: “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder quem quer que injustamente a possua ou detenha.” Pois bem, nesse artigo do CC, podemos observar que a lei “não oferece uma definição de propriedade, limitando-se a enunciar os poderes do proprietário”. (GONÇALVES, 2017).

O direito de propriedade está ainda presente na Constituição Federal (1988), em seu artigo seu artigo 5º, inciso XXII, onde assume um papel de direito fundamental, e está disposto nos seguintes termos:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade. (BRASIL, 1988). (grifo nosso)

Todo constitucionalista faz menção ao direito de propriedade, dada a sua importância, ensina o honorável Silva (2013), que a área civilista encontrou enorme dificuldade para o entendimento desse direito, haja vista a complexidade no qual ele é circundado, podendo este direito tratar-se de uma relação ou instituição jurídica, sendo no caso coisas distintas.

Segundo o Mendes (2008), a Constituição trata em vários dispositivos acerca da propriedade, prevendo boa parte de sua regulamentação, sua ligação com a função social, herança e até mesmo a desapropriação, e trata também o autor sobre as dificuldades que o

legislador enfrenta devido a limitação de sua ação pelo disposto sobre a propriedade no rol de direitos fundamentais, mas que dessa vinculação se pode extrair um conceito mais unitário da propriedade e a proteção que ela merece.

Por conseguinte, no tocante a conceitos antigos, a propriedade era vista como uma relação entre uma pessoa e uma coisa, porém isso se tornou ultrapassado, pois começou a se entender as relações jurídicas existem entre pessoas o que fixou a ideia do sujeito passível desse direito ser universal, ou seja, todos aqueles que devem respeitar a propriedade, porém, a atual conceituação é bem extensa, e figura dentro dos direitos reais. (FERNANDES, 2015).

No direito pátrio, tem-se a propriedade como o principal instituto dos direitos reais, e o direito de propriedade representa o mais considerável dos direitos subjetivos, sendo este, aquele com poder gravitacional no qual o direito das coisas possa por ele ser atraídas. (GONÇALVES, 2017).

Para muitos doutrinadores, o direito de propriedade transcende do direito romano, onde nesse período embora existissem duas formas de propriedade coletiva (*gens* e de família), prevalecia um caráter individualista. (DINIZ, 2014).

Posto isso, Diniz (2014, p. 126) resume que “hodiernamente, a configuração da propriedade depende do regime político.” Nesse sentido, Pinto (2013, p. 75):

No Brasil, o Código de Bevilacqua de 1916 atribuiu à propriedade um caráter absoluto, ou seja, inatingível, sem limitações ou quaisquer restrições ao seu exercício, pois o proprietário era considerado senhor da coisa e dela poderia implementar o tratamento que bem entendesse.

Contudo, com o passar dos anos, diante de todos os anseios sociais por uma justa distribuição de riquezas e, ainda, pela necessidade social de que o Estado intervisse nessas questões, o direito de propriedade deixou de ser absoluto para se tornar relativo.

Destarte, podemos dizer que de acordo com os conceitos modernos, e principalmente com a ordem econômica vigente na atualidade, há uma imposição para que o Estado faça valer o direito de propriedade, sendo então responsável apenas para atribuir aos proprietários o dever de dar uma destinação a aquele bem, fazendo que cumpra sua função social. (MATIAS; ROCHA, 2006).

Nesse seguimento, pode-se dizer que a propriedade vem ao longo do tempo perdendo seu absolutismo quanto ao entendimento de um direito individualista, e tendo a função social como um marco regulamentador para que possa ser atendido e respeitado também os direitos de terceiros, e tal limitação deve primar também pelo bem coletivo. (PEREIRA, 2001)

Na óptica de Rocha (2006, p.10), a propriedade segundo o direito brasileiro é na verdade um conjunto complexo de direitos que um sujeito tem em relação a um bem na qual ele pode utiliza-la de diversas maneiras.

Pode a propriedade ainda, possuir características de absoluta sendo nesse caso *erga omnes*, exclusiva, pois pertence apenas aquele que o direito, ou seja, conferido apenas ao titular ou titulares em casos onde houver mais de um, e perpétuo, porém este último entra normalmente em desconformidade com a função social da propriedade, em casos onde há o abuso do uso da propriedade sendo ela de maneira inadequada ou até mesmo a não utilização.

Segundo Farias e Rosenvald (2017), a propriedade tem como características a exclusividade, que trata da indivisibilidade do bem, onde não pode haver mais de um proprietário em um mesmo lapso temporal, sendo esse bem oponível contra terceiros, essa característica remonta ao domínio sobre a coisa. Outra característica trazida pelo autor é a perpetuidade que tem significado na própria nomenclatura, onde se extingue esse direito apenas com a vontade ou sucessão do titular salvo em disposições contrárias.

Ainda sobre a perpetuidade, tratada pelo referido autor, tem-se o exemplo da usucapião, onde se acha que ela seria uma limitara ao direito de propriedade, porém, o proprietário não perde o domínio pelo uso da coisa por determinado lastro temporal, ele a perde pela posse, e essa posse é alcançada mediante as ações do possuidor que preenche os requisitos legais para a obtenção do direito de propriedade via usucapião. E tem também como característica a elasticidade e consolidação que em suma trata-se das ligações entre propriedade e domínio.

Quanto a essas características, a doutrina divide-se em diferentes divisões e ensinamentos, mas com a mesma linha de raciocínio, a exemplo disso Tartuce (2015) divide as características da propriedade como um direito absoluto, salvo em algumas situações, como um direito exclusivo, perpétuo, elástico, complexo e fundamental. Já Diniz (2014), trata apenas do caráter absoluto, da exclusividade que segundo a mesma decorre da primeira característica, a plenitude da propriedade e a perpetuidade.

O que se percebe é que há uma complexidade na conceituação do direito de propriedade e para entendê-lo é indispensável o entendimento da sua relação conceitual com a função social da propriedade e segundo Matias e Santos (2009, p.27):

o direito à propriedade da terra para o lavrador que não a possui e que nela queira trabalhar para retirar não só seu sustento e de sua família, bem como dela queira extrair produção excedente que leve aos mercados para, assim, poder auferir riqueza, é um direito novo, na sua forma institucional, que não só dignifica o campesino, como contribui para o desenvolvimento econômico e social do País.

Esse direito novo decorre da moderna concepção da propriedade como “função social” hoje adotada pelas Constituições e ordenamentos jurídicos dos mais diversos. E a função social é o princípio que informa todo o direito agrário no ordenamento das atividades agrárias e das reformas de uso e tendência da terra.

Portanto, observamos a importância da função social para o entendimento até mesmo do conceito de posse no direito moderno. A função social é notadamente um princípio subjetivo, no qual o indivíduo possui a liberdade para satisfazer seus interesses, mas isso se pauta na ideologia liberal, onde o proprietário poderia se utilizar dos seus poderes da sua maneira sem se importar com a sociedade ou alguma repressão desses referidos poderes. Porém, essa ideologia liberal no tocante a função social, começaram a sofrer restrições baseando-se na teoria do abuso do direito. (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Nesse mesmo sentido Farias e Rosenvald (2017) mencionam que “tradicionalmente, dizia-se que tudo que não fosse proibido era permitido. Hoje sabemos que nem tudo que não é proibido é permitido, pois entre proibido e o permitido posta-se o abusivo.”

Dessa maneira, observa-se que deve ser respeitada a função social da posse, pois ela serve justamente para regular os deveres do proprietário em relação a sua propriedade levando em conta também a coletividade.

Nessa perspectiva, ensina Avvad (2012, p.71):

Ainda sobre esse tema, Serpa Lopes esclarece que foi JOSSERAND quem uniu o conceito de propriedade à noção do abuso do direito que segundo este, consiste no desvio em relação à sua função. Os direitos subjetivos, nessa linha de raciocínio, encontrariam limite no seu próprio objetivo que, ao ser ultrapassado, configuraria o abuso de direito. Portanto, o ato abusivo será aquele que é contrário ao bem para qual terá sido instituído, ao seu espírito e finalidade. O abuso coloca o direito de propriedade na classe dos direitos egoísticos e sempre que é exercido sem utilidade, caracteriza o abuso que consiste no direito desviado de sua função econômica e social.

Desse modo, considerar o direito à propriedade como um direito absoluto e individual visando somente o interesse egoísta do proprietário é algo que foi superado, porém não se exclui, desse direito à propriedade, seu caráter de direito subjetivo o que culmina na segurança gerada pela proteção desse direito, o que a função social tem como finalidade é o condicionamento onde será levada em conta a natureza do bem, almejando assim uma satisfação e valoração da sociedade. (AVVAD, 2012)

Nessa linha, segundo Tartuce (2015) há uma confusão entre o conceito do direito de propriedade e a função social, pois a propriedade deve atender aos interesses sociais, sendo



ela componente não somente da propriedade rural e agrária como também da propriedade urbana, dividindo em duas as intervenções que deve ter a função social, a de limitar, e a de impulsionar.

Contrapondo isso, Zakka (2007) diz que em virtude da lei, para uma parte da doutrina analisa a função social como algo internalizado no próprio direito de propriedade, porém ele discorda desse pensamento, pois em sua concepção não pode o legislador definir elementos componentes do direito de propriedade atribuindo como fundamento para tal, a função social, pois assim estaria desvirtuando o sentido do direito de propriedade, pois esta deixaria de satisfazer o interesse do proprietário em detrimento do interesse social ou público.

Seguindo esse pensamento, Zakka vai além quando diz que, a função social não é caracterizadora do direito fundamental a propriedade, e que esse direito é caracterizado pela autonomia privada do proprietário frente ao bem, não podendo sofrer restrições, e que ao adentrar na subjetividade do direito de propriedade, acaba por esvaziar seu próprio conceito. Ele ainda fala sobre a relação disso que ele defende, com as hipóteses de desapropriação trazidas pela Constituição, em que há uma vulnerabilidade por parte direito de propriedade, resultando em uma anulação do direito de propriedade pelo titular da coisa.

Porém, o pensamento de Zakka é minoritário, pois como bem explica Gonçalves (2015, p. 415):

[...] a **função social** da propriedade é elemento integrado do conceito de propriedade como objeto constitutivo do mesmo, **não se confundindo com os elementos limitadores do direito de propriedade**. Isto é, não poderá ser juridicamente considerado proprietário aquele que não der ao bem uma destinação compatível e harmoniosa com o interesse público. Logo, é muito mais do que estabelecimento de limitação ao exercício do bem, fixando condutas que podem, até mesmo, colidir com os interesses do proprietário, mas que, se não atendidas, desnaturam a própria condição do mesmo. (grifo do autor)

Para Quintella (2012), a função social compreende a manutenção do bem-estar social, numa dinâmica dos bens e na circulação de riquezas, servindo então para um desenvolvimento social e que cada bem deve ser analisado de forma isolada para que se descubra qual é a sua função social para que assim esta possa ser respeitada, ainda segundo o autor, é no momento onde se determina o cumprimento ou não da função social do bem que se analisa a intervenção do Estado caso ela não esteja sendo obedecida.

No livro de Direito das Coisas de Tartuce (2017), ele relata um caso que trata sobre a função social e sua aplicação, trata-se do caso da Favela Pullman em São Paulo, que se originou em um loteamento no ano de 1955, e esses lotes não recebeu destinação por parte

de seus proprietários acabando em ocupações por famílias a fim de se estabelecerem por lá. Os proprietários ao verem a iminente perda de seus lotes, ingressaram com uma ação reivindicatória, porém a usucapião por parte das famílias foi repelida na sentença do juiz a quo, o que prontamente foi recorrido ao tribunal.

Conta ainda o autor que, no recurso eles alegaram o direito a usucapião especial urbana e alegaram ainda a usucapião constitucional, pedindo que fosse reconhecida a boa-fé, e tal recurso foi provido e na relatoria encontra-se como fundamento a esse provimento a falta de exercício da função social da propriedade por parte de seus antigos donos, estando àqueles lotes juridicamente vivos somente no papel, já que eles já haviam encontrado destinação pelos ocupantes, onde já se desenvolvera uma vitalidade enquanto área urbana, embora ainda houvesse a existência dos lotes fisicamente, segundo o relator, o fator decisivo em questão e que a eles fossem dados uma finalidade, jurídica ou economicamente, ou seja, a função social.

Nesse mesmo prisma, traz-se uma decisão proferida pelo relator Roberto Sbravati, onde se trata de uma apelação pedindo a usucapião em virtude do não cumprimento da função social da propriedade, *in verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS MÓVEIS. INTERVENÇÃO DA POSSE PRECÁRIA. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA POSSE. Se o direito de propriedade se legitima (e então cumpre sua função social) pela utilização econômica, aquele que, sendo privado da posse por precarista, se mantém inerte pelo tempo necessário para consumir a aquisição, perde seu direito de propriedade, e conseqüentemente, deve sucumbir ante a uma ação de usucapião, possessória ou reivindicatória. APELO PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70076274927, Décima Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Roberto Sbravati, Julgado em 29/03/2018). (TJ-RS - AC: 70076274927 RS, Relator: Roberto Sbravati, Data de Julgamento: 29/03/2018, Décima Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 04/04/2018). (RIO GRANDE DO SUL, 2018).

