



CURSO DE DIREITO E GESTAO IMOBILIÁRIA

EDSON MUNIZ FERREIRA NETO

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL A LUZ DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Salvador - BA

2018

EDSON MUNIZ FERREIRA NETO

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL A LUZ DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Curso de Especialização em Direito e Gestão Imobiliária pela Faculdade Baiana de Direito, como requisito para a obtenção do título de Especialista.

Orientador: Bernardo Chezzy

Salvador – BA

2018

EPÍGRAFE

*Procure sempre fazer as coisas do modo
mais simples que você puder .*

(Albert Einstein)

DEDICATÓRIA

O sucesso é daqueles que batalham.

É tempo de agradecer a todos aqueles que estiveram ao meu lado e me ajudaram a finalizar mais uma etapa de vida, aprender e aperfeiçoar nunca é demais.

Agradeço, antes de tudo a Deus pela proteção e assim como na minha formação acadêmica agradeço a minha família. Sou o resultado da confiança e da força de cada um de vocês!

O muito obrigado parece pouco, diante do carinho e apoio que todos vocês juntos significaram diante de mais uma vitória almejada.

Agora, apenas me resta seguir e continuar com a mesma vontade de perseguir meus sonho!

RESUMO

O presente trabalho de pesquisa monográfica, abrange um dos temas trazidos ao âmbito jurídico, pela Lei nº 13.105/2015, ou seja, o novo Código de Processo Civil, o que se entende por usucapião extrajudicial. A abordagem trouxe o reconhecimento de forma extrajudicial da usucapião no campo do direito real. Esta monografia aborda diretamente o instituto procedimental da usucapião e seu lugar no direito civil real, o reconhecimento de forma extrajudicial do instituto de acordo com o novo CPC, até a etapa do registro e processos cartorários e notariais, em razão de sua participação no procedimento.

Palavras-chave:: Usucapião; Novo Código de Processo Civil; Procedimento Extrajudicial; Direito Civil.

ABSTRACT

The present work of monographic research, covers one of the themes brought to the legal scope, by Law 13.105 / 2015, that is, the new Code of Civil Procedure, which is understood as extrajudicial misappropriation. The approach has brought the extrajudicial recognition of usucapion in the field of real law. This monograph deals directly with the procedural institute of usucapion and its place in the real civil law, the extrajudicial recognition of the institute according to the new CPC, until the registration stage and notarial and notarization processes, due to its participation in the procedure.

Keywords: Usucapião; New Code of Civil Procedure; Out-of-court procedure. Civil Law.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	09
1. CONCEITOS ASPECTOS GERAIS USUCAPIÃO.....	10
1.1. A posse.....	10
1.2. A propriedade	11
1.3. A usucapião	12
1.3.1. Fundamentos.....	12
1.3.2. Requisitos	14
1.3.3. Espécies	15
1.3.3.1. Usucapião extraordinária	16
1.3.3.2. Usucapião ordinária	17
1.3.3.3. Usucapião especial urbana individual	18
1.3.3.4. Usucapião especial urbana coletiva	19
1.3.3.5. Usucapião especial urbana em favor de ex-cônjuge	20
1.3.3.6. Usucapião especial rural	20
1.3.3.7. Usucapião indígena	20
1.3.3.8. Usucapião de comunidades quilombolas	21
1.3.3.9. Concessão de uso especial para fins de moradia	22
1.3.4. Efeitos da usucapião	22
2. PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO	25
2.1. Registro de imóveis	29
2.2. A publicidade registral	30
2.3 A fé pública	31
2.4 . Princípios do Registro de móveis.....	33
2.5 Atribuições do registro	36
2.5.1 Os livros do registro	37

3.0 O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO	
.....	38
3.1 – A instrução do pedido	39
3.2 Recebimento de pedido e protocolo	42
3.3 A competência	47
3.4 A publicidade do procedimento	48
3.5- Procedimento do Código de Processo Civil de 1973.....	49
3.6 - O resultado final pretendido pelo autor no processo	51
3.6.1 A	
ação.....	5
2	
3.7- As partes.....	53
3.8- A causa de pedir.....	54
3.9- O	
pedido.....	56
3.9.1 Procedimento da Lei n. 11.977 de 2009.....	
3.9.2 Procedimento da Medida Provisória n. 2.220 de 2001.....	
3.9.3 Procedimento da Lei n. 10.257 de 2001.....	
3.10 Procedimento da Lei n. 6.969 de 1981.....	
3.11 Procedimentos que não o do CPC.....	
3.11.1 Extinção do processo.....	
3.11.2 Eficácia da sentença.....	
3.11.3 Recursos.....	
3.11.4 Audiência de instrução e julgamento.....	
3.11.5 Produção de provas.....	
3.11.6 Audiência preliminar e saneamento.....	
3.12 A resposta dos interessados.....	
CONCLUSÃO	58

REFERÊNCIAS57

INTRODUÇÃO

O século XXI trouxe consigo diversas mudanças no âmbito jurídico brasileiro, especificamente em 2015 houve então, a sanção ao Novo Código de Processo Civil brasileiro, por meio da Lei nº 13.105/15, entrando em vigor no mês de março do ano subsequente.

O Novo CPC expressou em seu texto legal diversas alterações processuais, e consigo também inovou alguns dos temas jurídicos do Brasil, assim foi com a usucapião extrajudicial, motivo também da alteração da lei dos registros públicos, que agora possui os procedimentos inovadores para o reconhecimento da usucapião extrajudicial pelos cartórios de registros de imóveis ou de registros públicos.

Tal procedimento agora praticado pelos cartórios de registros de imóveis da região em que o objeto pleiteado pela usucapião seja abrangido. O Tabelionato de Notas lavrará a ata notarial em que atesta o lapso temporal que o bem possui em posse daquele que requer o reconhecimento e de seus antecessores.

Esse procedimento sob responsabilidade de um cartório de notas, iniciou-se pelo interesse do legislador em desatribuir do judiciário competências que podem ser delegadas a outros setores integrantes da burocratização dos registros de imóveis, uma vez que a lei já predetermina os requisitos para obtenção do reconhecimento da usucapião, também como uma forma de aliviar as demandas judiciais.

O principal objetivo desse trabalho de pesquisa monográfica é expor e esmiuçar as novidades trazidas pelo Novo CPC no que tange a usucapião extrajudicial, demonstrando os benefícios deste diante da realidade brasileira acerca do tema, inclusive por incitar uma certa desburocratização do processo de reconhecimento, sendo, portanto, mais célere.

O presente tema foi abordado pelo método dedutivo, sob análise bibliográfica, legislativa, jurisprudencial e prática, sob as normas da ABNT e com uma cronologia também abarcada pela legislação no que tange as etapas procedimentais e demais participações.

Inicialmente o trabalho de pesquisa abordara os meios de reconhecimento de usucapião atualmente existentes no direito brasileiro e em seguida analisar-se-á o procedimento extrajudicial introduzido pelo novo Código de Processo Civil.

1. CONCEITOS NECESSÁRIOS E ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO

1.1.A posse

O conceito de posse está atrelado ao estado de possessividade do bem, ou seja, ao exercício do poder que exerceria se proprietário fosse do referido bem imóvel, em síntese é a prática da posse sob a teoria da propriedade.

Sob a ótica do mesmo entendimento, ensina Pontes de Miranda¹:

Rigorosamente, a posse é o estado de fato de quem se acha na possibilidade de exercer poder *como* o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que sói ser incluso no direito de propriedade (*usus, fructus, abusus*). A relação inter-humana é com exclusão de qualquer outra pessoa; portanto, é relação entre possuidor e *alter*, a comunidade. Se bem que no mundo fático, é situação *erga omnes*; ou, melhor, real. (MIRANDA, 2000, p. 31).

A *posse* é analisada e explicada sob a temática de duas teorias:

- *Teoria subjetiva* criada por F. Von Savigny, para ele a posse reúne dois elementos: o *corpus* e o *animus*. Onde o primeiro trata-se do poder físico da pessoa sobre o bem e o segundo é a vontade de ter o bem para si.
- Teoria objetiva foi criada por R. Von Jhering. Essa teoria explica que a destinação do bem tem relevância fundamental. Trata-se do critério da destinação econômica do bem que gera a permissão para o reconhecimento do instituto da posse. Seria,

¹MIRANDA, Francisco Pontes de. Tratado de direito privado. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2000, vol. X. p. 31.

portanto, detentor da posse aquele que utilizar a coisa para a finalidade a que se destina.

Para o direito brasileiro será considerada primordialmente a teoria objetiva da posse, vez que o Estado brasileiro é regido pelo direito objetivo em sua legislação, conforme expressa o artigo 1.196 do Código Civil de 2002, o possuidor de fato do bem é aquele que exerce de forma plena ou não os poderes da pessoa do proprietário.

Existem concessões a teoria subjetiva da posse, seria a usucapião, conforme artigo 1.238 os requisitos temporais que definem o status do instituto da usucapião para sua aquisição, permanência no bem por não menos de 15 (quinze) anos, sem interrupção ou oposição.

1.2.A propriedade

A propriedade é um tema abordado no texto da Carta Magna de 1988, e como tal foi esmiuçada na legislação civil, segundo doutrinadores, o direito real de propriedade está dentre os mais amplos do direito civil no campo do direito real.

Para Maria Helena Diniz (2002, p.119) entende-se por propriedade:

a) Conceito: Direito de Propriedade é o direito quem a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha;

b) Elementos Constitutivos: *Jus utendi* é o direito de tirar do bem todos os serviços que ele pode prestar, sem que haja alteração em sua substância; *Jus abutendi ou disponendi* é o direito de dispor da coisa ou de poder aliená-lo a título oneroso ou gratuito, abrangendo o poder de consumi-la e o poder gravá-la de ônus ou submetê-la ao serviço de outrem; *Reivindicatio* é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter de quem injustamente o detenha.

O douto Orlando Gomes (2012), traz em seus estudos uma análise dos aspectos que englobam a relação jurídica do que se entende como propriedade e suas adjacências, tais como a generalidade do sujeito ativo da relação, que não está especificado em um indivíduo, podendo ser qualquer pessoa. No que tange ao sujeito

passivo seriam estes todos aqueles que não sejam proprietários do bem. O objeto seriam os bens corpóreos e diretamente determinados.

O Código Civil brasileiro de 2002 (CC/02), em seu artigo 1.228 explica que A propriedade é o direito real mais completo. Confere ao seu titular os poderes de usar, gozar e dispor da coisa, assim como de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

O direito de usufruir ou usar a propriedade é o primeiro elemento constitutivo da propriedade é o poder de usar (*jus utendi*), que nada mais é do que o direito inerente ao proprietário de utilizar o bem da forma que achar necessário e/ou conveniente, podendo inclusive excluir ou expulsar, de acordo com determinado caso, um terceiro da sua propriedade.

O segundo é o direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*), que compreende o poder de obter os frutos da coisa e de aproveitar ainda que economica ou financeiramente tais frutos.

O terceiro é o direito de disposição do bem (*jus abutendi*), ou seja o direito que o proprietário tem de transferi-la, de aliená-la a outrem a qualquer título. Envolve a faculdade de consumir o bem, de dividi-lo ou de gravá-lo, uma vez que o uso da propriedade está sob condição do bem social, conforme determina a Constituição Federal de 1988.

O quarto elemento é o direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*), de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possua ou detenha. Envolve a proteção específica da propriedade, que detém o acesso por meio da ação reivindicatória.

1.3- A usucapião

Em síntese, a usucapião é um canal aquisitivo de propriedade, uma forma que o ordenamento jurídico brasileiro também expressou para que o indivíduo que preenchesse determinados requisitos pudesse vir a adquirir a propriedade que já estivesse em sua posse.

Para Pontes de Miranda (2001, p.139): "Não se adquire, pela usucapião, "de alguém". Na usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir: não, para se adquirir *de alguém*."

Assim a usucapião possui um campo de abrangência que engloba tanto os bens móveis quanto bens imóveis, ainda a título de complementação, existe também a possibilidade da usucapião de direitos reais que não seria necessariamente a propriedade, bem imóvel, mas sim a servidão por exemplo.

A usucapião tem natureza originariamente imobiliária, ou pelo menos usualmente. Também pode ser chamada de prescrição aquisitiva da coisa.

1.3.1 – Fundamentos

Assim conforme complementa originariamente todos os temas jurídicos brasileiros, Instituto da usucapião não seria diferente, possui fundamentos que serviram de base para sua origem, tanto de forma legal quanto de forma filosófica.

Assim conforme ensinamentos do filósofo Mario Ferreira dos Santos:

Uma das mais acentuadas características do barbarismo vertical consiste em apresentar a força como superior ao direito. O direito não é mais o que é devido à natureza de um ser estática, dinâmica e cinematicamente compreendido, e que, portanto, se funda num princípio de justiça, que consiste em dar a cada um o que lhe é devido e em não lesar esse bem. O direito não é o reconhecimento natural dessa verdade, mas apenas o que provém do arbítrio que possui o *kratos* (o poder) político. O direito natural é postergado, é discutido e é até negado para supervalorizar-se a norma emanada do que possui o *kratos*, o detentor do poder político, a autoridade constituída. A justiça não é mais objeto de especulação. A desconfiança a cerca, a dúvida instala-se, até negar-se, finalmente, qualquer fundamento a essa entidade, que é uma das mais caras virtudes do homem culto. O direito é concedido, as obrigações são determinadas. Não é a obrigação mais uma indicadora de direitos. Quem os estabelece é o Estado por seus órgãos legislativos, e os impõe pela força e os assegura pela sanção legal. (SANTOS, 2012, p.139).