Por isso, há de se dizer, que é tranquila a importância da função social para o direito de propriedade, como se observa no julgado acima. Os tribunais, na atual conjectura, estão cada vez mais levando em consideração a função social como meio principal para a concessão ou não da usucapião, e também para a análise dos demais direitos e deveres que emanam da propriedade.

### 3 A USUCAPIÃO E SUAS PRINCIPAIS MODALIDADES

Após o entendimento dos conceitos da posse e da propriedade, irá ser analisada então a usucapião, o seu surgimento, características e suas principais modalidades que são de extrema relevância para chegar até a usucapião extrajudicial, tendo em vista que essas modalidades serão também abarcadas pela lei que institui esse novo meio de aquisição de propriedade.

#### 3.1 O Surgimento e a evolução histórica

Para entender a origem da usucapião, de acordo com Avvad (2012) é preciso entender a influência do tempo no tocante ao estabelecimento ou decadência do direito, e que o tempo tem uma influência na aquisição ou perda de direitos, mesmo sem que o ser humano pudesse intervir.

Ainda sobre a usucapião na antiga Roma, explica Avvad (2012) nos primórdios a usucapião era reservada apenas para os romanos, chamada de *usucapio*, e para que fosse constituída precisaria que o cidadão possuísse a coisa por no mínimo dois anos se tratando de imóveis e um ano para coisas. Nesse período os peregrinos não possuíam esse direito, pois não era aplicado nem a eles e nem aos imóveis provinciais. Contudo, inevitavelmente, foi criado um instituto para a defesa da posse do peregrino ou de imóvel provincial mediante justo título e boa-fé, a chamada ação *praescriptio longi temporis*.

Porém, de acordo com Moni (2014) isso levou duzentos anos, onde o *praescriptio* surgiu como meio de resguardar também os direitos dos não romanos (peregrinos) frente à expansão do império, após a criação desse instituto poderia então defender sua posse. Para isso, era necessário haver a posse por no mínimo dez anos entre presentes e vinte anos entre os ausentes, prazo que é bem maior que a configuração do *usucapio*.

Por conseguinte, logo houve uma fusão entre os dois institutos por Justiniano, onde um seria responsável por bens móveis e outro por bens imóveis, mas o ponto dessa fusão é que nesse período histórico houve também a criação dos requisitos fundamentais para obtenção da usucapião, que até então tinha por conceito a posse prolongada no tempo, e ganhou mais alguns requisitos que foram a coisa hábil, justa causa e a boa-fé. (MONI, 2014).

Como dito anteriormente, a origem da usucapião está enraizada em Roma com a Lei das XII Tábuas, e tem essa palavra por emanar da palavra em latim *usucapio*, que por sua vez deriva de *usus* (uso) e *capere* (adquirir, captar), por isso, quando se fala em usucapir está

se falando em adquirir pelo uso. Pelo decorrido até aqui, é notório que há uma confusão entre o significado da usucapião e o da prescrição aquisitiva. (AVVAD, 2012).

Nesse mesmo sentido, explica Farias e Rosenvald (2017) que a usucapião ainda no direito romano se dividia em duas instituições jurídicas, partindo do mesmo elemento que era a ação prolongada do tempo e que concedia ao possuidor por um determinado curso de tempo o direito de reivindicar a propriedade daquele bem. Nessa época esses institutos tratavam do modo de perda e de aquisição da propriedade.

Sobre a ação prolongada no tempo, Avvad (2012) esclarece que se faz presente ao *usus* e ao *capere* o fator *tempus*, que o prolongamento desse tempo desse tempo de posse, como dito anteriormente, é indispensável para a configuração da usucapião não sendo esta reconhecida quando essa posse era apenas por um momento curto.

Com o advento da usucapião, criou-se uma concepção nova acerca da propriedade e que acabou se estendendo pelo período da Idade Média, onde havia uma grande disputa por território principalmente de germânicos que estavam tomando o Império Romano e fazendo com que fossem estabelecidos meios que conservassem essa propriedade, com a evolução disso surgiram os feudos onde existia uma relação de senhor feudal e vassalo onde o primeiro detinha os direitos provenientes dessa propriedade. Entretanto, acabou culminando na Revolução Francesa, e a propriedade passou beneficiar aqueles que a usavam e não mais apenas o proprietário. (SILVA, 2009).

Após toda essa evolução histórica que levou bastante tempo, o Código Civil francês acabou adotando a usucapião de forma unificada com a prescrição, sendo a primeira prescrição aquisitiva e a última prescrição extintiva dos direitos de propriedade. Mas o Brasil adotou o modelo alemão onde há uma separação entre a prescrição e a usucapião, sendo considerada errônea tratar da usucapião como prescrição aquisitiva. (FARIAS; ROSENVALD, 2017)

Diferente do defendido por Farias e Rosenvald (2017), Gonçalves (2017, p. 251) conceitua que “a usucapião é também chamada de *prescrição aquisitiva*, em confronto com a *prescrição extintiva*.” Completa ainda o referido autor que:

A primeira, regulada no direito das coisas, é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei; a segunda, tratada na Parte Geral do Código, é a perda da pretensão e, por conseguinte, da ação atribuída a um direito, e de toda a sua capacidade defensiva, em consequência do não uso dela durante determinado espaço de tempo.

Essa divergência doutrinária acerca da usucapião, como sendo sinônimo de prescrição aquisitiva é comentada por Donizette e Quintella (2012, p. 734) quando dizem que:

Outra ressalva terminológica que há de se fazer diz respeito à expressão prescrição aquisitiva, bastante usada pelos nossos civilistas clássicos, porém criticada por nomes expressivos. A expressão advém de um dos institutos que inspirou a usucapião moderna – a *praescriptio longi temporis* (prescrição de longo tempo), criada no século II d.C. -, a qual foi posteriormente combinada com a *usucapio* criada em 455 a.C. pela Lei das XII Tábuas. A prescrição de longo tempo tinha a natureza de uma exceção (defesa) que podia ser alegada mesmo por quem não fosse cidadão romano em ações reivindicatórias, para obstar a pretensão reivindicatória. Daí se fala em prescrição aquisitiva.

Porém, essa divergência doutrinária a nada leva, pois independente da discussão gerada por ela não se altera a essência do instituto da usucapião. Há também uma divergência doutrinária quanto ao gênero da palavra usucapião, pois no Código Civil de 1916 e alguns doutrinadores adotaram a palavra usucapião com o gênero masculino, enquanto outros doutrinadores e para o Código Civil atual fora utilizado o gênero feminino. (DUTRA, 2010).

Para Avvad (2012) a mudança pelo novo Código de Direito Civil de 2002 é na verdade um dos retrocessos trazidos pelo mesmo, e se mostra defensor do uso do gênero masculino devido ao uso já recorrente, mas, defende também o autor, que essa diferença em nada influi podendo ser adotada tanto o gênero do código anterior, quanto o gênero do novel, sem que o real sentido da palavra seja afetado.

É de suma importância mencionar também sobre o fundamento da usucapião, que tem como alicerce o princípio da utilidade social, princípio esse que garante que seja respeitada essa propriedade ao passo que para ela seja dada estabilidade, segurança e com isso facilitar a prova de domínio. Ainda cabe mencionar que a usucapião baseia-se na paz e tranquilidade social, pois garante direitos e evita reivindicações inesperadas. (GONÇALVES, 2017).

O fundamento desse instituto para Farias e Rosenvald (2017), assim como, para Gonçalves (2017), possui a característica de consolidação da propriedade, onde o proprietário que não cuida de sua propriedade deve ser privado da coisa em desfavor daquele que em decorrência da posse e o tempo, deseja criar um vínculo perante a coisa e também que essa relação seja respeitada perante a sociedade.

O autor completa ainda, que por conta disso há uma natureza dúplice da usucapião em que há uma sanção para quem não dá uma destinação à propriedade e um prêmio para aquele que o faz enquanto possuidor por certo período de tempo.

Acerca do fundamento, Donizetti e Quintella (2012, p.735) afirmam que:

Hoje, com grande nitidez, enxerga-se no fenômeno da usucapião a atuação das funções sociais da posse e da propriedade, aliadas: o possuidor que tem a propriedade putativa cumpre a função social da posse, o que acaba por lhe dar o direito à propriedade, e o proprietário que descumpra a função social da propriedade, abandonando o objeto de seu direito, como que renunciando sua propriedade, acaba por perdê-la.

Essa afirmativa vem resgatar os conceitos já trabalhados no primeiro capítulo desta monografia, nota-se então o porquê da importância desses conceitos, destarte, continuando então sobre o fundamento da usucapião, segundo Araújo (2013) esse instituto desde o direito romano tinha como finalidade acabar com a incerteza sobre quem era o titular do domínio e isso resultava na perda da posse do bem do proprietário que fosse inerte, e segundo explica o autor, a violência para a obtenção da posse inviabilizava a configuração da usucapião, pois a posse deveria ser justa, não cabendo nela nem a já mencionada violência e nem a precariedade ou clandestinidade.

Superada essa parte, se observa que foi visto até então a evolução histórica, as divergências doutrinárias no que diz respeito à usucapião enquanto prescrição aquisitiva como também enquanto a discussão acerca do gênero da palavra e fora analisado ainda, a posição dos doutrinadores acerca do fundamento da usucapião, portanto resta então analisar a conceituação para a doutrina e o Código Civil sobre o que é esse instituto e como ele se configura nos dias atuais.

### **3.2 O Conceito e requisitos da usucapião**

Para conceituar a usucapião devemos entender que ela surgiu inicialmente no nosso Código Civil de 1916, seguindo orientações do modelo alemão que fez uma divisão entre prescrição extintiva e prescrição aquisitiva, sendo a primeira trazida na parte geral e a última na parte especial, mais especificamente no direito das coisas. O nosso Código atual (2002) manteve praticamente essa mesma separação (PEREIRA, 2017), não é à toa que muitos doutrinadores ao escreverem sobre a usucapião a inserem dentro da parte da prescrição aquisitiva.

De acordo com Farias e Rosendal (2017, p. 393) “a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais.” Contudo, a utilização do nome originário é algo que se

deve analisar, pois é posta em dúvida quanto ao modelo de aquisição se é ela originária ou derivada, conforme explica Pereira (2017, p. 138):

considera-se originária a aquisição, quando o indivíduo, num dado momento, torna-se dono de uma coisa que jamais esteve sob o senhorio de outrem. Assim entendendo, não se pode atribuir à usucapião esta qualificação, porque é modalidade aquisitiva que pressupõe a perda do domínio por outrem, em benefício do usucapiente. Levando, pois, em conta a circunstância de ser a aquisição por usucapião relacionada com outra pessoa que já era proprietária da mesma coisa, e que perde a titularidade da relação jurídica dominial em proveito do adquirente, conclui-se ser ele uma forma de aquisição derivada. Mas não se pode deixar de salientar que lhe falta, sem a menor dúvida, a circunstância da transmissão voluntária, ordinariamente presente na aquisição derivada.

A postura doutrinária acerca da aquisição originária acaba se tornando divergente se baseia na premissa de que a coisa nunca pertenceu a alguém, mas para a doutrina majoritária, que inteligentemente leva em conta as consequências jurídicas dessa modalidade, pois na aquisição originária independente da existência ou não de algum titular, não se guarda nenhuma relação. (VENOSA, 2017).

Segundo Venosa (2017), antes do registro só existe uma relação pessoal entre o alienante e adquirente, pois na atual conjuntura social do país existe uma enorme quantidade de imóveis que são transmitidos sem que sejam levados ao registro em cartório, por isso, a posse ganha uma essencialidade frente a esse cenário que eventualmente culmina na aplicação do usucapião, por isso esse instituto é significativo, pois tem como finalidade enfrentar problemas sociais como esse mencionado.

Para entender bem a relação da posse e da propriedade com a usucapião elucidada Farias e Rosenvald (2017, p. 394) enfatizam

a posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo da posse, unido ao tempo – como força que opera transformação do fato em direito -, e a constatação dos demais requisitos legais confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto.

Consoante com Cassetari (2016, p. 458), “o possuidor deve ter a coisa com ânimo de dono (*animus domini*), ininterruptamente e sem oposição, para ter direito à chamada posse *ad usucapionem*, que também não poderá ser violenta, clandestina ou precária”.

Nesse sentido, se nota que não pode ser qualquer posse, e nem mesmo qualquer comportamento do possuidor em relação à coisa, pois segundo as fontes do direito moderno acerca da posse *ad usucapionem*, há vários elementos tais como a continuidade, ser pacífica,

não ser contestada por determinado período temporal, a posse não pode ser maculada de vícios, sendo ela com a intenção de ser o dono, afastando aqui toda posse que não esteja presente essa característica subjetiva essencial, como nos exemplos do locatário, usufrutuário entre outros. (PEREIRA, 2017)

Para Paulo Nader (2016), mesmo havendo várias espécies, há uma possibilidade de criação de um conceito unitário acerca da usucapião que possa traduzir o seu conteúdo basilar, que é a usucapião enquanto forma de aquisição originária da propriedade, sendo ela móvel ou imóvel, bem como também de outros direitos reais, sendo a mais importante delas a aquisição da propriedade imobiliária que de acordo com o mesmo vai muito além da sentença judicial enquanto fato gerador, pois esta seria apenas declaratória, mas sim por um conjunto complexo de requisitos tanto subjetivos, quanto objetivos e legais.

Acerca dos requisitos, podemos ver que existem os que são comuns a todas as modalidades e os que necessitam estar presente apenas em algumas, primordialmente se fará uma abordagem dos comuns. Sobre o preenchimento desses requisitos, salienta-se explicar que eles devem ser comprovados pelo usucapiente e essa comprovação é o que irá gerar seu direito a aquisição do bem imóvel, caso seja ela convincente. (NADER, 2016). Ainda segundo o autor:

Para obter a propriedade por intermédio da usucapião, o interessado há de satisfazer os seguintes requisitos, que se apresentam em três categorias: *a) requisitos pessoais* – dizem respeito à capacidade do possuidor; *b) requisitos reais* – referem-se à coisa e aos direitos suscetíveis de usucapião; *c) requisitos formais* – guardam pertinência com a posse e seus predicados.

Por conseguinte, se entende por requisitos pessoais tratam das motivações subjetivas inerentes tanto ao possuidor quanto ao proprietário, trata-se também da legitimidade de usucapir com o intuito de transformar a posse em propriedade e é através da análise desse requisito que se nota quando começa a contagem do prazo e também quando há a interrupção ou a suspensão do mesmo, para o decurso do tempo necessário para a configuração da usucapião, e para essa interrupção ou suspensão, sendo necessário o devido processo legal. (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Tradando dos tipos de requisitos para a usucapião podemos então dissertar sobre os conceitos sobre as características, a *persona habilis* trata de quem pode usucapir, e essa possibilidade é tanto da pessoa física quanto da pessoa jurídica sem distinção e enquadram-se também os relativamente incapazes, fazendo então exclusão somente dos absolutamente incapazes, estes últimos só poderão usucapir quando os seus representantes legais suprem o



chamado *affectio tenendi*, que basicamente é o elemento subjetivo necessário para a configuração da usucapião. Resta ainda dizer que há exceções a essa regra, presentes na Lei nº 5.709/71 que versa sobre a aquisição de propriedade rural. (NADER, 2016).

No entanto, vale destacar que a Lei nº 13.146 de 2015, chamada de Estatuto da Pessoa com Deficiência (EPD) trouxe muitas modificações no tocante a questão de capacidade civil, com alterações e revogações que possibilitaram uma liberdade jamais experimentada por essas pessoas, mas que de certa forma também deixou a desejar quando se trata sobre a proteção que deveria proporcionar o Estado. (CARNEIRO, 2018)

Após entendermos quem pode usucapir, devemos então entender o que pode ser usucapido, basicamente o bem usucapível, que já inclusive foi mencionado no capítulo anterior e que recebe o nome em latim de *res habilis*, ao tratar de tal característica é necessário fazer referência ao Código Civil (BRASIL, 2002) que em seu art. 102 fala que “os bens públicos não estão sujeitos à usucapião.” E acerca dessa afirmação, como bem traz a memória Nader (2016, p. 159):

Bens públicos são os que integram o domínio da União, Estados, Distrito Federal, Municípios, autarquias e fundações de Direito Público, além dos afetados à prestação de serviços públicos. Quanto às terras devolutas, que são terrenos vagos e alienáveis, há divergências doutrinárias quanto à possibilidade de serem usucapidas. Tais terras, excetuada a faixa de cento e cinquenta quilômetros de largura, ao longo de nossas fronteiras, pertencem aos Estados, segundo dispõe o art. 26, IV, da Constituição da República. De outro lado, conforme entendimento doutrinário, as pessoas jurídicas de Direito Público podem usucapir bens de domínio particular.

Explica o autor, que acerca da usucapião do bem público cabe ao próprio ente o ônus probatório, ou seja, a comprovação de que aquela propriedade é de fato integrante do patrimônio público, e que tal inversão do ônus probatório é uma manifestação do Superior Tribunal de Justiça. (NADER, 2016).

Ainda se tratando da *res habilis*, ou coisa hábil de se usucapir, no tocante ao bem público, há certa divergência doutrinária, onde alguns doutrinadores entendem que deveria haver a possibilidade de bens públicos serem usucapidos. Interessante fomentar o posicionamento de Mello (2017) que enxerga essa possibilidade quando o bem público deixa de cumprir com sua função pública e que perderiam nesse caso o seu caráter de inalienável e conseqüentemente daria a margem necessária à concessão da usucapião sobre esse bem.

De acordo com Mello (2017) esses bens públicos só serão inalienáveis quando se atribui uma destinação pública a eles, e que quando há a chamada desafetação esse bem público deixa de possuir sua finalidade pública e desde que cumpra os requisitos legais da desafetação, que é quando há uma desativação do bem público, poderá o bem público ser alienado.

Esse pensamento é corroborado por Farias e Rosenvald (2017, p. 401) quando este fala que:

Destaca-se, ademais, em análise civil-constitucional, que a absoluta impossibilidade de usucapião sobre os bens públicos é **equivocada**, por ofensa ao valor (constitucionalmente contemplado) da função social da posse e, em última instância, ao próprio princípio da proporcionalidade. Os bens públicos poderiam ser divididos em materialmente e formalmente públicos. Estes seriam aqueles registrados em nome da pessoa jurídica de Direito Público, porém excluídos de qualquer forma de ocupação, seja para moradia ou exercício de atividade produtiva. Já os bens materialmente públicos seriam aqueles aptos a preencher critérios de legitimidade e merecimento, postos dotados de alguma função social. (grifo nosso)

Ainda, segundo Mello (2017, p. 190) “verifica-se, pois, que os bens públicos são inalienáveis (desde que não sofram desafetação), impenhoráveis e imprescritíveis”. Ante o exposto, resta claro a conceituação e principais aspectos da *res habilis*, o que culmina em tratar do próximo requisito que é a *possessio* mais especificamente a *posse ad usucapionem*, esta posse já inclusive foi conceituada nesta presente monografia de maneira introdutória e superficial para que se possa chegar neste ponto ao devido aprofundamento.

A *posse ad usucapionem*, possui características próprias que são:

- a) *Posse com intenção de dono (animus domini)* – entra em cena o conceito de posse de Savigny, que tem como conteúdo o *corpus* (domínio fático) e o *animus domini* (intenção de dono). Essa intenção de dono não está presente, em regra, em casos envolvendo vigência de contratos, como nas hipóteses de locação, comodato e depósito. Todavia, é possível a alteração na causa da posse (*intervetio possessionis*), admitindo-se a usucapião em casos excepcionais. [...]
- b) *Posse mansa e pacífica* – exercida sem qualquer manifestação em contrário de quem tenha legítimo interesse, ou seja, sem a oposição do proprietário do bem. Se em algum momento houver contestação dessa posse pelo proprietário, desaparece o requisito da mansidão.
- c) *Posse contínua e duradoura, em regra, e com determinado lapso temporal* – posse sem intervalos, sem interrupções. [...]
- d) *Posse justa* – a posse usucapível deve se apresentar sem os vícios objetivos, ou seja, sem a violência, clandestinidade ou a precariedade. Se a situação fática for adquirida por meio de atos violentos ou clandestinos, não induzirá posse, enquanto não cessar a violência ou clandestinidade (art. 1.208, 2ª parte, do CC). [...]
- e) *Posse de boa-fé e com justo título, em regra* – a usucapião ordinária, seja de bem imóvel ou móvel, exige a boa-fé e o justo título (art. 1.242 e 1.260 do CC). [...] (TARTUCE, 2015, p. 928).

Essa conceituação, como antes dito, já fora introduzida no capítulo anterior, o que torna fácil a compreensão desse requisito, porém, dentro dessas características da *posse usucapionem*, vale destacar em especial o fator tempo (*tempus*) que também é um dos requisitos para a usucapião.

Sobre o tempo, é mister salientar que o tempo para produzir efeitos jurídicos é preciso estar correlacionado com outros elementos, pois, por si só não os produzem. No caso específico, o que está associado ao tempo na usucapião é o elemento posse, e para que esta leve a aquisição da propriedade é preciso que ela se prolongue no tempo (variando de acordo com cada modalidade de usucapião), ou seja, a posse precisa ser contínua e sem interrupções. (NADER, 2016).

Para se atingir o lapso temporal exigido para a usucapião de acordo com CC, se pode haver a soma da posse em caso de antecessores, desde que preencham os requisitos básicos da posse. Esses sucessores podem ser *inter vivos* ou *causa mortis*, incluindo também a sucessão de empresas, que se soma a posse uma da outra a fim de usucapir um imóvel. (TARTUCE, 2015)

Segundo Nader (2016), havendo decorrido um período de tempo onde existia o exercício da posse e esse possuidor por ventura acabasse abandonando a posse, caso retomasse a essa posse, não poderia aproveitar o tempo anterior ao abandono, pois a contagem do prazo se dá no dia seguinte a posse do bem até a totalidade necessária para a configuração da usucapião, e também não entra na contagem desse prazo a data da propositura da ação até a sentença.

Portanto, a posse ininterrupta quer dizer que aquele que tiver a posse não pode perdê-la nem mesmo por um instante, pois caso isso aconteça irá zerar o prazo de contagem dessa posse. (DONIZETTI; QUINTELA, 2012). Ainda nesse sentido, explica Nader (2016, p. 163) que:

Na comprovação do *tempus*, pelo usucapiente, importante é a caracterização da época em que se verificou o primeiro e o último ato de exercício da posse. O tempo intermédio deve ser presumido, cabendo a qualquer interessado provar a interrupção da posse, bem como a oposição.

Para tratar sobre a contagem do prazo, deve-se mencionar o art. 132 do CC, e que tem como finalidade a determinação do marco inicial que é habitualmente o momento onde há o interesse em ter a propriedade para si, que é também nesse lastro de tempo que serão verificados os preenchimentos dos demais requisitos inerentes a essa posse, como por

exemplo, em caso de clandestinidade ou violência para a obtenção dessa posse onde o termo inicial será após um ano e dia desse acontecimento onde esta posse se converterá em posse *ad usucapionem* quando então estarão sanados os vícios da mesma. (DONIZETTI; QUINTELLA, 2012). Feitas às devidas considerações a respeito do conceito e os requisitos da usucapião faz-se necessário finalmente tratar das espécies da mesma.

### 3.3 A Usucapião extraordinária

Para iniciar o instituto da usucapião extraordinária, se deve analisar inicialmente a base legal que dá o norte conceitual ao mesmo, o Código Civil (BRASIL, 2002) estipula em seu art. 1.238 que:

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

Parágrafo único: O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Diante disso, de acordo com Diniz (2014) deverá analisar os requisitos que são a posse pacífica e ininterrupta somadas ao caráter subjetivo que é o *animus domini*, e respeitado ainda o decurso do prazo que pode ser de 15 ou 10 anos a depender da situação conforme explica o artigo que trata da moradia e no caso de obras e serviços de caráter produtivo com intuito de aumentar a sua utilidade. Porém, “a dificuldade está em definir o que serão tidos como obras ou serviços de caráter produtivo, porquanto o legislador não deu qualquer orientação nesse sentido”. (AVVAD, 2012, p. 97).

Destarte, explica Gonçalves (2017), que essa modalidade muito se assemelha as raízes históricas da usucapião do período romano e essa é a modalidade mais conhecida e comum, pois basta a tranquilidade e continuidade e o ânimo de dono pelo prazo de 15 anos para que seja configurada, sem a necessidade de justo título e nem mesmo da boa-fé servindo estes apenas para reforçar a prova do direito de usucapir.

Sobre a referida conceituação dessa modalidade trazida pelo código de acordo com Farias e Rosenvald (2017, p. 410):

A norma é pedagógica e promove a diretriz da sociedade. Pedagógica, por demonstrar que a posse não é sinônimo de ocupação efetiva da coisa, pois o poder de fato imediato sobre o bem pode ser exercitado por terceiros, tanto em nível de

desdobramento da posse (pelo possuidor direto, v. g., locatário), como de detenção (v. g., pelo servidor da posse ou pelo permissionário). A norma prestigia a função social da posse ao dignificar a efetiva moradia e produção no imóvel, elevando a um status diferenciado.

O que se entende desse instituto é que não há muitas dificuldades para a sua caracterização devido à dispensa de alguns requisitos (principalmente o da boa-fé e justo título), e por isso há certa flexibilização para que usucapiente adquira essa propriedade, pois são muitas possibilidades que beneficiam ao mesmo como o exercício da posse por terceiros sob determinação do usucapiente e também a soma do tempo das posses em caso que acrescentar o período de posse do antecessor à do atual possuidor. (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

### 3.4 Usucapião ordinária

Antes mesmo de conceituar a usucapião extraordinária se deve fazer uma menção ao justo título, pois este é requisito fundamental para esse instituto. O justo título nada mais é senão o fato gerador da posse, que será então analisada a justa causa da posse do usucapiente. É importante frisar que não necessariamente o justo título seja um documento ou comprovação de aquisição da propriedade e esse título será então passado pelo crivo judicial onde será decidido se o mesmo é hábil ou não. (VENOSA, 2017).