Assim como primeiro fundamento tem-se a justiça, desde os primórdios filosóficos, onde o direito era determinado por meio do poder político, até os dias de hoje, onde o direito é concedido desde sua existência consolidada. No que tange à usucapião esse direito estaria atrelado ao poder que um indivíduo tem se adquirir, não

por meio de contratos formais de compra e venda ou negócios semelhantes, mas sim pelo poder que detém por agir como se proprietária da coisa fosse, e contestar seu direito de propriedade quando o indivíduo inerte e formalmente dono da coisa o reivindicar ou exigir uma posse já não garantida.

A usucapião, originariamente consolida a propriedade em favor daquele que, age como possuidor da coisa por um lapso temporal longo, bem como se o mesmo indivíduo trabalhou no bem ou na coisa para sua melhoria ou funcionalidade e se o reintegrou na função econômico-social ou também financeira, constitui-se também em um poseroso elemento que gera determinadas riquezas contribuindo assim para o incremento do bem-estar coletivo e, por conseqüência, amenizando as tensões sociais.

A partir dessa linearidade teórica a doutrina trouxe mais teorias ao fundamento da usucapião, nesse diapasão explana, acerca da bipartição de duas correntes, Antônio Macedo de Campos:

"A teoria subjetiva fundamenta o usucapião partindo do princípio segundo o qual o proprietário que não exerce seu direito autoriza a presunção de que houve de sua parte o ânimo de renúncia. Já pela teoria objetiva, a fundamentação do usucapião é baseada em ponderações ligadas à utilidade social, entendendo que, sob este aspecto, é conveniente que se dê à propriedade segurança e estabilidade." (CAMPOS, 1987, p. 95).

Ocorre que as divergências doutrinárias assumem posicionamentos múltiplos no que tange a teoria dos fundamentos da usucapião, assim conforme o ministro Luiz Edson Fachin explica que:

É possível agrupar em torno de dez teorizações acerca dos fundamentos da usucapião, muitas delas se entrelaçando, ora vista como pena de negligência, ora como medida de política jurídica, ora como ação destruidora do tempo, ora como adaptação da situação de direito à situação de fato, ora como motivo de utilidade pública, ora como regra imposta pela necessidade de certeza jurídica, ora como interesse social, ora como instituição necessária à estabilidade dos direitos e, ainda, como fundamento da ordem e estabilidade social. (FACHIN, 1988, p. 37)

A existência da usucapião é fundamentalmente de amparar o direito de posse, salvaguardando seu direito de propriedade, desde que preenchidos os requisitos legais, tendo sua fonte objetiva ou subjetiva, a finalidade é a mesma, natureza aquisitiva, para também salvaguardar o bem-estar social do possuidor da coisa.

Diante do que disserta José Carlos de Moraes Salles:

O proprietário desidioso, que não cuida do que é seu, deixa seu bem em estado de abandono, ainda que não tenha a intenção de abandoná-lo, perde sua propriedade em favor daquele, que se havendo apossado da coisa, mansa e pacificamente, durante o tempo previsto em lei, da mesma cuidou e lhe deu destinação, utilizando-a como se sua fosse". (SALLES, 1999, p. 27).

No direito brasileiro, o tempo acaba por sanar vícios bem como os defeitos para com a usucapião e os diversos modos e aquisição da coisa, assim complementa e caracteriza continuamente as subjetividades relacionadas a propriedade como um todo.

1.3.2 - Requisitos da usucapião

A legislação atinente à usucapião, possui critérios e requisitos indispensáveis para a caracterização dessa espécie de aquisição da coisa, uma vez não preenchidas, notória e objetivamente o indivíduo que pleitear a propriedade por meio da usucapião, já possui indicação negativa para alcançar a propriedade da coisa.

Os requisitos são divididos e distintos por espécies, são estes os requisitos pessoais, reais e formais. O primeiro atinge a capacidade e a legitimidade daquele que ocupa o polo ativo, a pessoa titulada como usucapiente tem que ser capaz e legítimo para pleitear tal aquisição, no que tange a capacidade está no campo civil conforme expressa o artigo 5º do Código Civil brasileiro de 2002, bem como a legitimidade, isso porque em geral a aquisição pode ser efetivada por qualquer indivíduo capaz, já a legitimidade atinge algumas restrições que impedem tal aquisição, tais como restrições familiares ou de foro obrigacional, dentre outros.

Vale ressaltar ainda que no que tange a usucapião e o lapso temporal, não havendo a prescrição o caso necessariamente não haverá situação envolvendo a

usucapião. Conforme expresso nos incisos do artigo 197 do Código Civil, não corre prescrição:

Art. 197. Não corre a prescrição:

I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;

II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;

III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Quanto ao que seria o requisito real, este tem o foco apenas na coisa, se estas podem ou não ser pleiteadas com base na usucapião, uma vez que determinadas coisas ou bens não podem ser objeto de ação que pleiteia a usucapião, a exemplo dos bens públicos. Neste mesmo limiar explana Orlando Gomes: "Certos bens consideram-se imprescritíveis. São, em princípio, os que estão *fora do comércio*, tais como os *bens públicos*." (GOMES, 2012, p.182).

Por fim os requisitos formais estão atrelados as normas legais que regem o instituto da usucapião, ou seja, requisitos mais objetivos, como o lapso temporal de posse do bem, e a efetiva posse, todos os requisitos exigem principalmente a boa-fé como princípio de qualquer iniciativa para usucapi qualquer bem.

1.3.3 - Espécies de usucapião

A regra geral, até antes da eficácia das normas atreladas ao novo CPC/2015, era a de que todos os caminhos da usucapião levavam ao âmbito jurídico, não só por estar diretamente ligado a objetividade do direito e suas formalidades legais, mais por se tratar de entendimento e competência da justiça, quando da delegação da propriedade àquele que quis pleitear o instituto.

Contudo, vale salientar que considerações trazidas pelo judiciário acabam por impor e diferenciar as diversas situações em que a usucapião acaba por estar atrelada. O ordenamento jurídico brasileiro e a legislação nacional estabelecem determinadas espécies de usucapião: usucapião extraordinária e ordinária, rural e urbana especial, individual e coletiva, usucapião especial urbana em favor de cônjuge

ou companheiro separado que permanece no imóvel, usucapião indígena e usucapião de comunidades quilombolas.

A Medida Provisória n. 2.220, que regulamente o art. 183, § 1º da Constituição Federal, dispõe sobre a concessão de uso especial para fins de moradia. Não se trata propriamente de usucapião, mas a ela se assemelha e também será abordada.

1.3.3.1. Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária é a que possui mais simplicidade no que se refere ao direito objetivo, possui menos requisitos de composição do instituto no campo qualitativo e tem sua previsão no texto legal do Código Civil brasileiro de 2002 em seu artigo 1.238, *in verbis*:

Art. 1.238: 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.

Sem dúvida que o principal requisito consiste no lapso temporal em que o usucapiente está sob posse do bem, qual seja, 15 (quinze) anos ininterruptos, tal posse está condicionada a existência do *animus domini*, contínua, mansa e pacífica. Ou seja, o usucapiente deve possuir o desejo de praticar seus atos ao longo desse período anual, cuidando do bem como se a ele pertencesse, seria então o ânimo ou desejo pela coisa como se dono fosse.

Quando se fala em agir como se dono fosse, está associada a comprovação de que a posse do bem-estar com o usucapiente, ou seja, é necessário agir como dono, zelar pelo bem, pagar os impostos da coisa, demonstrar a existência de vida e rotina no imóvel por meio de contas de energia, água, dentre outros, além de manter o bem ativo ou utilizável, uma vez que a comprovação dos quinze anos exigidos por lei, devem ser devidamente explanados para análise do magistrado que recepcionar tal pedido.

Existe uma exceção ao lapso temporal determinado para esta espécie de usucapião, isso porque o prazo dos quinze anos poderá ser reduzido para dez anos,

quando o bem for imóvel e deste imóvel depender do usucapiente a sua moradia permanente e habitual ou ainda que o indivíduo que detém a posse fez do bem uma geração produtiva, por meio de realização de obras e serviços que impulsionaram tal produção.

1.3.3.2. Usucapião ordinária

A usucapião ordinária, possui as mesmas características da extraordinária com adicional de mais duas características e requisitos, são estes a boa-fé e o justí título.

Conforme texto do artigo 1.242 do CC/02: *Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.* Quando se fala em justo título, na verdade refere-se a algum título ou instrumento que faça com que o usucapiente possa acreditar que represente seu direito legítimo de poder ser um proprietário do bem empossado, esse mesmo título deve ser apto e de alguma forma abstrata ou subjetiva, para que possa então ser efetivada a transferência da titularidade da propriedade.

Conforme ensinamentos de Cristiano Chaves Farias e Nelson Rosenvald:

O justo título pode se concretizar em uma escritura de compra e venda, formal de partilha, carta de arrematação, enfim, um instrumento extrinsecamente adequado à aquisição do bem por modo derivado. Importa que contenha aparência de legítimo e válido, com potencialidade de transferir direito real, a ponto de induzir qualquer pessoa normalmente cautelosa a incidir em equívoco sobre a sua real situação jurídica perante a coisa. (FARIAS; ROSENVALD, 2012, p. 422).

O justo título deve ser registrado pelo usucapiente, isso porque, o registro sanará qualquer tipo de inconsistência ou insubsistência a ser contestada no processo de aquisição do bem, já que essa inconsistência impede a transferência da titularidade da propriedade.

Ressalte-se ainda que a propriedade não é transferida pela usucapião, pois este representa um direito de pleitear a aquisição da propriedade que já se tem sob posse, assim a transferência é feita pelo registro do título em cartório tendo como base a sentença favorável, quando por vias judiciais.

A ausência do registro do justo título, gera a perda dos efeitos da usucapião ordinária, restando, pois, apenas o extraordinário para que o usucapiente venha pleitear seu direito sobre a propriedade do bem.

Já quando o assunto tende pela boa-fé, o que se quer referir na verdade é a ignorância do usucapiente da existência de qualquer que seja o vício que impeça tal transferência, ou seja, uma vez que o possuidor da coisa tem conhecimento da existência de vício impeditivo, inexistente a boa-fé, o que imediatamente descaracteriza o instituto da usucapião ordinária, assim a boa-fé caracteriza-se da origem do título e não da decorrência do mesmo.

Importante ainda atentar para o parágrafo único do art. 1.242 diz, *in verbis*:

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

O lapso temporal de 10 (dez) anos será reduzido para 5 (cinco) anos, quando da descoberta de que o usucapiente adquiriu de alguma forma onerosa o bem e que o mesmo possui um título registrado que contém vícios geradores da nulidade do registro ou anulabilidade do mesmo em decorrência de um erro formal ou de registro.

1.3.3.3. Usucapião especial urbana individual

A presente espécie de usucapião foi inserida no ordenamento jurídico brasileiro por intermédio da Lei Maior de 1988, que trouxe em seu texto especificamente no artigo 183, *in verbis*:

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

Tal dispositivo constitucional foi regulamentado e cuidadosamente analisado com o advento do CC/02 em seu artigo 1.240, *in verbis*:

Art. 1.240. 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

Na mesma linha de regulamentação do Instituto da usucapião especial urbana individual, segue no texto do artigo 9º da Lei n. 10.257 de 2001 reproduzem esta disposição constitucional, *in verbis*:

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

§ 1o O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

2o O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3o Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

A referida Lei trouxe em seu texto um condicionamento diferenciado de reconhecimento do presente instituto, área máxima para usucapi tal espécie é de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, nada excedente a este quantitativo, o bem deve ser imóvel e edificado de acordo com as determinações de uma área urbana, o usucapiente não pode possuir nenhum imóvel com área maior do que a determinada nesta espécie, pois perde o direito a pleitear a usucapião desta espécie, a prova de que o interessado não seja proprietário de outros imóveis é feita por mera declaração genérica.

1.3.3.4. Usucapião especial urbana coletiva

Foi introduzida pelo art. 10 do Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257 de 2001. O artigo diz: As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados,

ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

O reconhecimento de que ocorreu esta espécie de usucapião produz um condomínio necessário entre os usucapietes, cada um com uma fração ideal.

É possível a substituição processual. A associação de moradores das áreas usucapidas é legitimada a pedir o reconhecimento da usucapião coletiva, desde que autorizada pelos representados. É o quanto disposto no inciso III do art. 12 da Lei n. 10.257 de 2001.

1.3.3.5. Usucapião especial urbana em favor de ex-cônjuge

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

Aqui há limitação da área máxima do imóvel usucapiendo e a exigência de que o usucapiete não seja proprietário de outro imóvel.

Um dos conviventes, abandonado pelo outro, usucape a fração da propriedade que pertence ao outro. O prazo necessário para a usucapião é o mais curto do direito brasileiro: apenas dois anos.

1.3.3.6. Usucapião especial rural

Esta é a usucapião do art. 1.239 do Código Civil, o qual diz: 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. O conteúdo deste é idêntico ao do art. 191 da Constituição Federal.

Nesta espécie também há limitação da área máxima que pode ser usucapida, que é de cinquenta hectares. Também não pode o usucapiente ser proprietário de outro imóvel.

Que vem a ser zona rural? Segundo Farias e Rosenvald³³, critério para determinar o que é urbano e o que é rural é a lei do município em que sito o imóvel usucapiendo que determine as zonas urbanas ou urbanizáveis. Imóveis nesta zona são urbanos. Os restantes rurais.

1.3.3.7. Usucapião indígena

Está prevista no Estatuto do Índio, Lei n. 6.001 de 1973, em seu art. 33, que diz: O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Aqueles que forem reconhecidos como índios, quer estejam quer não integrados à civilização brasileira, e que ocuparem terras particulares de área com área menos que cinquenta hectares pelo prazo de dez anos adquirem a propriedades destas terras por usucapião. Uma vez que as terras ocupadas pelos indígenas estão geralmente em zona rural, tem pouca eficácia o dispositivo, pois há a possibilidade de se pedir a declaração de usucapião rural, que tem um prazo cinco anos mais curto.