Assim, podemos dizer que o segundo requisito primordial para essa modalidade é a boa-fé, que se relaciona diretamente com o justo título, pois o primeiro deve solidificar o segundo, de modo que essa boa-fé deve estar presente a todo o momento durante o prazo aquisitivo. (VENOSA, 2017) Nesse diapasão, o Código Civil trata da usucapião ordinária em seu art. 1.242 quando dispõe que “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.” (BRASIL, 2002).

O parágrafo único do art. 1.242 do CC trata ainda de uma forma de diminuição desse prazo de dez anos, como bem explica Farias e Rosenvald (2017, p. 419):

Todavia, cumpridos três requisitos cumulativos do parágrafo único do art. 1.242, o prazo será reduzido pela metade, exigindo-se apenas cinco anos de posse *ad usucapionem*. Quais sejam: (a) justo título de caráter oneroso, isto é, aquisição do imóvel mediante compra e venda ou doação em pagamento. [...] (b) ter sido o justo título objeto de registro pelo usucapiente, porém cancelado posteriormente ao prazo de cinco anos da posse titulada com registro pelo usucapiente, pois, se o cancelamento se der antes do lustro, interrompe-se a contagem da usucapião. Por outro lado se não houver o cancelamento do justo título o usucapiente já seria

proprietário do imóvel pelo modo de aquisição derivada do registro, sendo carecedor de ação de usucapião; (c) além do justo título oneroso e registrado, acrescido à boa-fé, o usucapiente provará o exercício da posse qualificada pela função social, seja pela moradia estabelecida sobre o imóvel ou pela realização de investimentos de interesse social e econômico. [...]

Diante dessa explanação, no que tange a um desses requisitos, que é a necessidade de existência de um documento hábil que tenha sido registrado e cancelado posteriormente, Tartuce (2015) se posiciona de forma contrária a essa característica, porque embora aparente ser requisito imprescindível pela literalidade da norma seria a posse-trabalho a condição fundamental, pois esta seria a maneira de fazer valer a função social da posse caracterizando assim a usucapião ordinária. Entretanto, se deve atentar para os requisitos estabelecidos pelo artigo que versam basicamente sobre o binômio justo título e boa-fé.

### 3.5 Usucapião especial

A usucapião especial tem como fundamento a função social, pois nessa modalidade não basta haver a posse cumulada com o tempo, necessita mais que isso. Há um fundamento ético baseado no esforço humano como forma primordial para a aquisição da propriedade na modalidade especial. Assim como este requisito ligado a função social, há também requisitos materiais a serem observados, uma vez que devem ser respeitadas certas dimensões pré-estabelecidas. (PEREIRA, 2017).

Ainda, conforme Pereira (2017) devido à complexidade envolvendo esses requisitos que precisam ser apurados para a concessão dessa modalidade de usucapião, só irá ocorrer a prescrição aquisitiva nesse caso, quando houver uma sentença declaratória conforme escolheu o legislador. A Constituição Federal disciplinou em seus artigos 183 e 191 acerca da usucapião especial, *in verbis*:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até 250 metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor por mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 191. Quem, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 1988)

Explicam acerca dessa modalidade Farias e Rosenvald (2017, p. 428-429) que:

Nas modalidades urbana e rural, a usucapião especial é uma das mais claras demonstrações do princípio da função social da posse na Constituição de 1988, pois homenageia aqueles que, com *animus domini*, residem e/ou trabalham no imóvel em regime familiar, reduzindo os períodos aquisitivos de usucapião para cinco anos. Tanto a usucapião urbana como a rural seriam espécies de miniusucapiões extraordinárias, já que ambas dispensam os requisitos do justo título e boa-fé, contentando-se com a posse com *animus domini*, mansa e pacífica.

Esse entendimento é uno e compartilhado pela doutrina, e também pelas próprias leis vigentes no país, tanto que, além da própria Constituição Federal ainda se tem à disposição dessa modalidade no Código Civil (2002) e também na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, chamado Estatuto da Cidade.

### 3.5.1 Usucapião especial rural

A usucapião especial rural, também conhecida como usucapião *pro labore*, está definida no art. 191 da Constituição Federal de 1988, e também pelo Código Civil de 2002 que utilizou a mesma conceituação, *in verbis*:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 1988).

A expressão *pro labore* está associada a essa modalidade de usucapião devido ao seu requisito chave, que é a exigência da produtividade. Nessa modalidade deve estar presente também o *animus domini*, porém não se faz necessário o justo título e ainda as terras devem estar localizadas em áreas estabelecidas como rurais respeitando, claro, os limites estabelecidos pela legislação pátria. (DONIZETTI; QUINTELLA, 2012) Entretanto, de acordo com Cassettari (2016, p. 465) “como é difícil fazer prova negativa (de que não é dono de outro imóvel), basta uma certidão negativa de propriedade, emitida pelo cartório de registro de imóveis da comarca localização do bem”.

Segundo Tartuce (2015, p. 935) “não há qualquer previsão quanto ao justo título e a boa-fé, pois tais elementos se presumem de forma absoluta (presunção *iure et de iure*) pela destinação que foi dada ao imóvel, atendendo a sua função social.”

Ainda segundo o autor, é possível que ocorra ainda um deferimento de área um pouco superior a definida por lei, mas para que isso ocorra é preciso demonstrar que a função

social da posse está em pleno exercício na área compreendida pelo usucapiente e isso se dá pela por uma análise sobre o material e o formal, em suma, a teoria em relação a prática. (TARTUCE, 2015).

### 3.5.2 Usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana está definida no art. 183 da Constituição Federal, no art. 9º do Estatuto da Cidade e no art. 1.240 do Código Civil e tem como conceito de acordo com a Carta Magna, *in verbis*: “aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

Dessa maneira, é necessário haver um respeito aos limites estabelecidos pelos referidos artigos, principalmente por ser uma garantia fundamental ao direito de propriedade, então deve o usucapiente observar tanto as dimensões físicas estabelecidas como também o prazo legal, e não pode ainda o usucapiente querer se valer disso para tentar usucapir uma propriedade maior pleiteando a cada 250 m<sup>2</sup> em ações diferentes ou que restrinja a propriedade a esse tamanho para tal. (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Cumprir destacar ainda, que é indispensável para a configuração desta modalidade o requisito que versa que o usucapiente não poderá ser proprietário de outro imóvel durante o prazo necessário para usucapir o bem, e também deve o bem estar situado em uma zona especificada como urbana e a área que exceder os limites estabelecidos pela lei poderá ser pleiteada pela usucapião extraordinária. (DONIZETTI; QUINTELLA, 2012).

Nesse tipo de usucapião a posse é pessoal e não pode ser requisitada por preposto ou terceiro, devendo o possuidor ter fixado moradia na área que pretende usucapir, e essa posse não poderá ter caráter comercial, industrial ou de prestação de serviço, pois não estaria cumprindo com o ideal de tal instituto. Cumprir ainda destacar que nessa modalidade não há o que se falar em acessão da posse em favor de sucessor, porque como já dito a posse é pessoal e tem que servir de moradia. (MELLO, 2017).

### 3.5.3 A Usucapião imobiliária administrativa

A Lei que instituiu o programa “Minha Casa Minha Vida” (PMCMV) de nº 11.977 de 2009, criou o que para muitos foi o marco inicial da usucapião administrativa, onde



seria requerida e processada não na via judicial, mas sim nos Cartórios de Registros de Imóveis para que fosse então legitimada a posse de ocupantes de imóveis públicos ou particulares pelo Poder Público. (GONÇALVES, 2017).

Essa Lei posteriormente recebeu uma alteração com a entrada em vigor da Lei nº 12.424/2011, cuja redação do artigo que trata sobre essa modalidade institui que, *in verbis*:

Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação da posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:

I - Não sejam concessionários, foreiros ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

II - Não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente. [...]

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado. (BRASIL, 2011).

Essa alteração “prevê, por essa nova modalidade de usucapião, a conversão da legitimação da posse em propriedade.” (GONÇALVES, 2017). Nesse diapasão, segundo Avvad (2012) foi a regularização fundiária que culminou nessa conversão da posse em propriedade através da usucapião extrajudicial, de maneira que legitimou a posse pelo decurso de um certo tempo.

Nesse mesmo sentido, Avvad (2012) diz que teve seu surgimento pelo meio da Medida Provisória nº 2.220/2001 quando esta veio para regulamentar a concessão de uso especial com a finalidade de garantir moradias sendo necessário para que fosse autorizada essa concessão o preenchimento de requisitos.

#### 3.5.4 A usucapião na esfera judicial

A ação de usucapião tanto extraordinária como também a ordinária está regulamentada no Código de Processo Civil e as demais em leis esparsas no ordenamento jurídico, sendo o caso da usucapião especial urbana estabelecida nas normas processuais do Estatuto das Cidades, e tratando-se da usucapião especial rural, na Lei nº 6.969/81. (DONIZETTI; QUINTELLA, 2012).

Ensina Tartuce (2017, p. 209) que:

Em relação à usucapião imobiliária, a primeira norma de interesse processual a ser comentada não está no Código de Processo Civil, mas Código Civil de 2002.

Consagra o *caput* do art. 1.241 do CC que poderá o possuidor requerer ao juiz que seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel. Segundo o seu parágrafo único, a declaração obtida na forma desse artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Conforme explica Gonçalves (2017, p. 292): O possuidor com posse *ad usucapionem* pode, assim, ajuizar ação declaratória no foro da situação do imóvel, que será clara e precisamente individuado na inicial, uma vez que é reivindicado o domínio sobre determinado imóvel.” Ainda segundo o autor, deverá haver a citação dos confinantes, exceto em prédios condominiais e deverá o autor expor os fundamentos do pedido e juntar na petição a planta da área que pretende usucapir, sendo indispensável à intimação da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios mesmo que essa obrigatoriedade só conste no art. 216-A da LRP. (GONÇALVES, 2017)

A usucapião normalmente é querida através de petição inicial, mas há casos também de ser utilizada em sede de defesa ou exceção, nesses últimos casos acabam por gerar a dúvida se a sentença for quanto a improcedência do pedido da outra parte poderá ser levado pelo que usou da defesa como instrumento hábil para o registro, muito embora o entendimento majoritário seja de que poderá ser arguida a usucapião em sede de defesa, mas quanto ao registro deverá ser observados os casos previstos em lei e não os generalizando. (TARTUCE, 2017)

Nesse mesmo contexto, se deve observar o que as jurisprudências dos Tribunais Superiores consolidam acerca dessas ações, trazendo a título exemplificativo casos do Estado do Maranhão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL E CONSTITUCIONAL. USUCAPIÃO URBANO. REQUISITOS. REEXAME DE PROVAS: IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 279 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO. Relatório.1. Agravo de instrumento contra decisão que não admitiu recurso extraordinário, interposto com base no art. 102, inc. III, alínea a, da Constituição da República.2. O recurso inadmitido teve como objeto o seguinte julgado do Tribunal de Justiça do Maranhão: “Processual Civil. Embargos Infringentes. Ação Reinvidicatória. Imóvel com Área Superior ao Limite do Artigo 183 da Constituição Federal. Não Configuração do Instituto do Usucapião.I – Embora reste demonstrado que a embargada ocupa o imóvel por mais de cinquenta anos, não há provas suficientes capazes de evidenciar que tal ocupação era mansa e pacífica, revestida de animus domini, haja vista a existência de uma relação de locação em que não se pode estabelecer o seu termo final.II – Tratando-se de ocupação de um imóvel com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, não há como se reconhecer o preenchimento dos requisitos necessários a configurar o instituto do usucapião.III – Embargos infringentes providos” (fl. 231).3. No recurso extraordinário, a Agravante alega que teria sido contrariado o art. 183 da Constituição da República.Discorre sobre todas as provas constantes nos autos, que, segundo ela, teriam comprovado a ocupação mansa e pacífica do imóvel em litígio, e afirma que “evidencia-se, indubitavelmente, a incorreta aplicação tanto da norma infraconstitucional, como da regra constitucional, portanto, admissível tanto o apelo especial quanto o extraordinário. (...) Inadmissível é o não seguimento do presente