Seja reforçado que esta modalidade de usucapião não se refere a terras indígenas, mas a terras particulares ocupadas por indígenas. Segundo o § 1º do art. 231 da CF de 1988: são terras tradicionalmente ocupadas pelos índios as por eles habitadas em caráter permanente, as utilizadas para suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e as necessárias a sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições. Aliás, o § 4º do mesmo artigo afirma que: as terras de que trata este artigo são inalienáveis e indisponíveis, e os direitos sobre elas, imprescritíveis. Se os direitos sobre estas terras são imprescritíveis, sobre elas não há usucapião.

É importante ter-se em conta, no entanto, a real situação rural brasileira. Produtores rurais podem ter sua área invadida por índios escoltados a qualquer momento. Em vídeo publicado no sítio YouTube³⁴, foi o que aconteceu a uma produtora rural que apelou ao Ministro da Justiça José Eduardo Cardozo para que este tomasse conta da realidade da situação, mas o Ministro deixou claro que o apelo é de pouco interesse para o Governo Federal.

1.3.3.8. Usucapião de comunidades quilombolas

O art. 68 do Ato de Disposições Constitucionais Transitórias diz: Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos.

1.3.3.9. Concessão de uso especial para fins de moradia

O instituto foi criado pela Medida Provisória n. 2.220 de 2001, que regulamenta o §1º do art. 183 da Constituição Federal. O art. 1º da MP diz: Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

É dispositivo muito semelhante à usucapião especial urbana individual. A diferença é que a área ocupada está situada em imóvel público, os quais não são usucapíveis. Portanto, o interessado recebe do órgão da Administração competente título de concessão de uso especial para fins de moradia, o qual título será registrado no cartório de registro de imóveis competente.

Segundo o art. 7º da MP, é possível a transferência por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

O art. 8º traz causas de extinção da concessão. As causas são a destinação do imóvel para fim diverso da moradia ou se o concessionário adquire propriedade ou

a concessão de moradia de outro imóvel. A extinção será averbada pelo oficial de imóveis a pedido do Poder Público concedente.

1.3.4. Efeitos da usucapião

Perfeito o suporte fático da usucapião, qualquer que seja a espécie, adquire o usucapiente a propriedade. Pontes de Miranda descreve a formação do direito do usucapiente:

É bem possível que o novo direito se tenha começado a formar, *antes* que o velho se extinguisse. Chega momento em que esse não mais pode subsistir, suplantado por aquele. Dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tampouco, entre o perdente do direito de propriedade e o usucapiente. (MIRANDA, 2001, p.153).

A formação do direito de propriedade do usucapiente aniquila o direito do proprietário anterior. Como disse Miranda, não há continuidade entre os dois direito, há a substituição de um pelo outro, o direito mais forte derrota o mais fraco.

O efeito da usucapião é *ex tunc*. É uma consequência da não continuidade dos direitos de propriedade. O proprietário anterior, que poderia, enquanto tinha direito, requerer os efeitos que a posse do não proprietário lhe dava, perde essa pretensão quando seu direito é substituído. Impossível a invalidade de qualquer ato do usucapiente fundada no direito de propriedade anterior.

O usucapiente obtém a propriedade plena. Qualquer vício ou relação jurídica que afetasse o direito de propriedade anterior não tem qualquer efeito sobre o novo direito real que se formou com a usucapião.

Sobre os efeitos da usucapião, afirma Farias e Rosenvald (2001, p.238-239):

Como na usucapião, o possuidor adquire a propriedade por sua posse prolongada, a despeito de qualquer relação jurídica com o oproprietário anterior, não incidirá o fato gerador do ITBI (a transmissão da propriedade, a teor do art. 35 do CTN), já que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário. Outrossim, se existir eventual ônus real sobre o imóvel, em razão de negócio jurídico praticado pelo antigo

proprietário (v. g., hipoteca, servidão), não subistirá o gravame perante o usucapiente, que receberá a propriedade límpida, isenta de máculas.

Há súmula do Supremo Tribunal Federal admitindo expressamente a alegação de usucapião como defesa. É a súmula 237. A Lei n. 6.969 de 1981, em seu art. 7º, e a Lei n. 10.257 de 2001, em seu art. 13, permitem a alegação de usucapião como defesa para a usucapião especial rural e urbana, respectivamente, sendo a sentença que reconhecer a alegação título para registro no cartório de registro de imóveis, nos dois casos.

Prosseguem Farias e Rosenvald (2001, p.399) informando que, quanto aos impostos incidentes sobre a propriedade urbana ou rural, estes são devidos pelo usucapiente, pois incidem diretamente sobre o bem. "Aliás, esta é a razão pela qual o art. 945, do Código de Processo Civil, condiciona o registro da sentença de usucapião ao cumprimento das obrigações fiscais." Na Lei n. 6.969/81 há previsão de imunidade tributária para a usucapião especial rural.

O usucapiente tem a pretensão a ter o seu domínio sobre o imóvel reconhecido pelos órgãos estatais. O registro do imóvel em nome do verdadeiro proprietário é necessário para que tenha plena disponibilidade sobre o bem. Neste contexto Luiz Guilherme Loureiro explica:

O registro da sentença de usucapião, por exemplo, não constitui a propriedade (ou outro direito real). O domínio surge com o simples fato da posse justa e contínua pelo prazo previsto em lei. Também o herdeiro legítimo ou testamentário adquire a propriedade imobiliária no momento da morte do *de cuius*. No entanto, nem um nem outro poderão dispor do imóvel enquanto não providenciar o registro da sentença ou do formal de partilha, respectivamente, uma vez que, na matrícula do imóvel, continuará a constar como titular do domínio o antigo proprietário (o usucapido ou o autor da herança). Somente aquele que figura como proprietário, na matrícula do imóvel, pode alienar. (LOUREIRO, 2013, p.297).

A sentença que acolhe o argumento da defesa fundado na ocorrência de usucapião terá, no entanto, eficácia apenas perante aqueles que participaram do processo e, por este motivo, não servirá como reconhecimento da usucapião que possa ser registrado no Ofício de Imóveis.

Outra situação que pode decorrer da usucapião é a da pessoa que já completou a usucapião, mas que ainda não tem o registro da propriedade em seu nome. De que modo requerer ao Estado a proteção da sua propriedade, se esta ainda não foi reconhecida? A solução foi encontrada pelos romanos e mantida pelos estudiosos do direito romano. Segundo Alves (2012, p 295).

Essa situação foi sanada por um pretor de nome *Publício*, que criou, no seu edito, a *actio publiciana*, que era uma ação fictícia, porque na sua fórmula se considerava, por ficção, como já tendo o proprietário pretoriano adquirido, por usucapião, o domínio quiritário. Com o emprego dessa ficção, podia ele reivindicar a coisa, ou do próprio vendedor, ou de terceiros.

O usucapiente, para proteger sua propriedade, a qual ainda não é reconhecida oficialmente pelo Estado, traz provas da sua usucapião ao juiz que, então, irá julgar tendo em conta a ficção de que aquele é realmente o proprietário e lhe concederá todos os recursos jurídicos que cabem a qualquer proprietário. Esta ação, ação publiciana, manteve o nome do pretor romano que a formulou.

2 - PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO

O ponto que aqui interessa está no Livro Complementar da Parte Especial do Código, dentre as Disposições Finais e Transitórias. O penúltimo dos 1.072 artigos que integram a Lei. Eis o artigo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O reconhecimento judicial da usucapião ainda será possível com a entrada em vigor do novo Código. O procedimento da usucapião do novo Código é comum. De acordo com o art. 318 do NCPC: aplica-se a todas as causas o procedimento comum, salvo disposição em contrário deste Código ou de lei. Como não há previsão de procedimento especial de reconhecimento de usucapião neste Código, o procedimento será o comum.

Os procedimentos especiais de usucapião, como o da Lei n. 6.969 de 1981 e da Lei n. 10.257 de 2001, permanecem em vigor. Para eles também se aplica o novo procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião.

As regras do procedimento comum do novo Código serão aplicadas subsidiariamente para estes procedimentos, em razão do parágrafo único do art. 318 do NCPC.

A Lei 6.015 de 1973 dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. O inciso I do novo art. 216-A se refere a ata notarial, que é munus do tabelião de notas. Em razão da importância que têm para a compreensão deste procedimento de usucapião, em primeiro lugar neste capítulo se estuda as atividades notariais e registrais imobiliárias.

Breves considerações acerca do regime jurídico dos notários e registradores, antes de adentrar no objeto das suas atividades propriamente.

Atividades notariais e de registro constituem funções públicas que, por força do disposto no art. 236 da Constituição, não são executadas diretamente pelo Estado, mas por meio de delegação a particulares. Os notários e registradores, portanto, são profissionais do direito que exercem uma função pública delegada pelo Estado. Tais

atividades são desempenhadas em caráter privado, sem que os profissionais que as exerçam integrem o corpo orgânico do Estado. (LOUREIRO, 2013, p.01).

Prossegue Loureiro. Os oficiais e registradores exercem atividade pública. Em razão deste exercício, são agentes públicos. Não são, todavia, funcionários públicos em sentido estrito, pois alheios ao aparelho estatal. São particulares que colaboram com a Administração. "[...] compõem uma terceira categoria de agentes públicos, ao lado dos agentes políticos e dos funcionários públicos."

A remuneração destes agentes não provém dos cofres públicos, mas dos particulares.

Em verdade, ainda acompanhando Loureiro, o art. 236 da Constituição Federal não permite que as pessoas jurídicas de direito público exerçam as atividades notariais e de registro diretamente. Estas atividades devem ser delegadas a particulares.

A prestação destas atividades tem natureza privada e é remunerada pelos particulares e não pelos cofres públicos: por isso não se aplica aos notários e registradores o regime jurídico de direito público. O exercício desta atividade é repassado pelo Estado aos particulares por meio do instituto da delegação (e não da concessão ou permissão, que têm natureza contratual).

Notários e registradores são profissionais da área jurídica. Podem exercer a advocacia? Não. As atividades notariais e de registro são incompatíveis com o exercício da advocacia ou de qualquer outro cargo, emprego ou função pública. A vedação está disposta no inciso IV do art. 28 do Estatuto da OAB, Lei 8.906 de 1994.

Estas informações gerais são suficientes. Segue o estudo das atividades registrais (limita-se o estudo ao registro imobiliário) e notariais.

Os afazeres especiais de usucapião, como o da "Lei n. 6.969 de 1981 e da Lei n. 10.257 de 2001, permanecem em vigor. Para eles também se aplica o novo procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião." (LIMA, 2011, p.52). As normas do procedimento normal do novo Código serão executadas subsidiariamente para estes procedimentos, em virtude do parágrafo único do art. 318 do NCCP.

Segundo Lima (2011, p. 52-53) a Lei 6.015 de 1973 dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. O inciso I do novo art. 216-A se refere a ata

notarial, que é munus do tabelião de notas. Em razão da importância que têm para a compreensão deste procedimento da usucapião, em primeiro lugar neste capítulo se estuda as atividades notariais e registrais imobiliárias.

Cabe antes de adentrar especificamente no mérito das atividades propriamente ditas, algumas considerações a respeito do regime jurídico dos registradores e notários

Atividades notariais e de registro constituem funções públicas que, por força do disposto no art. 236 da Constituição, não são executadas diretamente pelo Estado, mas por meio de delegação a particulares. Os notários e registradores, portanto, são profissionais do direito que exercem uma função pública delegada pelo Estado. Tais atividades são desempenhadas em caráter privado, sem que os profissionais que as exerçam integrem o corpo orgânico do Estado. (LOUREIRO, 2013, p.298)

Os oficiais e registradores exercem atividade pública. Em razão deste exercício, são agentes públicos. Não são, todavia, funcionários públicos em sentido estrito, pois alheios ao aparelho estatal. São particulares que colaboram com a Administração. Compõem uma terceira categoria de agentes públicos, ao lado dos agentes políticos e dos funcionários públicos. A remuneração destes agentes não provém dos cofres públicos, mas dos particulares. (ALVES; PILATI, 2015, p. 47).

Em suma, ainda acompanhando Loureiro, o art. 236 da Constituição Federal não dá permissão que as empresas de direito público cumpram as atividades notariais e de registro de maneira direta. Estas atividades devem ser delegadas a particulares.

A prestação destas atividades tem natureza privada e é remunerada pelos particulares e não pelos cofres públicos: por isso não se aplica aos notários e registradores o regime jurídico de direito público. O exercício desta atividade é repassado pelo Estado aos particulares por meio do instituto da delegação (e não da concessão ou permissão, que têm natureza contratual). (LOUREIRO, 2013, p.298)

Os notários e registradores são profissionais independentes. Seu limite é a ordem jurídica. Não são subordinados ao Poder Judiciário. "Este poder tem apenas a atribuição constitucional de fiscalizar a atividade notarial e de registro. O

Judiciário pode editar normas que regulam a atividade dos notários e registradores. Geralmente são estabelecidas pela corregedoria geral de justiça do Estado. O ingresso na atividade notarial e de registros se dá por concurso público. A perda da delegação se dá em cinco hipóteses por sentença judicial transitada em julgado; por decisão decorrente de processo administrativo, assegurada ampla defesa; morte ou invalidez; renúncia; e aposentadoria facultativa. (ALVES; PILATI, 2015, p. 45)

As atividades notariais e de registro são incompatíveis com o exercício da advocacia ou de qualquer outro cargo, emprego ou função pública. A vedação está disposta no inciso IV do art. 28 do Estatuto da OAB, Lei 8.906 de 1994. (LIMA, 2011, p.52)

Estas informações gerais são suficientes. Segue o estudo das atividades registrais (limita-se o estudo ao registro imobiliário) e notariais.