instituto por obstáculos sumulares” (fl. 284).4. A decisão agravada deixou de admitir o recurso extraordinário ao fundamento de que incidiria na espécie vertente a Súmula 279 do Supremo Tribunal Federal (fl. 314).5. No agravo de instrumento, reiteram-se as razões do recurso extraordinário (fls. 2-16).Apreciada a matéria trazida na espécie, DECIDO.6. Razão jurídica não assiste à Agravante.7. O Tribunal a quo decidiu a controvérsia com base nos elementos probatórios constantes dos autos. Para se concluir de forma diversa, seria necessário o reexame dessas provas, procedimento incabível de ser adotado validamente no recurso extraordinário.Incide na espécie a Súmula 279 do Supremo Tribunal. Confirmam-se, a propósito, os seguintes julgados:“ AGRAVO REGIMENTAL. USUCAPIÃO URBANO. ART. 183 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 279. Para se chegar a conclusão diversa daquela a que chegou o acórdão recorrido, seria necessário reexaminar os fatos da causa, o que é vedado na esfera do recurso extraordinário, de acordo com a Súmula 279/STF. Agravo regimental a que se nega provimento” (RE 344.385-AgR, Rel. Min. Joaquim Barbosa, Segunda Turma, DJ 5.5.2006).“EMENTA: Agravo regimental em agravo de instrumento. 2. Usucapião. Requisitos. 3. Reexame de fatos e provas. Inviabilidade. Súmula 279. 4. Agravo regimental a que se nega provimento” (AI 560.824-AgR, Rel. Min. Gilmar Mendes, Segunda Turma, DJ 26.5.2006).“EMENTA: ACÓRDÃO QUE DECIDIU CONTROVÉRSIA RELATIVA À AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR USUCAPIÃO, DANDO PARCIAL PROVIMENTO A AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO COM BASE NA PROVA DOS AUTOS E NA LEGISLAÇÃO NFRACONSTITUCIONAL. Hipótese em que ofensa à Carta da Republica, se existente, seria reflexa e indireta, não ensejando a abertura da via extraordinária. Incidência, ainda, da Súmula 279 desta Corte. Agravo desprovido” (AI 340.428-AgR, Rel. Min. Ilmar Galvão, Primeira Turma, DJ 19.10.2001). Não há, pois, o que prover quanto às alegações da Agravante.8. Pelo exposto, nego seguimento a este agravo (art. 557, caput, do Código de Processo Civil e art. 21, § 1º, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal).Publique-se. Brasília, 22 de fevereiro de 2010.Ministra CÁRMEN LÚCIA Relatora (STF - AI: 780050 MA, Relator: Min. CÁRMEN LÚCIA, Data de Julgamento: 22/02/2010, Data de Publicação: DJe-044 DIVULG 10/03/2010 PUBLIC 11/03/2010). (ALAGOAS, 2010).

Nesse julgado do STF há claramente um caso onde não houve uma comprovação no juízo e que gerou decisão contrária, porém não cabe ao supremo fazer análise probatória. Já neste próximo julgado, o STJ decide um caso de usucapião onde há a ausência de *animus domini* por parte da possuidora:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.222.312 - MA (2017/0324272-5)  
RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI AGRAVANTE : FRANCISCA DE ARAUJO SILVA ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO AGRAVADO : EMPRESA MARANHENSE DE ADMINISTRACAO D RECURSOS HUMANOS E NEGOCIOS PUBLICOS S.A ADVOGADOS : CIPRIANO DA PAZ PIRES - MA002210 SÉRGIO GERALDO MACIEL PIRES - MA004116 DECISÃO Cuida-se de agravo (art. 1.042 do CPC/15), interposto por FRANCISCA DE ARAÚJO SILVA, em face de decisão que negou seguimento a recurso especial, fundamentado no art. 105, III, a, da Constituição Federal. O apelo extremo desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, assim ementado (fls. 313/315, e-STJ): PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PRELIMINAR DE PRESCRIÇÃO - REJEITADA. ALEGAÇÃO DEFENSIVA DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA AFASTADA - POSSE SEM ANIMUS DOMINI. RETENÇÃO DE BENFEITORIAS - NÃO COMPROVAÇÃO. APELO IMPROVIDO. I - Na hipótese, a Empresa Maranhense de Administração de Recursos e Negócios Públicos - EMARHP, sociedade de economia mista, ajuizou ação reivindicatória objetivando a restituição do imóvel

localizado na Rua 25, Quadra 38, Lote 11, bairro Vila Vitória, na cidade de Imperatriz/MA, ao argumento de que é a real proprietária e que teria buscado a regularização da posse da apelante, através da celebração de contrato de compra e venda entre as partes, cujo não foi cumprido por esta última. II - Em preliminar, a apelante sustenta a ocorrência da prescrição para propositura da presente ação, eis que ajuizada em 2011 quando já passaram mais de 10 anos do início do exercício de sua posse. Ocorre, todavia, que o caso em exame consiste em ação reivindicatória e, nas demandas que visam a recuperação de domínio, tal instituto não ocorre, porquanto mencionadas ações são imprescritíveis. Preliminar rejeitada. III - De acordo com o art. 1.228 do CC/2002, a ação reivindicatória é o meio colocado à disposição do proprietário para reaver o bem injustamente possuído por terceiro, assegurando ao titular do direito a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa. Logo, se extrai da norma em evidência, como requisitos para a propositura da ação reivindicatória, que o autor da ação deve demonstrar que é o senhor do bem, cuja descrição deve ser apresentada na petição inicial, sendo imperiosa a comprovação de que o bem está indevidamente em poder de terceiro. IV - Na espécie, restou demonstrado nos autos, por meio de Certidão do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Imperatriz, a titularidade da Empresa Maranhense de Administração de Recursos e Negócios Públicos - EMARHP sobre a propriedade do imóvel, a individualização do imóvel reivindicado e a injusta posse da apelante, eis que não honrou com o contrato de compra e venda entre si celebrado em que se buscava a regularização da posse sobre o bem em litígio. V - Em que pese a sentença recorrida ter entendido pela indisponibilidade do bem em questão em razão da impossibilidade de bens públicos pertencentes à administração serem usucapidos, com base no que dispõem os artigos 183, § 3º da Constituição Federal e 102 do Código Civil, há se registrar que os bens pertencentes à sociedade de economia mista, como na hipótese, possuem exceção à regra contida nos referidos artigos. VI - No caso em tela, percebo que a apelante não logrou comprovar que exerceu a posse com animus domini sobre o imóvel durante o lapso temporal exigido e sem oposição dos proprietários, porquanto o documento mais antigo que demonstra a posse da apelada data do ano de 1998. Contudo, em 2006, as partes formalizaram contrato de compra e venda do lote em litígio como forma de regularização da área, cujo o pacto não foi honrado pela apelante. VII - Por não ter a apelante preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária e, por sua vez, ter a sociedade de economia mista apelada preenchidos os pressupostos da ação reivindicatória com a comprovação do domínio sobre a coisa reivindicada, sua individualização e, ainda, a posse injusta da apelada, a restituição do imóvel vindicada à autora, ainda que por outros fundamentos, deve ser mantida. VIII - Em relação às supostas benfeitorias realizadas no imóvel, a apelante apenas mencionou tal fato, sem relacioná-las e sem comprovar o que efetivamente foi efetuado, ônus este que a ela se impunha, na forma do artigo 333, inciso II, do CPC/73 (código vigente à época da prolação da sentença). Logo, não há indenização a ser imposta em favor da ré a título de retenção de benfeitorias. Apelo improvido. Não foram opostos embargos de declaração. Nas razões do recurso especial (fls. 330/338, e-STJ), a ora agravante apontou violação aos artigos 1219 e 1238 do Código Civil. Afirmou que faz jus ao reconhecimento da usucapião, pois é fato incontroverso que mantém a posse do imóvel desde o início do ano de 1998. Alegou que o contrato de compra e venda entabulado entre as partes e não cumprido pela recorrente não tem o condão de afastar o pleno exercício da posse de forma mansa e pacífica. Sustentou que tem direito de retenção e indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel. Sem contrarrazões. Em juízo de admissibilidade (fls. 344/346, e-STJ), negou-se seguimento ao reclamo, sob o fundamento da incidência da Súmula 7/STJ. Daí o agravo (fls. 350/355, e-STJ), buscando a reforma da decisão agravada, lançando argumentações no sentido de superar o óbice acima apontado. Sem contraminuta. É o relatório. Decide-se. A irrisignação não merece prosperar. 1. Em relação aos requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião, verifica-se que o Tribunal de origem, soberano na apreciação das provas coligidas aos autos, concluiu não estarem configurados. Assentou, também, que a agravante não demonstrou as alegadas benfeitorias no imóvel. É o que se extrai dos seguintes excertos (fls. 321/323, e-STJ): Tratando especificamente do usucapião extraordinário previsto no art. 1.238 do CC/2002, à aquisição da propriedade imóvel dar-se-á mediante a posse

contínua, mansa e pacífica do bem, com decurso do prazo de 15 (quinze) anos, não sendo necessária a demonstração do justo título ou da boa -fé do possuidor ou, em 10 (dez) anos se o possuidor tiver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual. No caso em tela, percebo que a apelante não logrou comprovar que exerceu a posse com animus domini sobre o imóvel durante o lapso temporal exigido e sem oposição dos proprietários, porquanto o documento mais antigo que demonstra a posse da apelada data do ano de 1998 (fl. 96). Contudo, em 2006, as partes formalizaram contrato de compra e venda do lote em litígio como forma de regularização da área, cujo o pacto não foi honrado pela apelante (fls. 22/23 e 41). Nesse contexto, a posse da apelante não foi exercida de forma mansa e pacífica, havendo clara oposição da apelada há longo tempo, o que, por consequência, descaracteriza os pressupostos da usucapião extraordinária previstos no artigo 1.238 do CC/2002. (...) Destarte, por não ter a apelante preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária e, por sua vez ter a sociedade de economia mista apelada preenchidos os pressupostos da ação reivindicatória com a comprovação do domínio sobre a coisa reivindicada, sua individualização e, ainda, a posse injusta da apelada, a restituição do imóvel vindicada à autora, ainda que por outros fundamentos, deve ser mantida. Por fim, em relação às supostas benfeitorias realizadas no imóvel, a apelante apenas mencionou tal fato, sem relacioná-las e sem comprovar o que efetivamente foi efetuado, ônus este que a ela se impunha, na forma do artigo 333, inciso II, do CPC/73 (código vigente à época da prolação da sentença). Nessa linha, não há indenização a ser imposta em favor da apelante a título de retenção de benfeitorias. Da leitura do acórdão recorrido, constata-se que o acolhimento da pretensão recursal, no que se refere à comprovação dos requisitos legais da usucapião e da realização das benfeitorias, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. Nesse sentido: AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA. 1. A revisão das conclusões da Corte de origem acerca da presença dos requisitos legais necessários para a aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária demandaria a reapreciação do contexto fático e probatório dos autos, prática vedada pela Súmula 7 do STJ. Precedentes. 2. Esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7 do STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1638052/RO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 01/06/2017) AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. BEM IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. CIÊNCIA DA DISCUSSÃO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI DO AGRAVANTE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. MANUTENÇÃO DA POSSE. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. INDEFERIMENTO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A Corte de origem, ao dirimir a controvérsia, entendeu que não ficou demonstrado o animus domini para fins de usucapir, em razão da existência de contrato de locação e do conhecimento pelo ora agravante da existência de discussão acerca da propriedade do imóvel. Infirmar as conclusões do julgado, na hipótese dos autos, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra óbice no enunciado da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. 2. O Tribunal estadual, ao indeferir a antecipação de tutela, entendeu não estarem presentes os requisitos autorizadores para a sua concessão de modo a permitir a manutenção da posse sobre o imóvel. A inversão do que foi decidido, tal como propugnada nas razões do apelo especial, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório dos autos, providência, todavia, vedada nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 240.156/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe 03/08/2015) AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO

EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROVA DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO AUTORAL. REGISTRO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. FALTA DE PROVA DA USUCAPIÃO E DAS BENFEITORIAS ALEGADAS PELA AGRAVANTE. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. 1. Não caracteriza omissão quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte. Destarte, não há que se falar em violação do art. 535, do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. 2. A inversão do que ficou decidido pelo acórdão recorrido quanto à falta dos requisitos da proteção possessória à agravante, bem como o direito à indenização das benfeitorias demandaria reexame dos elementos fáticos-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial. Incidência da Súmula 7 do STJ. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 662.861/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/04/2015, DJe 20/04/2015) 2. Do exposto, nego provimento ao agravo. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 27 de março de 2018. MINISTRO MARCO BUZZI Relator (STJ - AREsp: 1222312 MA 2017/0324272-5, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Publicação: DJ 03/04/2018). (SUPREMO TRIBUNAL DA JUSTIÇA, 2018)

Conforme foi visto acerca das espécies de usucapião, cada uma possui suas particularidades que nessa ação de usucapião deverá ser comprovada e bem fundamentada, a fim de o possuidor ter o seu direito pleiteado. Por fim, se entende como indispensável para o que irá se tratar no terceiro capítulo todo este apanhado introdutório de conceitos acerca da usucapião, de seus requisitos e como está evoluiu até chegar à usucapião administrativa que surge com uma intenção nobre do legislador de facilitar para o usucapiente e conseqüentemente desjudicializar esse instituto.

#### 4 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL OU ADMINISTRATIVA

Quando se trata da usucapião extrajudicial ou administrativa é interessante mencionar que, apesar de ser relativamente nova pela instituição no CPC/2015, essa modalidade não é uma ideia inovadora no ordenamento jurídico pátrio, inclusive em outros países também já há o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial como é o caso de Portugal e do Peru. (BRANDELLI, 2016).