2.1 - Registro de imóveis

Cabe a princípio, a leitura da colocação de Loureiro:

O serviço de registro de imóveis, bem como os demais serviços notariais e de registro, tem por objetivo assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. O registrador é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro. De acordo com o art. 12 da Lei 8.935/1994, ao Oficial de Registro de Imóveis compete notadamente a prática de registro de direitos reais relativos a imóveis situados em determinada circunscrição geográfica, além da prática de outros atos previstos no art. 167 da Lei 6.015/1973, que serão analisados oportunamente. Para tanto, ambas as leis definem a função registral, a respectiva sede dos serviços registrais imobiliários, estabelecem a organização desse serviço público, o procedimento desde a recepção e prenotação do título até o seu acesso à publicidade registral e consagram os princípios que fundamentam nosso sistema registral. (2013, p.299)

No que diz respeito ao Registro de imóveis e o direito de propriedade é inviolável e intocável. Na maneira em que o direito de propriedade pode ser executado contra todos, um meio que torne pública a existência da propriedade

com todas as suas faces deva existir.

A respeito da publicidade:

O registro nada tem com a posse, nem com a tradição. Serve, como um dos expedientes, ao *princípio da publicidade*, que é relevante em direito das coisas. O que se quer, com o registro, é que ele traduza, nos papéis ou livros do cartório, a verdade sobre as *relações jurídicas*, lá fora (MIRANDA, 2001, p.47)

Neste momento da pesquisa, cabe um levantamento detalhado a respeito da publicidade registral

2.2- Publicidade Registral

As finalidades da publicidade que Lopes identificou, de defesa e de garantia, são as mesmas que se demonstrou antes. A realização da defesa se confunde com a divulgação à sociedade; a utilidade como instrumento de segurança se confunde com a de garantia. (ALVES; PILATI, 2015, p. 48).

A publicidade pode deter ainda terceiro caráter: o de constituir relação jurídica. Lopes diferencia entre a publicidade necessária e a não necessária. É necessária quando é elemento formador do ato jurídico, quando é necessária para a oponibilidade da relação a terceiros ou quando é imposta como elemento comprobatório do ato. Não necessária quando simplesmente leva a público certos fatos ou relações jurídicas, sem que os integre juridicamente. A publicidade necessária, por sua vez, pode ser constitutiva ou declarativa. Constitutiva é quando "substancialmente necessária à constituição de um determinado direito ou à sua evidência. Declarativa quando "concerne a fatos precedentes ou a precedentes negócios jurídicos já perfeitos, em que a sua falta dá lugar apenas a certas e restritas consequências, que não infirmam o ato jurídico. (LIMA, 2011, p.54)

O registro do reconhecimento da usucapião se enquadra nesta última categoria de publicidade, sendo esta publicidade necessária declarativa. Não é *não necessário* porque a publicidade dá ao proprietário plena disposição sobre seu

direito. Não é *constitutiva* porque a propriedade já foi adquirida antes da publicidade registral.

O objeto da publicidade são as situações jurídicas de transcendência real, vale dizer, as circunstâncias inerentes e duradouras que afetam os imóveis. Eis que a publicidade se dá de duas formas distintas: a) manifestação (*da publicidade*) por exibição dos livros de registro e b) manifestação do conteúdo do registro mediante expedição de certidão.

O exame direto dos livros é excepcional. Permitir qualquer interessado tivesse acesso aos livros seria inadequado, dadas as possibilidades de dano e de fraude a que se os sujeitaria. Normalmente o interessado tem acesso a certidões extraídas pelo oficial e que certificam aquilo que consta dos livros. (ALVES; PILATI, 2015, p. 48).

A expedição de certidão é a forma mais usual de publicidade e sobre a qual incide um tratamento técnico. As informações constantes das certidões devem ser expressas com clareza e completude. O Oficial deve obrigatoriamente incluir toda e qualquer alteração posterior ao ato certificado, ainda que isso não conste do pedido do interessado. Tal alteração deverá ser anotada na própria certidão, em cujo texto deverá conter a seguinte inscrição: "apresente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo" (art. 21, parágrafo único, da Lei 6.015/1973) (ALVES; PILATI, 2015, p. 48).

O oficial deve, com base em seu conhecimento jurídico, instruir com todos os dados que sejam de alguma forma importantes e que influenciem o objeto do pedido do interessado.

Outro aspecto relevante da publicidade, mas que poderia ser tratado separadamente, é a territorialidade do registro de imóveis. Tendo em vista a publicidade que o registro deve dar acerca da situação imobiliária, os interessados devem ter a maior facilidade possível em obter a informação que buscam. Não faria sentido que o oficial de registro pudesse registrar atos acerca de bens que não estão situados na circunscrição geográfica abrangida pelo registro. Isto dificultaria a publicidade dos imóveis e possibilitaria toda sorte de fraude. (LIMA, 2011, p.54)

O art. 12 da Lei 6.015 de 1973 diz: aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas. Se a área do imóvel abrange mais de duas circunscrições, os registros relacionados a este imóvel devem ser feitos em todas elas. (ALVES; PILATI, 2015, p. 49).

Este é o princípio da territorialidade do registro de imóveis, consequência da publicidade que este deve realizar.

2.3 Fé Pública

A respeito da fé pública cabe a colocação:

O direito brasileiro distingue a *fé pública* e a *eficácia por presunção de autenticidade e verdade*. Presunção é menos do que fé pública. A presunção, só por si, não protege o terceiro, porque a presunção se elimina, cancelando-se o registro, ou modificando-se, em virtude de retificação. A fé pública assegura a todos que a aquisição ou modo de proceder, que se baseia na fé pública que o funcionário público tenha, está totalmente protegida. Quem adquire o bem registrado, por ter fé pública o oficial do registro, ou quem contrata com alguém, que levou, por escritura pública, algum direito e lhe cede, está incólume a decretações de invalidade do negócio jurídico registrado, ou instrumentado, que importassem em retirar-se aquela fé pública (MIRANDA, 2001, p.77)

Aquele que tem fé pública em relação aquilo que está registrado, tem proteção a seu negócio, ainda que esteja inexato ao registro. Dá-se privilégio a respeito do tráfico jurídico, mesmo em detrimento do verdadeiro direito do proprietário

Esta fé no registro, em alguns sistemas jurídicos, é absoluta. Não assim no direito brasileiro. Diz-se que o princípio da fé pública é atenuado. "Logo, em nosso país, quem compra um imóvel de quem não é dono corre o risco de perder o bem,

ainda que o vendedor apareça no Registro como titular da propriedade." (MIRANDA, 2001, p.78)

É o caso de quem adquire propriedade de pessoa que consta do registro público como proprietária. No entanto, terceira pessoa adquiriu o mesmo bem por usucapião, sem que tenha sido registrada a declaração desta aquisição. Mesmo de boa fé, o adquirente não terá maneira de impugnar o direito mais forte do usucapiente. O comprador de imóvel deve estar plenamente atento para esta possibilidade. (ALVES; PILATI, 2015, p. 65)

Alves e Pilati (2015, p.65) ainda coloca que um dos corolários da fé pública registral é a necessidade de continuidade da cadeia registral. Cabe aqui fazer alguns comentários, que serão complementados posteriormente. A cadeia registral tem origem na matrícula do imóvel. É sobre a matrícula que serão feitos os registros de atos jurídicos de modificação de direitos reais sobre o imóvel. O registro só tem fé pública se ele é capaz de expressar a realidade da situação jurídica que é registrada. A continuidade exige que, numa mesma cadeia registral, não haja contradição entre registros posteriores e anteriores. Se há algum tipo de contradição, é evidente que em determinado momento foi cometido erro que macula a cadeia. Se não se respeita a continuidade, impossível se dar fé pública ao registro, pois não refletiria a realidade jurídica.

Publicidade e fé pública são importantes para o serviço de imóveis. Caso o serviço passasse a pública realidade das ocasiões jurídicas sujeitas a registro e sem que o indivíduo que confia nas informações passadas pelo serviço trouxesse alguma maneira de garantia sobre a verdade do conteúdo, o registro de imóveis não teria razão de existir. Existem outras características que regem o funcionamento do registro.

2.4 - Princípios do Registro de Imóveis

Estes princípios são: o da obrigatoriedade, o da rogação, o da legalidade, o da prioridade, o da especialidade, o da continuidade e o da presunção de veracidade quanto ao princípio da obrigatoriedade, o regime deste depende do efeito que o registro do ato gera. Sendo caso de publicidade necessária, a ausência do registro implica na não constituição do direito ou na não obtenção de algum dos

seus efeitos (ALVES; PILATI, 2015, p.67)

A lei não impõe prazo para que o interessado apresente a escritura pública (ou instrumento particular) a registro. No entanto, o registro deve ser providenciado o quanto antes para que o adquirente não corra o risco de ver perecer ou diminuir o direito que visava adquirir. Pode ocorrer, por exemplo, que no momento da lavratura da escritura pública de compra e venda não incidia nenhum ônus sobre o imóvel. Antes da apresentação do título no Registro de Imóveis, entretanto, o vendedor teve contra si uma ação de execução, por força da qual foi penhorado o imóvel vendido, com o conseqüente registro da penhora. Neste caso, ao registrar seu título, o adquirente terá a desagradável surpresa de se tornar proprietário de um imóvel penhorado (ALVES; PILATI, 2015, p.67)

Sob a ótica de Lima (2011, p. 60) No caso da usucapião, o registro não tem efeito constitutivo sobre a aquisição da propriedade, mas tem o efeito de conferir ao proprietário a plena disposição sobre o direito. Quanto à oponibilidade *erga omnes*, é possível mesmo antes do registro. Lembre-se que a usucapião pode ser alegada como defesa e que a ação publiciana permitindo a proteção da propriedade ainda que sem o registro. Pelo princípio da rogação, ou instância, o oficial de registro não age senão sob provocação, a não ser em algumas situações. Os atos que provocam o registro são, segundo Loureiro, ordens judiciais, requerimentos do Ministério Público, quando a Lei permitir, e requerimentos de interessados.

Porém cabe ressaltar: Existem exceções ao princípio da rogação, soa nada menos que a averbação dos nomes dos logradouros.

A respeito do princípio da rogação é importante a abordagem de mais uma característica. O contrato de transferência de imóvel não tem, em todos os casos, a aceitação espontânea para o registro, denominada pelo autor que segue como transmissão

O acordo de transmissão (*Einigung*) de direito das coisas é pressuposto, *necessário* (salvo a lei que lhe supra a falta), porque é nele que se contêm as manifestações de vontade para a modificação material do direito de propriedade. Não pode o oficial registrar: se sabe que não existe (e. g., não consta do contrato de venda e compra; trocou-se, sem se dizer que se transferia o domínio desde logo), ou que o acordo é nulo, nos casos em que

a nulidade não depende de decretação em ação. O acordo não é suscetível de pré-contrato que obrigue a ele, com caráter real (G. Planck, *Kommentar*, III, 4 ed, 129). Tal pré-contrato teria efeitos só obrigacionais e seria, na dúvida, pré-contrato ao negócio jurídico global (acordo + registro). Seria preciso, aí, a sentença segundo o art. 641 do Código de Processo Civil. A transmissão formal, a *Auflassung* do velho direito alemão, é o que aparece nos dizeres dos notários portugueses e brasileiros, distinta, como é, do contrato de alienação, seja consensual, como a venda e compra, seja real, como a doação. Não há confundi-la com o negócio jurídico causal, porque é abstrata. Só para os que somente vêm o lado econômico, contrato de alienação e acordo de transmissão constituem negócio jurídico único: os leigos pensam que, se alguém comprou, já adquiriu. Ora, quem vende obriga-se, ainda não transmite; se vendeu e acordou transmitir, então sim o registro opera a transmissão. Há a *Sala* e a *Investitura* (R. Sohm, *Zur Geschichte der Auflassung, Festgabe H. Thöl*, 79 s.), ambas solenes. No século IX misturam-se num só ato. No direito comum, os elementos romanos e germânicos tocam-se, influenciam-se. (MIRANDA, 2001, p.77)

Há dois negócios jurídicos, um causal e um de transmissão propriamente. Sem o negócio de transmissão, não se faz registro. A legalidade é um princípio abrangente do direito, no âmbito privado, entende-se que aquilo que não está vedado é permitido, enquanto que só se pode fazer aquilo expressamente previsto em lei, no âmbito público, especificamente no direito registral, a legalidade corresponde à necessidade de que os documentos que são submetidos a registro reúnam todos os requisitos legais necessários para que possam ser registrados.

Para verificar a legitimidade de ingresso dos documento sem registro, o registrador faz qualificação registraria, que é “o exame da legalidade do título, após o protocolo do mesmo” (ALVES; PILATI, 2015, p. 66).

A qualificação registraria é: função independente; é completa e integral, recaindo sobre a totalidade do título; é obrigatória, não se podendo dela esquivar o registrador. Quanto ao alcance e limite desta qualificação, Loureiro diz que o exame do registrador deve se abster àquelas invalidades que possa perceber pelo mero exame dos títulos, não sendo atribuição sua realizar investigações adicionais. Caso o título seja perfeito, não há necessidade de medidas posteriores. O registro é realizado sem maiores delongas. Caso haja vícios a serem reparados, o registrador dá

ao interessado uma relação de exigências que este deve sanar em até 30 dias a partir do protocolo. Em caso de vício insanável, o registrador devolve o título ao interessado e anotar tal fato no Protocolo. (MIRANDA, 2001, p.77)

O princípio da prioridade surge a partir do direito de precedência que tem o titular de um direito denominado real, que é a capacidade que tem o titular de um direito real de ter acesso facilitado (preferência) na aplicação de seu direito com respeito a outro direito real posterior.

Nesse sentido cabe tentar enumerar que tem esta preferência.