Pode se dizer que a usucapião administrativa nasceu com a Lei nº 11.977/2009, porém, já havia sido prevista em uma Medida Provisória em 2001 de nº 2.220 que tratava sobre a possibilidade de aquisição de direitos sobre imóveis públicos de maneira extrajudicial, assemelhando-se a uma hipótese de prescrição aquisitiva. (BRANDELLI, 2016).

Ainda segundo Brandelli (2016, p. 21):

Antes disso, já havia um reconhecimento da importância do Registro Imobiliário para o instituto da usucapião, primeiro, quando o Código Civil reconheceu o registro do título como um dos requisitos para a redução do prazo da usucapião ordinária, no art. 1.242, parágrafo único, e, segundo, quando a LRP, no §5º do art. 214, determinou que não seria declarada a nulidade de ato registral por vício do procedimento quando fosse afetado terceiro de boa-fé que tivesse já preenchido os requisitos da aquisição da usucapião.

Foi aí então que foram dados os primeiros passos rumo ao que temos hoje como usucapião extrajudicial, assim como também com o surgimento da já mencionada Lei nº 11.977/2009, que teve como ideal tratar acerca da regularização fundiária, que por sua vez buscava uma melhor distribuição de terras entre as pessoas almejando assim cumprir a justiça social invocada da própria Constituição Federal fazendo uma divisão dessa regularização fundiária entre interesse social e interesse específico. (BRANDELLI, 2016).

Sendo assim, de acordo com Pereira (2017, p. 154):

A legislação ordinária instituiu programa de índole social que visa a criar mecanismos e incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (art. 1º, Lei 11.977/09, com a redação dada pela Lei 12.424/2011).

Ainda conforme Pereira (2017), foi escolhido como um dos instrumentos para atingir esse objetivo a usucapião administrativa, que está disposta no art. 60 da referida Lei, e ainda menciona que não se trata de uma nova modalidade de usucapião porque os requisitos necessários para a configuração da mesma são semelhantes aos da usucapião especial presente

no art. 183 da CF/88, art. 1.240 do CC/2002 e também no Estatuto da Cidade em seu art. 9º, sendo então a novidade do instituto apenas o local onde acontecerá o procedimento, que no caso seria a via administrativa.

A usucapião extrajudicial foi instituída pelo art. 1.071 do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105, de março de 2015) que acrescentou o artigo 216-A a Lei nº 6.015/73 que é a Lei dos Registros Públicos (LRP), esse “novo” modelo de usucapião ganhou então sua regulamentação da seguinte forma:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado [...]. (BRASIL, 1973).

De acordo com a redação do artigo, resta claro dizer que a opção de utilizar a via administrativa para pleitear seu direito de usucapião é uma faculdade da parte, que poderá ao invés disso utilizar a via judicial diretamente. Caso o pedido seja feito pela via extrajudicial, deverá ser processado perante o cartório de registro de imóveis da comarca onde o imóvel usucapiendo está localizado e deverá ser representado por advogado.

Nesse sentido, Pereira (2017, p. 156), aduz que:

De acordo com a nova sistemática, ampliou-se o espectro do procedimento extrajudicial da usucapião que, agora, passa a abarcar todo e qualquer pedido em que haja consenso entre o possuidor e demais interessados (confrontantes, proprietário, titulares de direitos reais sobre o imóvel, entre outros). Segundo o CPC/2015, o requerente, munido da documentação constante no art. 216A, I a IV, levará seu pedido ao registrador de imóveis da situação do bem. Comprovada a posse sobre a coisa, sua duração, continuidade, qualidade, inexistência de litígio e demais requisitos legais, a usucapião será registrada em cartório (art. 216A, §§ 2º, 3º, 4º e 6º). Trata-se de procedimento mais célere que aquele processado em juízo.

Entende-se também acerca da disposição no referido artigo que agora serão abrangidas todas as modalidades de usucapião presentes no Código Civil, podendo então ser deferidos na via extrajudicial, e isso se dá pelo intuito desse instituto ser aplicado de maneira genérica e não fazendo exclusão do apenas a uma modalidade específica. (PAGNOCELLI, 2017).

Ao falar sobre a usucapião extrajudicial Gomes (2016) diz que esse instrumento pretende tornar mais rápida a aquisição da propriedade quando preenchidos os requisitos relativos à posse que serão comprovados de acordo com o exigido por lei assim que for dado



início ao procedimento e que irão variar conforme a modalidade de usucapião. No mesmo enredo, ao ensinar sobre a usucapião extrajudicial, Mello (2017, p. 208) dispõe que:

Um dos objetivos precípuos é atribuir aos notários e registradores a possibilidade de solucionar as demandas de forma consensual e extrajudicial. Aqueles são dotados de fé pública, prestando serviços públicos de forma a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos. O artigo 236 da Constituição da República afirma que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. A usucapião extrajudicial é um dos caminhos em direção à extrajudicialização, tais como a retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei nº 10.931/04), o divórcio e o inventário extrajudiciais (Lei nº 11.441/07), etc.

Nesse sentido, é importante salientar a abrangência da usucapião extrajudicial que vai além apenas da aquisição de propriedade se estendendo a todo e qualquer direito real resultante do exercício da posse *ad usucapionem*. Portanto, não há limitação ou incompatibilidade das espécies de usucapião, mas para que estas sejam configuradas na via extrajudicial devem preencher os requisitos de cada espécie. (BRAGA, 2016).

Ademias, de forma indispensável se deve mencionar que nesse contexto e conforme visto no capítulo anterior, explica Brandelli (2016) que a sentença que reconhece a aquisição da propriedade pela usucapião tem natureza apenas declaratória do direito que foi adquirido pelo possuidor, possibilitando assim que seja gerado um título que é passível de registro, de igual forma também é o registro da usucapião pela via extrajudicial, não constituindo nesse caso o direito, e sim o declarando após o preenchimento de requisitos estipulado pela lei.

Sobre os efeitos relativos à declaração da usucapião seja na via judicial ou extrajudicial, podemos dizer que os “da sentença retroagem à data do implemento material da usucapião, o qual foi declarado. No que toca ao registro, os seus efeitos de oponibilidade *ergam omnes* não podem retroagir, passando a existir da data do registro.” (BRANDELLI, 2016, p. 25).

Consoante Brandelli (2016) embora seja esse o entendimento uníssono da doutrina não há uma concretização do mesmo devido às questões que por vezes intriga quando se trata da temática, pois quando se trata da aquisição devido ao seu caráter de direito real há essa divergência sobre a oponibilidade ser ou não *erga omnes* a partir do nascimento do direito e não necessariamente quando a usucapião extrajudicial é levada ao registro imobiliário. Entretanto, a posição majoritária ainda é a mais convincente, embora esse questionamento seja pertinente frente à complexidade da questão.

Após a análise dos efeitos que emanam da usucapião realizada em sede extrajudicial, se deve ter uma ideia acerca dos bens passíveis dessa modalidade e que segundo Brandelli. (2016, p. 29):

No que diz respeito aos bens imóveis que podem ser objetos de usucapião, tem-se que todos, exceto os que, por sua natureza ou disposição legal, estiverem excluídos, isto é, o ordenamento jurídico não enumera as coisas que podem ser objeto de usucapião, sendo em princípio, todas as coisas imóveis. A lei, a doutrina e jurisprudência tratam de definir, ao contrário, aquelas coisas que, por sua natureza ou disposição expressa da norma jurídica, não são suscetíveis de serem usucapidas.

Portanto, se deve sempre recorrer à legislação e estar atento às decisões jurisprudenciais para que se possa saber quais os bens que chegarão às serventias, que poderão ser objeto da usucapião. Superada essa conceituação inicial, é importante também mencionar à natureza jurídica da usucapião extrajudicial, “onde no direito brasileiro tem-se entendido que a função registral bem como a função notarial são funções administrativas, públicas, exercidas por um particular, por sua conta e risco, mediante delegação estatal.” (BRANDELLI, p. 22)

Ou seja, a função dos notários e registradores é pública, mas eles não são funcionários públicos e não ocupam cargos públicos como os funcionários integrantes da administração do estado, e estão inseridos numa categoria especial que é a de agentes públicos conforme doutrina pacífica do direito administrativo, onde há um meio termo entre a atividade exclusivamente privada e exclusivamente pública. (RIBEIRO, 2009).

Ante o exposto, resta claro então que a natureza jurídica da usucapião extrajudicial é administrativa, conforme explica Brandelli. (2016, p. 22):

Parece não haver voz alguma dissonante no entendimento nacional no sentido de que a atividade registral imobiliária tenha natureza administrativa, de modo que, segundo esse entendimento reinante em solo brasileiro, o processo de usucapião extrajudicial é processo administrativa, e não jurisdicional.

Todavia, por se tratar de processo administrativo a via jurisdicional não é vedada, sendo que nesta poderá ser proposta a ação a qualquer tempo e não irá induzir litispendência, e nem a decisão em sede extrajudicial fará coisa julgada, pois ambas são características da própria jurisdição.

Portanto, o registrador não poderá analisar questões jurídicas que ultrapassem as do processo administrativo, muito embora o reconhecimento da aquisição do imóvel pela via

extrajudicial tenha o mesmo condão da declaração pela via jurisdicional no tocante a usucapião. (BRANDELLI, 2016).

Como foi visto no capítulo anterior sobre as modalidades de usucapião judiciais e ante o já comentado até agora acerca da evolução histórica, conceituação e natureza jurídica da usucapião extrajudicial é necessário entender o porquê dessa opção do legislador em atribuir as serventias extrajudiciais a função de concessão dessa usucapião extrajudicial, culminando em uma desjudicialização desse instituto.

#### **4.1 O Fenômeno da desjudicialização, sua relação com a usucapião administrativa e com as serventias extrajudiciais**

Para entender o fenômeno da desjudicialização, é necessário entender que ele nasceu após um longo de processo de judicialização na qual os litígios sociais passaram serem analisados pela esfera judicial, ao passo que isso foi se mostrando uma boa forma de solução de conflitos também fora culminando em uma demanda muito grande que acabou por gerar demora do poder judiciário em resolver esses conflitos e isso conseqüentemente acabou gerando ineficácia da justiça. (HELENA, 2006).

Nesse contexto, a desjudicialização surgiu como forma de garantir a realização do direito de forma efetiva e célere. Quando se refere a “desjudicializar, termo ainda não dicionarizado, mas de fácil apreensão, trata de facultar às partes comporem seus litígios fora da esfera estatal da jurisdição, desde que juridicamente capazes e que tenham por objeto direitos disponíveis.” (HELENA, 2006, p. [?]).

A desjudicialização que visa celeridade e desburocratização na composição de interesses e conflitos é na verdade uma solução para o sistema atual que é moroso e enfraquecido, sendo esse fenômeno uma alternativa que não vem para substituir, mas sim para suprir as necessidades provenientes dos problemas que envolvem a justiça de modo que tenha como foco a busca por soluções. (BROTTO, 2013).

Nesse diapasão, conforme Marques (2014), esse processo é uma forma de deslocar atividades que eram exclusivamente atribuídas ao poder judiciário para as serventias extrajudiciais para que possam ser realizadas por meio de procedimentos administrativos, visando uma diminuição na demanda judicial com o afastamento de casos que não envolvem disputa litigiosa e de menor complexidade e em contrapartida garantindo ainda mais celeridade na pretensão das partes.

Por esse ângulo, temos que:

[...] apesar da surpresa que pode trazer ver certo instituto deslocar-se da esfera jurisdicional para a extrajudicial, e de eventual desconforto decorrente da necessidade de sair do lugar-comum, a desjudicialização de certos institutos, em casos em que não há lide, tem sido bem recebida pela comunidade jurídica e pela sociedade. Veja-se, para ilustrar, os casos da ratificação de registro, da regularização fundiária, do divórcio e do inventário e partilha. (BRANDELLI, 2016, p. 15).

Sendo assim, conforme exposto acerca do fenômeno da desjudicialização é de fácil compreensão o porquê então da desjudicialização da usucapião. Então nesse contexto não há o que se falar na inconstitucionalidade dessa desjudicialização, uma vez que não há nenhuma recomendação em contrário, sendo resguardada logicamente o acesso a justiça enquanto garantia fundamental, coisa que como já dito anteriormente é feita pelo fato do reconhecimento da usucapião pela via jurisdicional não excluí a possibilidade da busca pela via jurisdicional, entendimento que está ainda resguardado pelo caput do art. 216-A da LRP. (BRANDELLI, 2016).

Em contrapartida, conforme foi comentado no apanhado feito de forma sucinta acerca da evolução histórica do instituto da usucapião extrajudicial no Brasil no tópico anterior, essa desjudicialização da usucapião segundo Kümpel (2014, p. [?]):

[...] já foi implementado no ordenamento jurídico brasileiro desde 2009 com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Aliás, o histórico sequencial de leis oriundas da tendência da desjudicialização vem desde 2004, partindo da lei 10.931/04, com a Retificação Administrativa que alterou a LRP em seus artigos 212 e 213, passando pelas leis 11.441/2007 (Inventário, Partilha, Separação, Divórcio, Consensuais por via administrativa) e lei 11.481/2007 (Regularização Fundiária para Zonas especiais de interesse social), chegando por fim, à lei 11.977/2009, modificada pela lei 12.424/2011, com disposições sobre o PMCMV.