A realização da preferência depende da prenotação do título. Prenotação é a anotação provisória no protocolo e que dá um número de ordem àquele que apresentou o título. É o número de ordem que determina a prioridade (não a preferência) do título apresentado, que segue, evidentemente, a ordem dos números naturais. A prioridade, em um segundo momento, determina a preferência. Primeiro é necessário que o registrador faça a qualificação do título. Entendendo que não há necessidade de adição posterior, registra o título, os efeitos do registro retroagindo à data da prenotação. Entende-se que é necessário que o interessado complemente ou corrija o título, passa a correr um prazo de trinta dias dentro dos quais o cumprimento das exigências deve ocorrer. Completadas as exigências no prazo, os efeitos retroagem à data da prenotação. Fora do prazo, a prenotação é cancelada e o novo título, quando apresentado, terá eficácia a partir da data da nova apresentação (LIMA, 2011, p.63)

A peculiaridade é a perfeita individualização do imóvel, seja pelo âmbito objetivo do bem, ou pelo aspecto subjetivo do titular a partir do direito real atrelado ao bem. A respeito da descrição objetiva, é necessário uma análise a partir não somente da descrição geométrica, “mas também sua presença geográfica, ou seja, os confrontantes devem estar claramente estabelecidos. Quanto à subjetiva, o titular deve estar devidamente qualificado, particularmente o estado civil e o regime de bens dos casados.” (ALVES; PILATI, 2015, p 67) A definição constante do título precisa calhar (mas não necessariamente ser idêntica) com aquela que está no registro.

Segundo Alves e Pilati (2015, p. 68) a continuidade é a indigência de que a cadeia registral seja impecavelmente encadeada. A cadeia não pode ter vazios ou cessações. Cada imóvel tem sua azada cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como seu titular. A precisão de continuidade requer três analogias: do sujeito, do objeto e da oportunidade e efeito. Quanto ao sujeito, aquele que detém do direito no título deve ser o mesmo que fazer parte como titular do mesmo direito no registro.

Quanto ao objeto, a descrição deve ser a mesma que consta do registro. Quanto à oportunidade e efeito, todos os títulos anteriores de que depende o título que se pretende registrar devem estar registrados. É a necessidade de continuidade do cadastro que impede que aquele que adquire o imóvel por usucapião e que não registra o reconhecimento de sua aquisição tenha poder de disposição sobre o bem. Como poderia ele figurar em escritura pública de venda do imóvel como disponente da propriedade e ter este título registrado se não é ele quem consta do registro como titular da propriedade? Impossível. Finalmente, a presunção de veracidade decorre justamente da necessidade de que o registro seja espelho da real situação jurídica existente. Presume-se, portanto, a veracidade daquilo registrado. A presunção não é absoluta, porque é possível que, provando-se erro no registro, seja feita sua retificação ou anulação. No processo, portanto, o interessado, “basta provar sua condição de proprietário (ou de titular de direito real limitado) mediante a apresentação da certidão de registro (ALVES; PILATI, 2015, p. 68)

Como se pode notar a usucapião não depende de registro para que seja considerada “perfeita”. Sendo assim, de que maneira o registrado ingressar em juízo resguardando seu direito. Se no âmbito passivo, é admitida a argumentação de usucapião como matéria de defesa. Se no ativo, faz prova da ocorrência da usucapião e então o juiz presumirá que é o proprietário e lhe dará a proteção correspondente.

2.5 - As Atribuições do Registro

Para a concretização das suas atribuições os registros fazem atos jurídicos. Sendo basicamente três as espécies de atos registrais: matrículas, registros e averbações. A matrícula é o registro originário, que permite a origem de uma cadeia registral nova. É realizada no Livro de Registro Geral. Nesta estão inseridos os imóveis que é coligado a seu dono, é a respeito dela que são realizados os registros e averbações pertinentes ao imóvel inscrito.

O registro é o assento principal feito pelo registrador. O conteúdo do registro são a constituição e modificação dos direitos reais sobre o imóvel, além de outros fatos que repercutem diretamente sobre o direito do proprietário e outros assuntos que a lei disponha serão sujeitos a registro. O art. 167, inciso I, da Lei 6.015 de 1973 diz os atos que serão registrados (FONSECA, 2011, p.10)

Ainda segundo Fonseca (2011, p.10-11) a averbação é assento acessório que informa acerca de modificações no teor do registro ou na qualificação do titular de direito real registrado. A declaração de invalidade e o cancelamento também são averbados no registro. Os atos averbáveis são os do inciso II do art. 167 da Lei 6.015 de 1973.

2.5.1 - Os livros de registro

Esse tema cabe explanação a respeito dos tipos de livros de registros de imóveis, que segundo Alves e Pilati (2015, p. 70) São cinco, livros do registro de imóveis: o livro 1, protocolo; livro 2, registro geral; livro 3, registro auxiliar; livro 4, indicador real; e livro 5, indicador pessoal.

O livro 1, protocolo, tem a importante função de estabelecer a prioridade do registro dos títulos apresentados. O registro dos títulos deve seguir a ordem de protocolo. O protocolo dá ao título um número de ordem, que determina a ordem de prioridade. Livro 2, registro geral, é o livro mais

importante do registro de imóveis. Nele são feitas as matrículas. Da matrícula constam a data, a identificação do imóvel, o domicílio e a nacionalidade do proprietário, sua qualificação completa e o número do registro anterior. Além da matrícula, são realizados no registro geral todos os registros e averbações. Como as averbações são feitas sobre registros, e estes sobre matrículas por sua vez, qualquer registro reque matrícula prévia. Livro 3, registro auxiliar, serve para o registro de atos que não dizem respeito diretamente ao imóvel matriculado, mas que são de competência do registro de imóveis. São os atos do art. 178 da Lei 6.015 de 1973. Os livros 4 e 5, indicadores real e pessoal, respectivamente, têm neles depositados todos os imóveis e nomes de pessoas que figuram nos demais livros. Permitem a localização da matrícula do imóvel com informações adequadas.(ALVES; PILATI, 2015, p.70)

Ou seja, muitas vezes a diferenciação destes livros pode ser de grande complexidade.

3 - O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

Neste momento trata-se do procedimento da usucapião extrajudicial, foco principal da pesquisa. Especificamente do novo artigo, que foi introduzido com a entrada em vigor do novo CPC, art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, Lei 6.015 de 1973.

Segundo Alves e Pilati (2015, p.91) O *caput* do art. 216-A diz que: 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. O artigo deixa claro que a via jurisdicional para o reconhecimento da usucapião permanece aberta ao interessado. Aliás, se não puder ser feito o reconhecimento extrajudicial por ausência de algum dos seus requisitos, o interessado terá que utilizar o meio jurisdicional.

Com isso o interessado queira pode ainda levar diretamente ao judiciário, sem precisar tentar o reconhecimento extrajudicial.

Se o pedido extrajudicial é negado, o interessado ainda se poderá valer da instância judicial para intentar o reconhecimento. O procedimento de reconhecimento de usucapião extrajudicial ocorre perante o registro de imóveis responsável pelo lugar em que sito o imóvel. E se o imóvel abrange mais de uma comarca? Haverá ao menos dois registros competentes para o reconhecimento. A solução é semelhante à que se dá quando o procedimento é jurisdicional. Escolhe-se um dos registros para realizar o procedimento, notificando-se os registros restantes da situação. Feito o procedimento e entendendo o oficial escolhido que é possível o reconhecimento, não se procede de imediato ao registro. Informa-se aos outros registros competentes da avaliação feita pelo oficial. Os outros oficiais verificam se o procedimento foi perfeito e se não há qualquer ilicitude, como a ausência de citação de algum confinante. Se conspirarem os oficiais, faz-se o registro em todos os officios. Se um não concorda, no entanto, resta a via judicial. Note-se que na via judicial o juiz prevento julga a causa com soberania sobre todo o imóvel. Não é necessária a concordância dos demais juizes, como é necessária a dos oficiais.(ALVES; PILATI, 2015, p.92)

Se o oficial escolhido para chefiar o procedimento analisar que não é possível o reconhecimento da usucapião, a decisão é passada aos outros. Não faz coisa julgada a decisão do oficial, evidentemente. Mas não existe razão no interessado solicitar o mesmo pedido em outro registro, apesar de possível, pois, mesmo que o outro oficial entendesse cabível o reconhecimento, não seria possível o registro, pois o oficial que entendeu não ser possível não acolheria o entendimento e, afinal, o interessado seria remetido à via judicial. (ALVES; PILATI, 2015, p.92).

Cabe comentar a respeito do pedido do interessado eis o art. 216-*Acaput*:

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. (FONSECA, 2011, p.20)

O requerente deve solicitar o reconhecimento extrajudicial da usucapião. Não se torna possível que o oficial comece o procedimento de reconhecimento de ofício, mesmo que tenha ciência da ocorrência.

Lima (2011, p.71) afirma que quanto à legitimidade para fazer o pedido, a situação não é diferente da ação de usucapião. Legitimado ativo é o usucapiente. Se casado ou casada é necessária a outorga uxória (art. 1.647, inciso II, do CC; art. 73 do NCPC), salvo se o regime é o de separação absoluta de bens. Se o cônjuge não dá a outorga injustamente, deve-se pedir o seu suprimento judicial. Quanto à usucapião coletiva, todos os usucapientes devem concordar. Também é possível, lembre-se, que aja no lugar deles associação de moradores, legitimada extraordinária, autorizada pelos usucapientes. Lembrando que o interessado deve ser representado por advogado.

3.1 A instrução do pedido

Os incisos do artigo mostramos documentos necessário para instruir o pleito de reconhecimento.

- 3.1.1 Ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
- 3.1.2 Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes(ou seja que fazem divisa);
- 3.1.3 Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente(registro de imóveis responsável);
- 3.1.4 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.

Na ata o tabelião deverá atestar todos os fatos que demonstrem a ocorrência da usucapião.

Sob a luz de Lima (2011, p.72) cabe colocar 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 artigo 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 artigo 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.

Diferentes espécies de usucapião requerem conteúdo da ata diferente, portanto, já que os requisitos são diferentes. O interessado deverá apresentar ao tabelião todos os documentos que comprovem sua posse pelo lapso temporal necessário. Os documentos são, usualmente, contratos entre particulares (instrumentado por escritura pública, por exemplo), comprovantes de pagamento de IPTU, declarações de imposto de renda em que da renda declarada consta o imóvel, comprovantes de pagamento de contas de água, energia. É importante que o tabelião também veja a planta do imóvel produzida por profissional habilitado, acompanhada de memorial descritivo. A planta é a representação geométrica do imóvel. Memorial é documento que descreva o imóvel por meio de palavras. O tabelião deverá também realizar diligência no local do imóvel, na qual poderá verificar a situação de posse do interessado e poderá se informar com os confrontantes e demais vizinhos acerca dos fatos relevantes para a perfeição da usucapião. Lavra então o notário a ata, em que declara aquilo que constatou. A ata servirá como prova pré-constituída dos fatos que nela constam. Repita-se. Planta é uma descrição geométrica do imóvel. Memorial é a descrição por palavras. Porque os dois são necessários? A planta, em razão da sua natureza de desenho geométrico, permite a visualização do bem e a determinação de grandezas geométricas, como o perímetro e a área. Mas a planta não é capaz de

espelhar determinadas características do imóvel, como a pintura e o material de que é construído um prédio. Por este motivo é necessário o memorial, que traga informações adicionais, além de indicar alguns dados importantes do imóvel de forma que possam ser verificados com maior facilidade do que se poderia com a planta. (LIMA, 2011, p.73)

Segundo Alves e Pilati (2015, p.93) coloca que planta e memorial devem ser produzidos por profissional legalmente habilitado. Deve-se indicar a responsabilidade técnica do profissional nos documentos, além de seu registro no órgão de fiscalização competente. Estes documentos devem ser assinados pelos confinantes do imóvel e por todos aqueles que tenham direitos reais registrados ou averbados na matrícula dos imóveis que estão abrangidos pelo bem usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes. Estas assinaturas da planta expressam o consentimento em relação ao pedido de usucapião dos que assinaram e faz prova de que tinham plena consciência do objeto da usucapião.

Estas assinaturas não são imprescindíveis para que se dê início ao procedimento, mas, diz o § 2 do artigo, aqueles que deveriam assinar os documentos e não os assinaram serão notificados para que manifestem sua concordância com o pedido num prazo de quinze dias, interpretando-se o silêncio como discordância. Esta é uma exigência de difícil cumprimento se houverem muitos diferentes direitos reais sobre os imóveis usucapiendos e confinantes. Preferiu-se privilegiar a proteção daqueles que estão registrados como titulares de direitos reais. O interessado deve ter todo o cuidado em identificar as pessoas que sejam titulares de direitos reais registrados e requerer o consentimento delas. Deve ainda cuidar o interessado em requerer também o consentimento dos cônjuges, pois se trata de discussão acerca de direitos reais sobre imóveis. Se o titular do direito é pessoa jurídica, deve cuidar com a legitimidade do preponente para dar consentimento. Todos estes detalhes podem prejudicar seu pedido, ainda que já tenha sido concedido, pois aqueles que deveriam consentir e não o fizeram poderão impugnar o procedimento. (ALVES; PILATI, 2015, p.94)

Embora possa não se exigir, considera-se ser benévola a conferência ao notário da planta e do memorial descritivo quando da preparação da ata. As

certidões negativas de distribuição de ações atestam a mansidão e pacificidade da posse.

Aqueles que têm interesse em impugnar a posse do usucapiente devem fazê-lo por meio de atos que demonstrem inequivocamente a oposição, como a proposição de ação possessória ou reivindicatória. As certidões comprovam justamente que não houve impugnação à posse do usucapiente. Deve o interessado instruir o pedido com todos os documentos que comprovem de alguma forma a aquisição da posse e a sua manutenção pelo período de tempo necessário para a ocorrência de usucapião. (FONSECA, 2011, p.25)

O “*animus domini*”, o tratar a coisa possuída como se dono dela fosse, são provados por qualquer meio válido. Normalmente é por meio de testemunhas e de documentos que se faz a prova” (FONSECA, 2011, p.25). Os testemunhos já estarão inseridos na ata notarial. A respeito dos documentos, são, como já se colocou outrora, comprovantes de pagamento de IPTU, declarações de imposto de renda em que da renda declarada consta o imóvel, comprovantes de pagamento de contas de água, energia e outros similares.

São possíveis a acessão e a sucessão da posse. A continuidade não significa que será sempre a mesma pessoa possuindo o imóvel. Mas entre a posse de cada pessoa que se pretende somar deve haver uma relação jurídica de transferência. Finalmente, o interessado deve provar a origem da sua posse. Lembre-se que a posse para fins de usucapião deve ser mansa e pacífica. Apenas a partir do momento em que a posse tem essas características é que há propriamente posse *ad usucapionem*. Se a posse foi obtida violentamente, por exemplo, o interessado deve trazer provas da cessação da violência. O tempo de posse é a diferença entre a data original da posse e a data da apresentação do pedido de reconhecimento. A prova do tempo é feita provando-se a data original da posse. O interessado deve instruir o pedido também com o título com base no qual adquiriu a posse, se é uma das espécies de usucapião que requerem a presença do título. (FONSECA, 2011, p.26)

É de grande valia a colocação de que da ata notarial já estão inseridos provas da posse do interessado. Estes documentos comprovantes da posse podem ser exibidos ao notário para a realização da ata notarial.

3.2- Recebimento do pedido e protocolo

O interessado passa ao registrador de imóveis seu desejo, orientado por um advogado, também com os documentos que se especificou anteriormente.

Verificando que todos os documentos necessários acompanham o pedido, que o interessado é legítimo e que a outorga uxória foi devidamente comprovada e que o interessado está representado por advogado, ele recebe o pedido e prenota no protocolo o recebimento. (ALVES; PILATI, 2015, p. 97) Aqui o registrador faz uma apreciação semelhante ao juízo de admissibilidade feito no processo judicial. Se o oficial entender que está ausente algum dos requisitos do pedido, como a ausência de ata notarial, ele dá ao interessado uma relação com os documentos faltantes. É possível que o interessado discorde das exigências do oficial e peça a instauração de procedimento de dúvida. O oficial então envia a dúvida para o juiz, na qual informa seu posicionamento, com a qual envia juntamente os documentos trazidos pelo interessado. (ALVES; PILATI, 2015, p. 97)

O objeto da dúvida é apenas a possibilidade ou não de instauração do procedimento de usucapião perante o registro de imóveis. Procedente a dúvida, devolvem-se os documentos ao interessado para que complete o pedido com as exigências necessárias. Improcedente, dá início o oficial ao procedimento extrajudicial com os documentos presentes. Pois bem. Diz o § 1 do artigo que: “o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.” Portanto, recebido o pedido, o registrador faz a autuação e prenota no protocolo. Perceba-se que não há prazo determinado para o fim dos efeitos da prenotação, diferentemente do procedimento de registro, que tem prazo de trinta dias. A prenotação do procedimento de usucapião procede até a decisão final do pedido. Se acolhido, há retroação dos efeitos à data da prenotação. Se não, cancela-se a prenotação. (ALVES; PILATI, 2015, p. 98)

Ainda sob a ótica dos autores citados anteriormente, (2015, p.99) há sujeitos que, por serem titulares de determinadas relações jurídicas reais, estarão diretamente interessadas no pedido de reconhecimento de usucapião. São estas

peças os titulares de direitos reais registrados ou averbados nas matrículas dos imóveis abrangidos pelo bem usucapiendo e dos imóveis confinantes do bem. Já se viu que o § 2º exige que estes interessados assinem a planta do imóvel que instrui o pedido. Os cônjuges também devem assinar. Se não há a assinatura de qualquer destas pessoas, o registrador a notificará para que dê seu consentimento em até quinze dias. O silêncio é entendido como discordância. A notificação pode ser feita pessoalmente pelo registrador ou por carta com aviso de recebimento. Não é possível a notificação por edital.

Um outro problema quanto a este ponto é o reconhecimento da usucapião de terrenos sobre os quais não há título de domínio. Nestes casos não é possível a identificação de titulares de direitos reais que deveriam manifestar sua concordância com o pedido de usucapião. Estaria inviabilizado o reconhecimento extrajudicial da usucapião em função desta impossibilidade de identificação destes titulares de direitos reais? Uma solução a este problema só a prática do novo procedimento irá trazer, mas o caso requer necessariamente a participação do Ministério Público, que deve zelar pela normalidade jurídica, atuando com a intenção de evitar fraudes e verificar o cumprimento das leis de urbanização municipais (LIMA, 2011, p.100)

Nota-se que a usucapião tem forma, em suma, para a sociedade. Toda a caracterização de reconhecimento da ocorrência de usucapião precisa ter modos de dar conhecimento ao público de que o pedido de reconhecimento está sendo processado.

Neste procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, assim como no procedimento judicial, dá-se ciência às autoridades federais para que se manifestem sobre o pedido e faz-se a publicação de editais.(LIMA, 2011, p.100)

O § 3º do artigo diz que: o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. (LIMA, 2011, p.100)

A situação aqui é análoga à dos titulares que tem direitos válidos diretamente interessados. Porém, os titulares de direitos reais são notificados para demonstrarem seu consentimento. Sem demonstrar o consentimento, torna-se impossível a continuidade do processo. As entidades públicas, entretanto, são informadas para que mostrem seu interesse ou não no pedido. Havendo impugnação, então o processo deve continuar perante o Judiciário. Mas havendo silêncio de algum órgão a respeito do pedido, este silêncio não é entendido como discordância. O prejuízo dos órgãos públicos apresentarem sua impugnação ao pedido no prazo.

O § 4^o do artigo diz, por sua vez, que: “o oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. A publicação dos editais é necessária para que a ciência dos cidadãos diretamente. Os editais são publicados em jornal de grande circulação. E se não houver jornal na região? A solução é a fixação dos editais no próprio registro de imóveis e em locais de livre acesso público, como o fórum. (LIMA, 2011, p.101)

Sob os ensinamentos de Lima (2011, p.101-102) ainda enfatiza que o recebido e protocolado o pedido, obtida a concordância de todos os titulares de direitos reais diretamente interessados, notificados os órgãos públicos da Federação e publicados os editais e, finalmente, transcorrido o prazo de quinze dias para a manifestação acerca do pedido sem impugnação, o registrador deve analisar a documentação do pedido, se persistir dúvida quanto a algum ponto do pedido, é possível que se realizem diligências para o esclarecimento. É o que diz o § 5^o: “para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

Estas podem variar, desde a juntada de testemunhas da usucapião, atrelado pelo próprio oficial do registro ou a cobrança de documentos a repartições públicas.

Havendo a concordância dos titulares de direitos reais diretamente interessados, não impugnado o pedido pelos órgãos públicos ou por terceiro e realizadas as possíveis diligências adicionais, o registrador

verifica a documentação trazida e, verificando que está tudo em ordem, faz o registro da aquisição do imóvel por usucapião tendo em conta a descrição do bem trazida pelo interessado e abrindo nova matrícula se necessário. Transcorrido o prazo de que trata o § 4 deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5 deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. Se a documentação não estiver em ordem, o oficial rejeita o pedido. É o que diz o

§ 8: “ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido (ALVES; PILATI, 2015, p.100)

A respeito da dúvida, Alves e Pilati (2015, p.100) enfatizam que a possibilidade de provocação de dúvida por parte do interessado. Diz o artigo: “em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei”. Entende-se que a suscitação de dúvida por parte do interessado é possível a qualquer momento do procedimento. Se, por exemplo, o registrador entende que é necessária a obtenção do consentimento de determinada pessoa, o interessado pode suscitar dúvida, afirmando que não é necessário este consentimento. O oficial suscita a dúvida perante o juiz, que a soluciona. Já se fez comentário ao procedimento administrativo de dúvida quando se tratou do registro de imóveis.

Este procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião não é imprescindível para que o interessado possa ajuizar a ação judicial de reconhecimento, nem há qualquer impedimento a que o interessado utilize a via judicial após ter tido seu pedido rejeitado pelo oficial de registro de imóveis. Diz o § 9^o: “a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.” Como se viu, todos os titulares de direitos reais diretamente interessados devem concordar expressamente com o pedido. Se não há a concordância de todos ou se algum órgão público ou terceiro interessado impugna o pedido, não é possível o reconhecimento extrajudicial. É necessário o processo judicial. Afirma o §

10:em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (LIMA, 2011, p. 103)

Se há impugnação ao pedido ou se não há a concordância expressa dos titulares de direitos reais diretamente interessados, o oficial de registro envia os autos ao juiz competente para o julgamento do processo judicial de reconhecimento de usucapião.(LIMA, 2011, p.103)

O interessado não precisa requerer ao registrador o envio.

Chegando ao juiz os autos, este verifica se é necessária alguma exigência adicional para que receba o pedido como petição inicial. Os requisitos da petição inicial são os do art. 319 do NCPC (Novo código de Processo Civil) Art. 319. A petição inicial indicará, segundo Alves e Pilati (2015, p.102):

3.2.1.1 - o juízo a que é dirigida;

3.2.1.2 - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

3.2.1.3 - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

3.2.1.4 - o pedido com as suas especificações; V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

§ 1º Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias a sua obtenção.

§ 2º A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.

§ 3º A petição inicial não será indeferida pelo não atendimento ao disposto no inciso II deste artigo se a obtenção de tais informações tornar impossível ou excessivamente oneroso o acesso à justiça.

Coloca ainda o art. 320 que: a petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação. O juiz, ao receber os autos enviados pelo registrador, verifica se é possível o recebimento como petição inicial. Se falta algum requisito, incide o art. 321. (Apud. ALVES; PILATI, 2015, p.102)

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

Em verdade, é melhor que sempre se possibilite a emenda da inicial quando o registrador enviar os autos para o juiz. Isto porque o interessado formulou o pedido ao registrador tendo em vista o procedimento extrajudicial, não o judicial. Alguns requisitos da petição inicial não existem no âmbito extrajudicial, como o valor da causa, e as provas com que o autor pretende provar os fatos.(ALVES; PILATI, 2015, p.102)

Portanto, aplica-se a literalidade do § 10. Sempre que o oficial enviar os autos ao juiz para o prosseguimento na via judicial, dar-se-á possibilidade ao interessado de emendar a inicial, adequando o pedido ao procedimento comum. Esta previsão do § 10 do art. 216-A da Lei n. 6.015 de 1973 é semelhante à do § 6º do art. 303 do NCPC, que trata da tutela de urgência. De fato, o Legislador do novo Código cria procedimentos mais simples para uma série de situações e permite a fácil conversão para o procedimento comum, caso seja necessária. (ALVES; PILATI, 2015, p.102- 103).

3.3 - A competência

O *caput* do art. 216-A diz que: “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”.

O artigo deixa claro que a via jurisdicional para o reconhecimento da usucapião permanece aberta ao interessado. Aliás, se não puder ser feito o reconhecimento extrajudicial por ausência de algum dos seus requisitos, o interessado terá que utilizar o meio jurisdicional.

Ainda, o interessado pode invocar diretamente a jurisdição, sem precisar tentar anteriormente o reconhecimento administrativo.

Se o pedido extrajudicial é negado, o interessado ainda se poderá valer da instância judicial para intentar o reconhecimento.

O procedimento de reconhecimento de usucapião extrajudicial ocorre perante o registro de imóveis responsável pelo lugar em que sito o imóvel. E se o imóvel abrange mais de uma comarca? Haverá ao menos dois registros competentes para o reconhecimento. A solução é semelhante à que se dá quando o procedimento é jurisdicional. Escolhe-se um dos registros para realizar o procedimento, notificando-se os registros restantes da situação.

Feito o procedimento e entendendo o oficial escolhido que é possível o reconhecimento, não se procede de imediato ao registro. Informa-se aos outros registros competentes da avaliação feita pelo oficial. Os outros oficiais verificam se o procedimento foi perfeito e se não há qualquer ilicitude, como a ausência de citação de algum confinante. Se conspirarem os oficiais, faz-se o registro em todos os ofícios. Se um não concorda, no entanto, resta a via judicial. Note-se que na via judicial o juiz prevento julga a causa com soberania sobre todo o imóvel. Não é necessária a concordância dos demais juízes, como é necessária a dos oficiais.

Se o oficial escolhido para presidir o procedimento entender que não é possível o reconhecimento da usucapião, a decisão é comunicada aos outros. Não faz coisa julgada a decisão do oficial, evidentemente. Mas não há sentido em o interessado requerer o mesmo pedido em outro dos registros, apesar de possível,

pois, mesmo que o outro oficial entendesse cabível o reconhecimento, não seria possível o registro, pois o oficial que entendeu não ser possível não acolheria o entendimento e, afinal, o interessado seria remetido à via judicial.

3.4- A publicidade do procedimento

Já se viu que a usucapião ocorre, em verdade, perante a sociedade. Todo procedimento de reconhecimento da ocorrência de usucapião deve ter meios de dar conhecimento ao público de que o pedido de reconhecimento está sendo processado.

Neste procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, assim como no procedimento judicial, dá-se ciência às autoridades federais para que se manifestem sobre o pedido e faz-se a publicação de editais.

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

A situação aqui é semelhante à dos titulares de direitos reais diretamente interessados. Mas os titulares de direitos reais são notificados para manifestarem seu consentimento. Sem o consentimento, não é possível o prosseguimento do processo. Os órgãos públicos, por sua vez, são notificados para que manifestem seu interesse ou não no pedido. Se há impugnação, então o procedimento deve ocorrer perante o Judiciário. Mas se há silêncio de algum órgão a respeito do pedido, este silêncio não é entendido como discordância. É ônus dos órgãos públicos apresentarem sua impugnação ao pedido no prazo.