Porém, essa usucapião administrativa da Lei 11.977/2009 era muito limitada quando comparada com a trazida pelo CPC de 2015, que trouxe mais autonomia para que os cartórios realizassem o procedimento dessa modalidade de aquisição de propriedade.

Em uma entrevista feita em julho de 2018 pela INR Publicações direcionada ao Desembargador Ricardo Dip, fora feita uma pergunta acerca da importância da usucapião extrajudicial correlacionada com o fenômeno da desjudicialização, onde o Desembargador teve a oportunidade de defender seu posicionamento da seguinte forma:

[...] posta à margem a questão da efetividade da permissão da via do processo extrajudicial da usucapião, a ideia matriz de desjudicialização (que vai além da mera desjudicialização —aquela é “tirar do Judiciário”; esta, a desjudicialização, é sempre “tirar do juiz”, mas não necessariamente do Judiciário) é condizente com a função subsidiária e sobretudo reparadora acometida ao Judiciário.

Em linha de princípio, à Magistratura judicial devem competir os casos litigiosos, as lides, e à Magistratura da paz jurídica, da concórdia (que é exercida por notários e registradores públicos), os casos em que não haja conflito atual.

Vincar o critério da desjudicialização na clave de assinar a organismos de “jurisdição” não contenciosa os casos em que não há contenciosidade é o caminho acertado para a boa adoção e aplicação do princípio da subsidiariedade, de sorte que o Judiciário apenas deve intervir naquilo que a atividade extrajudicial não puder satisfazer adequadamente. (DIP, 2018).

O entendimento do Desembargador é condizente com o entendimento da maioria da doutrina acerca desse fenômeno da desjudicialização, onde para ele deve ser aplicado o princípio da subsidiariedade para que o poder judiciário possa agir somente quando houver litígios e não no que ele chama de Magistratura de paz jurídica.

No presente contexto, se deve entender o porquê da eleição das serventias extrajudiciais como meio receptor de atribuições proveniente dessa desjudicialização da usucapião, e isso se concretiza ao passo que os serviços notariais e registrais estão intrínsecos na vida de todos, em todas as fases da vida, ou seja, do nascimento, casamento e até mesmo a morte, e é nesse cenário que esses serviços são de extrema importância e de enorme responsabilidade e que devem ser prestados da maneira mais eficiente e adequado possível. (CHAVES, 2010).

Ainda segundo (CHAVES, 2010) é por tal eficiência no serviço prestado pelos cartórios que muitas atribuições estão sendo descentralizadas do poder judiciário e ingressando nas atribuições dos serviços extrajudiciais. E é nesse diapasão que Oliveira (2018, p. 38) faz a seguinte consideração:

Cumprir destacar que as serventias extrajudiciais são compostas de um corpo de pessoas qualificadas e técnicas da área jurídica, tendo os serviços prestados em conformidade com todos os princípios norteadores da atividade jurisdicional, dentre eles, cabe destacar: princípio da provocação, independência, igualdade no tratamento das partes e segurança jurídica.

Além disso, deve-se destacar que os notários e registradores possuem a fé-pública necessária para solução dos problemas anteriormente destinados exclusivamente para o Poder Judiciário.

Portanto, “seja pela eficiência dos serviços prestados ou pela proximidade da população, não restam dúvidas do quanto as serventias extrajudiciais são importantes no processo de desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro.” (OLIVEIRA, 2018, p. 39).

E assim conclui-se que essa contextualização acerca da relação entre o fenômeno da desjudicialização, sua relação com as serventias extrajudiciais e também com a instituição da usucapião extrajudicial.

## 4.2 O Procedimento da usucapião extrajudicial

Para iniciar o presente tópico, de caráter introdutório se faz necessário o entendimento da importância do registro de imóveis que “bem como os demais serviços notariais e de registro, tem por objetivo garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos.” (LOUREIRO, 2013, p. 264) Nesse mesmo contexto, explica Loureiro (2013, p. 264) que:

[...] o direito registral, imobiliário pode ser conceituado como a parte específica do direito de registros públicos que se refere ao conjunto de princípios e normas destinados a regular a função do oficial de registro de imóveis e a organização e o funcionamento dos organismos estatais encarregados de recepcionar notadamente os atos e documentos concernentes aos direitos reais sobre bens imóveis ou aqueles que os afetam, bem como as formas e resultados de tais registros e os efeitos dele resultantes.

Ora, tal conceituação trazida pelo autor supracitado se relaciona diretamente com o já visto até então, de maneira que mostra a importância do notário e registrador para que seja conferida um condão de garantia para os atos por eles realizados, e tão estimada usucapião extrajudicial é exatamente mais uma atribuição que foi conferida a esses operadores do direito devido toda a complexidade e segurança que envolvem a função na qual ele desempenha.

Superada essa pequena introdução, adentrar-se-á no procedimento para o reconhecimento da usucapião extrajudicial onde devemos destacar de início a competência da serventia que irá proceder com a usucapião e que segundo o caput do art. 216-A “sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo”. Em resumo, deverá então ser proposta o pedido de reconhecimento, de acordo com a base legal, a comarca do imóvel que é objeto da usucapião.

Nos casos em que o imóvel estiver situado em duas ou mais comarcas será realizado de forma semelhante à maneira já adotada pela via jurisdicional, que será a eleição de uma comarca e a expedição de notificação para as demais comarcas onde está situado o imóvel. A partir daí então deverá ser feita uma análise por esses tabeliães dessas comarcas e em caso de haver divergência sobre a possibilidade do reconhecimento da usucapião será então necessária à busca pela via judicial, mas é importante salientar que a decisão de não reconhecimento pelo registrador não faz coisa julgada. (ALVES, 2015).

Após essa verificação da possibilidade e a constatação de que há a necessidade da usucapião, iniciam-se então as fases procedimentais que tem como primeiro passo a entrada por parte do advogado do usucapiente por via de requerimento fazendo uma minuta contendo a descrição de todos os requisitos que envolvem a relação do possuidor com a propriedade, requisitos estes estipulados por lei, e nesse caso será indicada uma das espécies de usucapião já previamente estipulada na legislação pátria. Nesses requisitos deve estar presente de forma primordial a indicação dos confinantes (possuidores que fazem fronteira com outros), além de prova documental e testemunhal. (PAGNOCELLI, 2017).

Nesse diapasão, Pagnocelli (2017, p. 87) confirma o porquê da importância da indicação dos confinantes:

Acerca dos vizinhos confinantes, salienta-se que houve alteração trazida pela Lei nº 13.465/2017 que firmou entendimento de que o silêncio dos confinantes após a intimação para se manifestar será interpretado como concordância. Anteriormente, na falta de manifestação dos confinantes, interpretava-se como discordância, barrando todo o procedimento, sendo que na maior parte das vezes acabava frustrando o procedimento Extrajudicial em razão da falta de interesse em se manifestar por parte dos confinantes.

Destarte, explica Brandelli (2016, p. 73) de maneira mais didática que:

No requerimento, peça inicial do processo de usucapião extrajudicial, deverá a parte legitimada requerer a instauração do procedimento administrativo, bem como o registro da usucapião ao final, justificando pormenorizadamente o seu direito à usucapião, detalhando qual a espécie de usucapião aplicável ao seu caso, no seu entender, bem como relatando minuciosamente acerca do preenchimento dos requisitos materiais para aquisição pela usucapião no caso concreto alegado, o que deverá, por certo, ser provado subsequentemente ao Oficial de Registro pelos meios de prova admitidos.

Nesse mesmo requerimento deverá fazer menção sobre a existência de justo título, da qualidade da posse se é mansa e ininterrupta cumprindo a exigência temporal, conforme visto no capítulo anterior, e ainda a constância dos fundamentos de fato e de direito no qual se pauta esse requerimento.

Ademais, esse para a realização desse requerimento é indispensável que seja feito por advogado ou pela parte advogando em causa própria conforme o art. 216-A da LRP, portanto deve-se juntar a procuração do advogado que lhe confere os poderes para a propositura do referido requerimento. (BRANDELLI, 2016).

A necessidade do advogado de acordo com Albuquerque Júnior (2015), é indispensável e exigido pela legislação devido à complexidade que envolve a concessão dessa

usucapião mesmo pela via administrativa, sendo necessária petição que reúna provas principalmente documentais, que buscam a comprovação da posse prolongada e de cunho mansa e pacífica.

Nesse contexto, é necessário mencionar os incisos do art. 216-A da LRP que contém na íntegra o que se faz de indispensável para o procedimento da usucapião extrajudicial:

- I – Ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);
- II – Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direito registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;
- III- Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- IV – Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (BRASIL, 1973)

Com relação à ata notarial, conforme Loureiro (2013) trata-se de um documento notarial que tem como escopo à constatação de fatos ou sobre o entendimento do notário acerca dos mesmos dando então fé pública a esses fatos observados pelo tabelião com destinação de produção de prova pré-constituída. Ou seja, é um documento público dotado de fé pública pelo notário que é quem possui tal função.

Destarte, Alves (2015, p. 94) opina que:

Existe na interpretação do artigo um problema neste ponto, o qual terá de ser solucionado pela prática posterior da aplicação da Lei. O problema é o seguinte: o inciso I do *caput* informa que o pedido será instruído com ata notarial que ateste o tempo de posse do requerente e de seus antecessores. Isto o notário não pode atestar. O que o notário pode atestar é aquilo que ele presenciou através dos seus sentidos imediatamente. Se perante o notário comparecem testemunhas que afirmam que o interessado habita o local há tantos anos, da ata do notário irá constar exatamente isto: que perante ele compareceu tal testemunha, a qual disse tais coisas. Instruído o pedido com esta ata, se a entrega ao registrador. O registrador, recebendo o pedido, verifica o conteúdo da ata e que esta não atesta o tempo de posse do requerente e seus antecessores, como estabelecido expressamente pelo inciso, mas que atesta outros fatos (o comparecimento da testemunha, por exemplo). Esta interpretação literal do inciso inviabilizaria o reconhecimento extrajudicial da usucapião e por isto não pode ser aceita. Deve-se interpretar o inciso I do *caput* como significando que o conteúdo da ata será o atestado de fatos aptos a comprovar a posse do requerente e todos os requisitos pertinentes ao pedido.

Porém, conforme o conceito trazido por Loureiro e com a análise do *caput* é passível de se entender que independente da ata notarial constar os fatos trazidos de maneira



que não seja tão específica na comprovação daquele tempo de posse, esse documento público não irá perder seu condão de prova pré-constituída e tampouco terá influência na fé pública dada a ele pelo tabelião haja vista que este instrumento tem tal prerrogativa, e caso haja discordância disso deverá então ser procurada a medida cabível para solucionar essa problemática.

Para confirmar tal entendimento Brandelli (2016) explica que a ata notarial é um fato jurídico interpretado pelo Notário através de seus sentidos e transcrito em forma de documento sendo essa interpretação, mera narração de fato verificado onde não poderá neles inserir o seu juízo de valor ou pré-noções muito menos adaptar ou alterar de forma indevida aquilo que foi captado.

Nessa mesma linha de raciocínio, enquadrado a usucapião extrajudicial ensina Brandelli (2016, p. 77) que:

Para tanto, poderá o Notário, por exemplo, descrever a situação possessória que captou por seus sentidos visualizando o imóvel, colher declarações de pessoas que possam algo dizer sobre o tema, como vizinhos, enfim, narrar todos os elementos que puder coletar por seus sentidos a respeito de todas as situações que possam esclarecer sobre quem exerce a posse do imóvel usucapiendo, o tempo e qualidade da posse do usucapiente, e que não tenham origem documental, pois neste último caso desnecessária será a ata notarial, incidindo no inciso IV [...].

No tocante ao inciso II, se entende que a planta e o memorial descritivo deverão indicar o imóvel usucapiendo bem como todas as informações que constam os confrontantes, indicando o Registrador, os documentos dos imóveis que estarão envolvidos no processo da usucapião, assinado ainda esse memorial descritivo e a planta por profissional capacitado e que se responsabilize. (BRANDELLI, 2016).

Já no que diz respeito ao inciso III, que dispõe sobre as certidões negativas são gerados alguns questionamentos, pois se entende tratar de certidões emitidas pela justiça e que por ventura poderão conter algum óbice ao deferimento da usucapião por alguma situação específica, entretanto seria melhor que estas não fossem exigidas, uma vez que cabe ao impugnante nesses casos em sua matéria de defesa expor que há algum tipo de impedimento. (BRANDELLI, 2016).

No inciso IV, trata da exigência do justo título ou documento comprobatório dos requisitos necessários para cada tipo de usucapião, este inciso ora comentado em várias ocasiões ao longo do texto de maneira indireta, traz em sua redação a dúvida quanto à necessidade desse justo título e que de acordo com Brandelli (2016, p. 82): “o procedimento extrajudicial de usucapião serve para reconhecer a aquisição material de um direito real pela

usucapião, e o justo título somente será necessário quando a espécie de usucapião invocada reclamá-lo”.