O § 4o do artigo diz, por sua vez, que: “o oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.”

A publicação dos editais é necessária para que a ciência dos cidadãos diretamente. Os editais são publicados em jornal de grande circulação. E se não

houver jornal na região? A solução é a fixação dos editais no próprio registro de imóveis e em locais de livre acesso público, como o fórum.

3.13 - Procedimento do Código de Processo Civil de 1973

Tenha-se em mente os aspectos materiais da usucapião, os quais influenciam a compreensão do procedimento de usucapião. Com razão Didier², ao tratar da instrumentalidade do processo. Diz o autor:

O processo é um método de exercício da jurisdição. A jurisdição caracteriza-se por tutelar situações jurídicas judiciais concretamente deduzidas em um processo. Essas situações jurídicas são situações substanciais (ativas e passivas, os direitos e os deveres, p. ex.) e correspondem, grosso modo, ao mérito do processo. Não há processo oco; todo processo traz a afirmação de ao menos uma situação jurídica carecedora de tutela. Essa situação jurídica afirmada pode ser chamada de *direito material processualizado*.

Prossegue o autor: "A separação que se faz entre 'direito' e 'processo', importante do ponto de vista didático e científico, não pode implicar um processo neutro em relação ao direito material que está sob tutela."³

O direito é uma unidade. Não fosse, não seria direito, seria duas coisas. Pode-se, evidentemente, focar determinado aspecto do direito e sobre ele tratar, desde que se não perca de vista que esta parte que se está a focar pertence ao todo, com ele está unida. Os princípios do Direito, que tantos doutrinadores se esforçam em conceituar, não são senão reflexo desta unidade maior que abrange a inteireza do direito, são fruto da consciência dos juristas de que de alguma forma todos os fenômenos que se pode dizer pertençam ao direito têm algo de comum que os analoga e que lhes dá unidade.

² DIDIER JR., Fredie. Curso de direito processual civil. 14 ed. Salvador: JusPodivm, 2012, vol. 1. p. 25.

³ DIDIER, JR. Op cit

Sobre a possibilidade humana de distinguir para compreender, diz Mario Santos:

O princípio dos seres é único, fundamento da universalidade do ser. Contudo, alguns estudiosos ao examinarem o tema da participação, deixaram-se enleiar pelos conceitos abstratos. A mente humana separa e exclui para compreender e, sobretudo, para classificar. Mas nunca devemos esquecer de devolver à concreção o que mentalmente separamos. É o que constantemente aconselhamos em nossas obras, sob pena de cairmos nos defeitos do pensamento abissal.

Dar-se aos conceitos lógicos uma primazia é falsear a realidade. Se a nossa mente separa, o faz metafisicamente, não fisicamente, porque a realidade em si não se fragmenta. Há relações reais que a nossa mente distingue, mas dar a essa distinção uma separação física, é falseá-la. Era assim que o entendia Platão. A separação não era abissal para ele, e os trechos, que já citamos, são bem eloquentes. (SANTOS, 2001, p. 132).

Pois bem. A violação de um direito dá ao seu titular poderes para combater esta violação. Discorrendo sobre os poderes no contexto do direito romano, Iglesias⁴⁵ diz:

Os poderes, se violados, devem ser defendidos na via privada. A defesa privada é consoante com a derivação do nome de *agere* e sua aplicação exclusiva à atividade das partes. Surgido o Estado, as velhas *actiones*, a *manus iniectio* e a *legis actio sacramento in rem*, não outra coisa representam que a formalização ou estilização das primárias e elementares atitudes de defesa - física e pessoal - do próprio poder.

O usucapiente, confiante na justiça da sua reivindicação à propriedade, tem todos os poderes que cabem ao proprietário e tem o poder de impor o reconhecimento da sua propriedade.

Hoje o Estado realiza estes poderes para o proprietário. Ora, o direito de propriedade, para que o proprietário do bem de fato tenha segurança na sua defesa, requer um mecanismo de publicidade e segurança que apenas um empreendimento organizado e abrangente pode realizar.

E para que o proprietário consiga inserir sua propriedade nesta organização imobiliária ele faz uso dos procedimentos criados pelo Estado.

3.14 - O resultado final pretendido pelo autor no processo

Inicia-se o estudo do processo de reconhecimento de usucapião pelo seu produto final, a sentença. Assim se faz em razão de peculiaridade da usucapião, que é a de que a usucapião se perfaz sem o auxílio dos órgãos estatais. O ponto do processo de reconhecimento de usucapião é justamente a obtenção do reconhecimento estatal da propriedade do usucapiente.

Sentença, segundo Didier, "é o pronunciamento pelo qual o juiz, analisando ou não o mérito da causa, põe fim a uma etapa (cognitiva ou executiva) do procedimento em primeira instância.

Evidentemente, o pedido formulado não será necessariamente acolhido pelo juiz. É possível que entenda o juiz que não houve usucapião, quando então não acolherá o pedido. Também é possível que o juiz termine o processo sem analisar o mérito, quando há alguma causa que o impeça de adentrar no mérito.

Neste tópico, vê-se apenas a sentença que acolhe o pedido do autor.

Pois bem, o resultado final que se busca com o processo é o reconhecimento da perfeição da usucapião. Este deve ser o conteúdo do ato final, da sentença. Não se pede ao juiz que o juiz imponha obrigação ao proprietário anterior do bem ou que constitua a propriedade em nome do usucapiente. Segundo Miranda⁴⁷:

A sentença diz, na ação de usucapião, que a *certo momento* se usucapiu. E isso o que se *declara*. O registro só tem efeitos que concernem ao próprio registro ou à publicidade. Não é a partir dele que começa a nova propriedade. A nova propriedade — entenda-se a titularidade, ou no tempo, a única titularidade, porque se pode dar que se haja usucapido *res nullius* imobiliária — é *anterior* à sentença, e a sentença declara-a.

Mas o efeito da sentença que julga procedente a usucapião não se resume ao efeito declarativo mencionado. Tem também a sentença efeito mandamental.

Provém este efeito do art. 945 do CPC de 1973, o qual diz: A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais. Desta forma, "não depende de requerimento da parte, nem de ato dela, o proceder o oficial ao registro." Prossegue o autor: "No final da decisão favorável, deve o juiz acrescentar ao 'declaro...' o 'registre-se', de modo que, extraído o mandado, o próprio executor dele pode provocar o oficial do registro." A importância do registro é em dar à situação do imóvel a publicidade registrária, permitindo a perfeita disposição do imóvel. De outra forma, haveria prejuízo ao sistema de registros imobiliários, pois este deve expressar a realidade dos imóveis tanto quanto possível.

3.14.1 A ação

A ação é o ato pelo qual se provoca a atividade jurisdicional. Didier⁴⁹ diferencia ação, direito abstrato de agir, de demanda, que é o exercício concreto deste direito. Não há maiores inconvenientes práticos em se confundir os dois sob a designação genérica de ação.

"Toda ação concretamente exercida pressupõe a existência de, pelo menos, uma relação jurídica de direito substancial."⁵⁰ E prossegue o autor:

Todos os elementos da relação jurídica discutida em juízo guardam correspondência com os elementos da demanda, numa perfeita simetria: enquanto a relação jurídica de direito substancial tem como elementos os sujeitos, o fato jurídico e o objeto, a demanda tem como elementos as partes, a causa de pedir e o pedido.

De que forma a usucapião se insere neste esquema? A ação de usucapião, em verdade, é, como visto acima, apenas um meio de se levar ao conhecimento dos órgãos estatais a situação de domínio sobre o bem em que se encontra o usucapiente. Esta relação de domínio sobre o bem, que se dá perante a sociedade inteira, é a relação que fundamenta a ação de usucapião. A relação não se dá perante o proprietário anterior, uma vez que não há continuidade entre o direito de propriedade extinto e o que surgiu. O proprietário anterior, no entanto, faz parte do processo de usucapião necessariamente, pelo evidente interesse que tem no deslinde da questão.

Portanto, tem-se que os elementos da relação jurídica são:

- a) sujeitos: o usucapiente, no lado ativo e no passivo, a sociedade;
- b) fato jurídico: o domínio do usucapiente;
- c) objeto: o bem usucapido.

Analogamente, os elementos da ação são:

- a) partes: o usucapiente e a sociedade;
- b) causa de pedir: a perfeição da usucapião;
- c) pedido: o reconhecimento da aquisição.

Ao lado dos elementos da ação, tem-se as condições da ação, cujo preenchimento condiciona o ingresso do juiz no exame do mérito. Existe certa condições da ação e o mérito, mas este problema não é do escopo deste trabalho. As condições são, análogas aos elementos da ação. São elas: a legitimidade *ad causam*, a possibilidade jurídica do pedido e o interesse de agir.

3.15 - As partes

Parte ativa da ação de usucapião são aqueles que usucapiram. Quanto à legitimidade, via de regra é a ordinária, defendendo o autor interesse próprio. Excepcionalmente, admite o art. 12, inciso III da Lei n. 10.257 de 2001 a legitimação extraordinária de associação de moradores. Legitimação extraordinária é quando o autor é autorizado a defender em juízo direito que não é seu.

Lembra Scavone Jr.⁵¹ que é "absolutamente necessário o consentimento do cônjuge, por se tratar de ação real imobiliária (Código de Processo Civil, art. 10)."

Quanto à parte passiva, conforme se analisou anteriormente, é a sociedade, não havendo continuidade entre os direitos de propriedade do usucapiente e do proprietário anterior. De qualquer forma, o art. 942, um dos que trata da ação de usucapião de terras particulares, diz: O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em

cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados.

Impõe-se a citação daquele no nome de quem está registrado o imóvel e dos confinantes do imóvel usucapiendo em razão do interesse que têm na causa. Novamente, como é ação imobiliária, devem ser citados os cônjuges também.

Quanto à citação, esta é, segundo Didier:

o ato processual de comunicação ao sujeito passivo da relação jurídica processual (réu ou interessado) de que em face dele foi proposta uma demanda, a fim de que possa, querendo, vir a defender-se ou a manifestar-se. Tem, pois, dupla função: a) *in ius vocatio*, convocar o réu a juízo; b) *edictio actionis*, cientificar-lhe do teor da demanda formulada.

A citação, usualmente, é feita pessoalmente ao réu, ao seu representante legal ou ao procurador legalmente autorizado (art. 215 do CPC de 1973). A realização da citação normalmente por correio. Em ação de usucapião, no entanto, a citação é feita pessoalmente: por mandado, portanto. Mas, segundo o art. 942 do CPC, os réus em lugar incerto serão citados por edital. Aos citados por edital será nomeador curador especial, de acordo com o art. 9º inciso II do CPC.

Segundo Rizzardo, a falta de citação daquele que tem seu nome registrado no ofício de imóveis ou dos confinantes acarreta a ineficácia da sentença contra eles. Sequer precisariam utilizar a ação rescisória. A reivindicatória é suficiente para que retomem a posse nesta hipótese.

E de que forma se dá conhecimento à sociedade da ação? De três formas: através da publicação de edital, segundo preceitua o mencionado artigo 942, edital que permite que eventuais interessados tomem consciência da ação. O edital também tem a função de convocar os réus em lugar incerto, mas esta função não se confunde com a de dar conhecimento da ação à sociedade, apesar do meio ser o mesmo. A segunda forma de dar conhecimento à sociedade é a do art. 943 do CPC de 73, o qual diz: Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios. A terceira forma é a disposta

no art. 944 do CPC de 73, e é a intervenção obrigatória do Ministério Público em todos os atos do processo. Observe-se que o Ministério Público ainda pode intervir no processo sob outro título, desde que presente alguma circunstância daquelas arroladas nos incisos do art. 82 do CPC.

A seguinte lição de Carvalhosa sobre a publicidade é valiosa:

É por isso que a finalidade da *publicação oficial* é dar eficácia "*erga omnes*" aos atos societários que criam, modificam ou extinguem direitos em seu âmbito. Faz, assim, a publicação oficial *prova dos atos de vontade e de verdade* do empresário, assim como aqueles envolvendo a sociedade, no interesse dela própria, de seus sócios e de terceiros em geral, notadamente de seus credores e do Poder Público.

A *publicação oficial*, portanto, tem como função dar ciência "*erga omnes*" e de forma permanente desses mesmos atos de vontade e de verdade de natureza societária.

Apesar de estar tratando de Direito empresarial e societário, as considerações do autor acerca da publicação oficial dos atos empresariais são verdadeiras para os editais da ação de usucapião. A publicação dos editais permite que todos tomem conhecimento da ação.

Um detalhe final quanto à atuação das partes é que elas não podem agir em juízo sem a assistência de advogado. Elas não têm capacidade postulatória, que deve ser integrada pela participação de advogado. O art. 1º, inciso I, do Estatuto da OAB, lei 8.906 de 1994, deixa explícito que é atividade privativa da advocacia a postulação a órgãos do Poder Judiciário e aos juizados especiais.

3.16 - A causa de pedir

Segundo Arenhart, Marinoni e Mitidiero⁵⁶, "o autor tem o ônus de indicar na petição inicial os fatos e os fundamentos jurídicos do pedido. Deve apresentar, em outras palavras, a sua causa de pedir, que consiste no motivo pelo qual está em juízo, nas razões fático-jurídicas que justificam o seu pedido."

É aqui que o autor deve apontar todos os fatos que compõem o suporte fático

da sua usucapião. Dependendo da espécie de usucapião que se pretenda utilizar, deve o autor apontar especificadamente cada um dos requisitos, além do dispositivo legal pertinente.

Importante que se mencione a data da tomada de posse por parte do usucapiente, afinal, a contagem do prazo da usucapião é feita tendo-se em conta esta data da tomada e a data em que é proposta a inicial.