Ante o exposto, é importante a verificação dos parágrafos integrantes do art. 216-A, que também contemplam a maneira como deverá ser conduzido à usucapião pela via extrajudicial:

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

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

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

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

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

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

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

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. (BRASIL, 1973).

Portanto, esse é o procedimento na via administrativa que reconhece a usucapião extrajudicial, sendo essa possibilidade hoje, conforme o fundamento da desjudicialização, como sendo a melhor maneira de que se tenha o direito de aquisição da propriedade imóvel reconhecida de forma mais célere e com as garantias legais dadas por esse instituto.

### **4.3 A Usucapião extrajudicial no Maranhão**

No estado do Maranhão, a usucapião extrajudicial ainda está “engatinhando”, todavia há uma grande mobilidade por parte dos próprios notários e registradores do estado na busca pelo aperfeiçoamento necessário para que quando estes serviços lhes forem solicitados estejam capacitados para tal.

Nessa perspectiva, de acordo com a Confederação Nacional de Notários e Registradores houve no estado um curso de apostilamento e usucapião, promovido pela Associação dos Notários e Registradores do Maranhão (ANOREG-MA) com o apoio da Associação dos Titulares de Cartório (ATC/MA) e do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil da seção do Maranhão (IEPTB/MA), e que por sua vez almejava o esclarecimento de dúvidas com intuito de qualificar os tabeliães para que pudessem promover serviços com qualidade visando sempre o interesse social e garantias de direitos.

O primeiro registro de usucapião extrajudicial foi realizado no Cartório do 2º Ofício de chapadinha, onde havia um possuidor com mais de 30 anos sem a documentação regular do terreno em que habitava e que utilizou essa alternativa para que tivesse então feito valer o seu direito adquirido, legalizando assim a sua situação. (TJ-MA, 2018). logo, a opção pela usucapião extrajudicial tende a crescer, e não só no Maranhão como também no Brasil afora.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho monográfico abordou inicialmente o conceito da posse e toda sua relevância para o direito civil atual, tanto no caráter objetivo como subjetivo da mesma. Essa conceituação possui grande relevância para o entendimento da usucapião, tendo em vista que a posse é um elemento indispensável da mesma. Já no tocante as características da posse, se tratou das teorias acerca da mesma, onde o próprio Código Civil adota a teoria objetiva por entender que a posse se configura com a disposição física sobre a coisa somada a um ou mais poderes do proprietário sobre ela.

Sobre a posse fora abordado suas classificações, em que merece destaque a posse *ad usucapionem*, modalidade de posse fundamental por se tratar dos requisitos necessários que o possuidor precisa para que pudesse via usucapião adquirir a propriedade de um bem. A posse *ad usucapionem* é a força motriz para a garantia de um direito adquirido do possuidor em virtude de lapso temporal estipulado por prazo legal e somada a mansidão e pacificidade dessa posse.

Nesse sentido, se tratou também da propriedade abordando suas principais características e fazendo um paralelo com a posse, de maneira a explorar conceitos importantíssimos para que chegue ao ponto principal deste trabalho. No tocante à propriedade, fora apresentado seu aspecto fundamental previsto na Carta Magna e de forma imprescindível o conceito da função social, de maneira que o cumprimento ou não da função social da propriedade é fator decisivo para ensejar uma possível perda dela pela usucapião.

O instituto da usucapião surgiu em Roma como forma de consolidar a aquisição originária da propriedade em que, frente ao decurso de um determinado lapso temporal e cumprimento de requisitos pré-estabelecidos o possuidor poderia converter sua posse em propriedade, como forma de prêmio pela sua relação com a mesma. Existem várias modalidades da usucapião, que antes era requerida, em regra, apenas na via judicial. Dentre elas, analisou-se as principais tendo em vista que são através dos requisitos destas modalidades que também irá se proceder o requerimento na nova modalidade legitimada pelo novo Código de Processo Civil.

Nessa perspectiva, o fenômeno de desjudicialização surge como resposta para atribuir às serventias extrajudiciais uma função que antes era somente realizada por meio da via judicial. A desjudicialização tem como objetivo aliviar a quantidade de demandas que são recebidas pela justiça e que acabam tornando morosa e por vezes ineficaz.

Ante o exposto analisou-se a usucapião extrajudicial, que não é uma modalidade de usucapião, mas sim uma opção que possuidor agora dispõe para que tenha seu direito reconhecido, não mais somente pela via judicial, mas também pela via extrajudicial que surgiu com o intuito de dar mais dinâmica na resolução de demandas onde não há conflitos e isso se deu devido à credibilidade que os cartórios possui no cumprimento de sua função pública.

No Maranhão embora já se passado um certo período de tempo do surgimento legal da usucapião extrajudicial, ainda se tem poucos relatos sobre essa nova possibilidade, entretanto, os registradores buscam a todo instante meios de capacitação para que possam realizar essa atribuição de maneira acertada e com respeito à legislação.

Por fim, ressalta-se que o presente trabalho monográfico não possui como objetivo esgotar o tema ora estudado, mas apenas analisar conceitos que integram a usucapião e a importância que a usucapião extrajudicial representa na atualidade.

## REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 6ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

ALAGOAS. Supremo Tribunal Federal. AI: 780050 MA, Relator: Min. Cármen Lúcia, Data de Julgamento: 22/02/2010, Data de Publicação: DJe-044 DIVULG 10/03/2010 PUBLIC 11, mar 2010. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8072644/agravo-de-instrumento-ai-780050-ma-stf>> Acesso: 08 nov 2018.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil, 2015**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-mai18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acessado em: 20 de out. de 2018.

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015**. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%20c3%a3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acessado em: 21 out 2018.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. 2 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013. p. 61.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. (Curso de Direito) - PUCRS. 2016. Disponível em: <[http://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora\\_braga\\_2016\\_1.pdf](http://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf)>. Acesso em: 20 out. 2018.

BRASIL. **Medida Provisória em 2001 de nº 2.220**. Brasília, DF. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/MPV/2220.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/2220.htm)>. Acesso em: 08 nov 2018.

\_\_\_\_\_. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso: 11 out. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Novo código civil brasileiro. Legislação Federal. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)> Acesso em: 05 out. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Brasília, DF. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm)> Acesso em: 20 out 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 11.977/2009**. Brasília, DF. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm)>. Acesso em: 08 nov 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.105, de março de 2015.** Novo Código de Processo Civil, Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)> Acesso em: 08 nov 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei dos registros públicos nº 6.015/73, art. 216-A.** Novo código de processo civil. Brasília, DF. 1973.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. AREsp: 1222312 MA 2017/0324272-5. Relator: Ministro Marco Buzzi, Data de Publicação: DJ 03, abr 2018. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/562321152/agravo-em-recurso-especial-aresp-1222312-ma-2017-0324272-5>> Acesso: 08 nov 2018.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. AI: 780050. Relator: Ministra Cármen Lúcia: DJ 22, fev 2010. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8072644/agravo-de-instrumento-ai-780050-ma-stf>> Acesso: 08 nov 2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação cível: AC 70076274927 RS – Rio Grande do Sul. Relator: Roberto Sbravati. JusBrasil, 23/03/2018. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/562811152/apelacao-civel-ac-70076274927-rs>> Acesso em: 11 out 2018.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa: de acordo com o novo código de processo civil.** São Paulo: Saraiva, 2016.

BROTTO, Alexia. **A Desjudicialização dos Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária: Nova Onda Reformista?**. Revista Judiciária do Paraná, v. 1, p. 215-230, 2013.

CARNEIRO, Luciana Vieira. **O estatuto da pessoa com deficiência e seus reflexos na capacidade civil.** Conteudo Juridico. Brasília, DF: 03 ago. 2018. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.591126>>. Acesso em: 10 nov. 2018.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES: Maranhão recebeu edição do “Curso de Apostilamento e Usucapião” no último fim de semana. Disponível :<<https://www.anoreg.org.br/site/2017/10/27/maranhao-recebeu-edicao-do-curso-de-apostilamento-e-usucapiao-no-ultimo-fim-de-semana/>>. Acesso em: 08 nov 2018.

CHAVES, Luisa Helena Cardoso. **A importância da função dos cartórios na desburocratização e desjudicialização das relações privadas.** In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIII, n. 74, abr 2010. Disponível em: <[http://ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=7472](http://ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7472)>. Acesso em 30 out. 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4 direito das coisas.** 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

DIP, Ricardo. **Importância da usucapião extrajudicial e o fenômeno da desjudicialização.** Entrevistador: INR Publicações. Jul, 2018. Disponível

em:<<https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/19750/inr-entrevista--usucapiao-extrajudicial--desembargador-ricardo-dip>>. Acesso em: 10 out 2018.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. São Paulo: Atlas, 2012.

DUTRA, Vanderlei da Silva. **O usucapião especial urbano individual como instrumento da política pública de habitação**. 2010. p. 59. Monografia apresentada ao Curso de Direito da Faculdade de Direito da UFRGS, para a obtenção do título de bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais. Disponível em: <<https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/27076/000763350.pdf?sequence=1>> Acesso em: 15 out. 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 13ª ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2017.

FERNANDES, Bernardo Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 7ª ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2015.

GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. **Para entender a usucapião extrajudicial**. 2016. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI246002,61044-Para+entender+a+usucapiao+extrajudicial>> Acesso em: 20 out. 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5 direito das coisas**. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/7818>>. Acesso em: 1 nov. 2018.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 4 ed. São Paulo: Método, 2013.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização**. 2014. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>. Acesso em: 20 out. 2018.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à Justiça**. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XVII, n. 123, abr 2014. Disponível em: <[http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=14638&revista\\_caderno=21](http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14638&revista_caderno=21)>. Acesso em 1 nov 2018.

MATIAS, Alexander Marfins; SANTOS, Claudionor Mendonça dos. **Direito de propriedade e direito de moradia**. In LIVIANU, R., coord. Justiça, cidadania e democracia [online]. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisa Social, 2009. pp. 27-37. Disponível em: <<http://books.scielo.org/id/ff2x7/pdf/livianu-9788579820137-03.pdf>> Acesso em: 06 out. 2018.



MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 2017.

MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

MONI, Alexandre Rocha. **Análise constitucional da usucapião familiar**. 2014. 73 p. Monografia apresentada ao Curso de Direito da UNISC, para a obtenção do título de bacharel em Direito. Disponível em: <<https://repositorio.unisc.br/jspui/bitstream/11624/828/1/Alexandre%20Rocha%20Moni.pdf>> Acesso em: 20 out. 2018.

MOTA, Maurício; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A Função Social da Posse no Código Civil: Revista de Direito da Cidade**, vol.05, nº 01. p. 249-324. Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/9731/7630>>. Acesso em: 05 out. 2018.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

NOTÍCIA INFORMATIVA. Disponível em:<<http://www.tjma.jus.br/cgi/visualiza/sessao/50/publicacao/420088>>. Acesso em: 12 nov 2018.

OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Repositório**. 2018. Disponível em:<<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>>. Acesso em: 08 nov 2018.

PAGNOCELLI, Andrei. **Usucapião extrajudicial**. 2017. Disponível em:<<http://tede.unioeste.br/bitstream/tede/3508/5/ANDREI%20PAGNONCELLI%20-%20USUCAPI%C3%83O%20EXTRAJUDICIAL.pdf>>. Acesso em: 08 nov 2018.

PEREIRA, Caio Mário. **Direito civil – alguns aspectos da sua evolução**. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 78-80.

PEREIRA, Caio Mário. **Instituições de Direito Civil – Vol. IV**. 25ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PINTO, Luiz Fernando de Andrade. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal da Justiça. AC: 70076274927 RS. Relator: Roberto Sbravati, Data de Julgamento: 29/03/2018, Décima Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 04, abr 2018.

RIOS, Arthur; RIOS JÚNIOR, Arthur. **Manual de Direito Imobiliário**. 4ª ed. Curitiba: Juruá Editora, 2010.

ROCHA, Afonso de Paula Pinheiro; MATIAS, João Luis Nogueira. **Repensando o Direito de Propriedade**. In: XV Congresso Nacional do CONPEDI, 2006, Manaus. Anais do XV Congresso Nacional do CONPEDI. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2006. Disponível em: <[http://www.academia.edu/3487123/Repensando\\_o\\_direito\\_de\\_propriedade](http://www.academia.edu/3487123/Repensando_o_direito_de_propriedade)> Acesso em: 20 out. 2018.

SILVA, Heverton Caetano da. **Considerações acerca da usucapião: A usucapião extraordinária.** 2009. p. 30. Monografia apresentada ao Curso de Direito da Faculdade do Norte Novo de Apucarana – FACNOPAR, para a obtenção do título de bacharel em Direito. Disponível em: < <http://www.facnopar.com.br/conteudo-arquivos/arquivo-2017-06-14-14974707508736.pdf>> Acesso em: 15 out. 2018.

SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** 37ª ed. São Paulo – SP: Malheiros Editores, 2013.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v. 4 : Direito das coisas.** 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único.** 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: reais.** 17 ed. São Paulo: Atlas, 2017.

ZAKKA, Rogério Marcus. **O direito de propriedade.** São Paulo, 2007.