O autor deve juntar já na petição inicial documentos que comprovem os fatos relatados. Deve instruir a petição com planta do imóvel usucapiendo que contenha a localização do bem, seus confrontantes, as medidas geométricas do terreno e a indicação da existência de benfeitorias. Também deve vir instruída a petição com certidões atualizadas dos imóveis situados na área usucapienda, expedidas pelo ofício imobiliário. Para a prova da posse com *animus domini*, comprovantes de consumo de água, energia elétrica, do pagamento de impostos incidentes sobre o bem. Para provar a não oposição da posse, pode juntar certidões negativas de distribuição de ações possessórias em seu nome. Ademais, o autor aponta testemunhas que possam comprovar sua situação de posse. O documento que instrumentaliza seu título de aquisição da propriedade também deve instruir a petição, se for um dos requisitos da espécie.

3.17 - O pedido

O pedido está diretamente ligado aos efeitos da sentença. Aliás, segundo Didier, a congruência da decisão judicial é um de seus requisitos. Diz o autor:

Toda a atividade cognitiva do juiz tem por escopo acumular fundamento suficiente para que ele possa resolver uma demanda que lhe foi dirigida, seja ela uma demanda principal (como a que está contida numa petição inicial), incidente (como a da reconvenção ou da denunciação da lide) ou recursal (como a que ocorre com a apelação). Daí se vê que a decisão guarda intrínseca relação com a demanda que lhe deu causa. Há entre elas um nexo de referibilidade, no sentido de que a decisão deve sempre ter como parâmetro a demanda e seus elementos. É por isso que já se disse que a petição inicial é um projeto de sentença que se pretende obter.

Tendo em vista o que já se disse a respeito da eficácia da sentença de

usucapião, pede o autor da usucapião que o juiz declare seu domínio sobre o imóvel e que mande registrar no Registro de Imóveis.

3.18 A resposta dos interessados

Segundo o art. 241, inciso II do CPC, o prazo para resposta dos citados por mandado começa a correr a partir da juntada aos autos do cumprimento do mandado. Para os citados por edital, diz o inciso V, começa a correr finda a dilação assinada pelo juiz.

O prazo para resposta é de 15 (quinze) dias (art. 297 do CPC). Que defesa pedirão então?

Podem alegar qualquer matéria, sejam de mérito sejam processuais. As processuais são as arroladas nos incisos do art. 301 do CPC As que digam respeito aos fatos e à formação dos requisitos da usucapião são as de mérito.

Ao autor deve ser aberto prazo para que se manifeste sobre a defesa apresentada.

É possível a aplicação da revelia aos réus, quando então os fatos apresentados pelo autor serão reputados verdadeiros (art. 319 do CPC).

Se não há oposição à pretensão do autor, é possível o julgamento antecipado da lide (art. 330, II do CPC).

Se não há julgamento antecipado, segue a fase de saneamento e a audiência preliminar do art. 331.

3.18.1 Audiência preliminar e saneamento

Neste momento, é possível que transacionem as partes do processo, pois a usucapião envolve direito disponível.

Não obtida a conciliação, fixa o juiz os pontos controvertidos, decidirá as questões processuais pendentes e determinará as provas a serem produzidas, designando audiência de instrução e julgamento, se necessário (art. 331, § 2º do CPC).

Se o juiz percebe que há irregularidades sanáveis, deve abrir prazo para que sejam regularizadas.

3.18.2 Produção de provas

São produzidas quaisquer provas necessárias no processo neste momento.

Cada fato alegado deve ser provado, sendo o ônus de quem alegou a produção da prova. As provas testemunhais são produzidas em audiência de instrução.

3.18.3 Audiência de instrução e julgamento

Instrução diz respeito à produção de provas. Julgamento à decisão do juiz.

Na audiência, segundo Didier, são realizadas as seguintes atividades: tentativa de conciliação; produção de prova oral; dedução de alegações finais; prolação de sentença.

Mais uma vez tenta o juiz a conciliação das partes.

Se não há conciliação, procede-se à realização das provas orais, que são: os depoimentos pessoais das partes; a oitiva de testemunhas; e a prestação de esclarecimentos pelos peritos e assistentes técnicos.

Quanto às alegações finais, última das partes, é quando confrontam os fatos e reforçam suas posições jurídicas.

Por fim, prolata o juiz a sentença. Caso o juiz profira a sentença em audiência, esta será reduzida a termo para que o mandado de registro possa ser enviado ao oficial de imóveis, sendo de procedência do pedido do autor a sentença.

3.18.4 Recursos

Cabe das sentenças apelação. Cabe agravo das decisões interlocutórias.

As apelações são recebidas no efeito devolutivo e no suspensivo. (art. 520)

3.18.5 Eficácia da sentença

Já foi tratado o tema anteriormente.

A sentença de procedência do pedido de usucapião tem efeito declarativo e mandamental. Pronto o mandado, o próprio oficial de justiça o cumpre. Não é necessária a intervenção do autor.

Quanto ao mandado de registro da sentença, o art. 945 estabelece que as obrigações fiscais devem estar satisfeitas para que se expeça o mandato.

Segundo Farias e Rosenvald:

Dispõe, ainda, o art. 945 do Código de Processo Civil que, após o trânsito em julgado, a sentença que conceder usucapião será registrada, satisfeitas as obrigações fiscais. Todavia, não há o fato gerador da transmissão para crédito de ITBI, pelo fato de a aquisição incluir-se na categoria dos modos aquisitivos *originários*.

Parace-nos que uma única discussão poderá remanescer para dar aplicabilidade a esse dispositivo: o pagamento do IPTU ou do ITR. Como são impostos incluídos entre as obrigações *propter rem* e, portanto, vinculado o débito fiscal à coisa, recairá sempre o pagamento sobre o titular atual do imóvel, podendo o oficial do registro condicionar o registro à quitação de tais tributos pelo usucapiente, que será reconhecido proprietário retroativamente ao primeiro dia da posse. Certamente, cumprirá ao novo proprietário concentrar o seu débito no período dos últimos cinco anos, ainda não capturados pela prescrição dos créditos tributários.

3.18.6 Extinção do processo

Julgada a causa, nada resta a fazer, senão extinguir o processo. (art. 329 c/c art. 269, I, ambos do CPC).

3.19 Procedimentos que não o do CPC

No direito brasileiro há, atualmente, outros procedimentos de reconhecimento de usucapião. O do CPC é o mais importante e é utilizado em caso de lacuna na compreensão dos demais.

Destes procedimentos, dois podem ocorrer de forma extrajudicial. Dois são necessariamente judiciais. Os que são necessariamente judiciais são: o da Lei n. 6.969 de 1981 e o da Lei n.10.257 de 2001. Os que podem ocorrer extrajudicialmente são o da Medida Provisória n. 2.220 de 2001 e o da Lei n. 11.977 de 2009.

Estes procedimentos permanecerão em vigor com o novo Códio de Processo Civil, pois são especiais.

Cada um destes procedimentos será visto separadamente.

3.20 Procedimento da Lei n. 6.969 de 1981

A lei n. 6.969 de 1981 dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, altera a redação do § 2º do art. 589 do Código Civil (de 1916) e dá outras providências.

A usucapião de que trata esta lei é a especial rural. Segundo o art 1º desta Lei: Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

A Constituição Federal de 1988, no entanto, trouxe disposição em que aumentou a área máxima do imóvel que pode ser usucapido a cinquenta hectares (art. 191).

Segundo o art. 5º da Lei n. 6.969 de 1981: Adotar-se-á, na ação de usucapião especial, o procedimento sumárrissimo, assegurada a preferência à sua instrução e julgamento. A partir da entrada em vigor da Lei n. 9.099 de 1995 o procedimento que se utiliza é o sumário dessa última Lei.

Segundo o art. 2º da Lei n. 9.099 de 1995, o processo desta Lei será orientado pelos critérios da oralidade, simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade, buscando, sempre que possível, a conciliação ou a

transação. Estas balizas do processo trazem diferenças em relação ao comum. É possível, por exemplo, a outorga de mandato verbalmente e a concentração dos atos da audiência.

Alguns aspectos processuais da Lei n. 6.969 de 1981 são mantido, apesar da mudança processual. A preferência conferida a esta ação pelo art. 5º da Lei n. 6969 de 1981 significa, segundo Campos, que: "o usucapião especial terá tramitação durante as férias e, além disso, prioridade para designação das audiências. Havendo várias marcadas para o mesmo dia, será ela realizada em primeiro lugar."

Segundo o § 1º do artigo citado, há dispensa da juntada da planta do imóvel pelo autor.

Sobre as citações dos réus e confinantes e a publicação de editais, nada há de diferente em relação ao procedimento do CPC.

Já na petição inicial devem ser indicadas as testemunhas que o autor pretende sejam ouvidas, pois:

diante do caráter sumaríssimo imprimido pela Lei n. 6.969 ao "usucapião especial", toda a força probatória deverá ser concentrada na audiência que se seguirá à contestação. Embora nela não seja proibida a produção de provas, pouca oportunidade existirá para sua concretização.

O art. 6º da Lei dá ao autor, se este pedir, o benefício da justiça gratuita, inclusive para o Registro de Imóveis.

O art. 7º permite que esta forma de usucapião seja invocada como forma de defesa e a sentença que acolher esta defesa servirá como título para transcrição no Registro de Imóveis.

Outro aspecto que deve ser mencionado desta Lei 6.969 é a imunidade tributária do usucapiente, segundo seu art. 8º.

Procedimento da Lei n. 10.257 de 2001

A lei n. 10.257 de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição

Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Os arts. 182 e 183 da tratam da política urbana.

As espécies de usucapião desta lei são as urbanas especiais, individual e coletiva. O procedimento de reconhecimento da usucapião desta Lei é o sumário da Lei n. 9.099 de 1995.

O art. 11 da Lei n. 10.257 de 2001 estabelece que: Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo. Segundo Ramos:

A disposição do estatuto da cidade (art. 11) cria, na realidade, uma nova hipótese de suspensão do processo, haja vista que o ajuizamento de ação de usucapião especial urbana suspende as ações petições e possessórias, já ajuizadas ou que venham a ser ajuizadas, em que pese o dispositivo referir-se apenas as posteriormente propostas. Registre-se, também que há entendimento no sentido de que suspende apenas as ações interpostas após a ação de usucapião.

O art. 12, inciso III da Lei diz que: é parte legítima para a propositura da ação de usucapião especial urbana, como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados. Esta legitimação extraordinária é possível tanto nas ações individuais quanto nas coletivas.

O inciso I deste art. 12 permitiu a formação de litisconcórdio no polo ativo, segundo Ramos:

- a) nas ações individuais promovidas por uma associação de moradores, nas quais podem os possuidores ou compossuidores da área usucapienda agregarem-se ao pólo ativo da demanda
- b) nas ações de usucapião coletivo urbano, onde poderão, outros moradores, se agregar ao pólo ativo da demanda.

O art. 12, § 2º confere ao autor os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Assim como na usucapião especial rural, nesta espécie é possível a alegação de usucapião como defesa e a sentença que a reconhecer será título suficiente para o registro no ofício de imóveis.

Segundo o art. 14 da Lei: na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Finalmente, notar que, na usucapião urbana especial coletiva:

pelo fato da demanda possuir um objeto coletivo, com a emissão da sentença, será formado um condomínio necessário entre os usucapiantes, no bojo do qual cada condômino terá idêntica fração ideal em caráter indivisível (art. 10, §§ 2º e 3º, do EC). Caso os condôminos deliberem pela divisão de frações em áreas desiguais, o magistrado homologará a divisão em quinhões diferenciados, após decretar a usucapião da área como um todo. A divisão da propriedade em frações idênticas é mais uma demonstração de que a área seja considerada pelo julgador em seu aspecto global, como adquirida por uma comunidade, evitando-se assim que cada um dos inúmeros possuidores tenha de provar a sua posse particular.

3.20.1 Procedimento da Medida Provisória n. 2.220 de 2001

A Medida Provisória n. 2.220 de 2001 dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências. Posteriormente, em 2007, a Lei n. 11.481 acrescentou dois incisos ao art. 1.225 ao Código Civil, um dos quais se refere à concessão de uso especial para fins de moradia. Há uma forma individual e uma coletiva.

Já se viu que a concessão de uso especial para fins de moradia não se confunde com a usucapião. A concessão é conferida àqueles que têm a posse de

imóveis públicos, que não são usucapíveis. Para fazer justiça a estas pessoas, dá-se a elas a concessão de uso do bem, não a propriedade.

O art. 6º da MP diz: O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública. Este procedimento é administrativo. É a própria administração pública que analisa os pedidos de concessão, num período máximo de doze meses. A obtenção judicial da concessão é possível e não é necessário que o interessado se valha do procedimento administrativo antes de intentar o judicial.

Caso a Administração não dê provimento ao pedido ou se omita em não apreciar ou caso o interessado assim prefira, é possível o requerimento pela via judicial. O processo judicial é sumário.

No processo judicial o interessado faz prova dos requisitos para a concessão do uso especial. O órgão administrativo que tem poderes para a concessão é legitimado passivo para a ação.

Diz o § 4º do art. 6º da MP que: o título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis. Registrado o título, o concessionário poderá proteger sua concessão e dispor dela, observando que o uso inapropriado ou a aquisição de propriedade ou de outra concessão são causas de cancelamento da concessão.

3.20.2 Procedimento da Lei n. 11.977 de 2009

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

Diz o art. 60 da Lei: Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida

anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal. O art. 183 prevê a usucapião especial urbana individual.

A Lei n. 11.977 de 2009 não cria nenhuma espécie de usucapião. Ela prevê um novo procedimento de reconhecimento de usucapião especial urbano.

Este procedimento não é judicial. É a primeira possibilidade existente no direito brasileiro de reconhecimento de usucapião por via extrajudicial.

Segundo Kümpel, este procedimento não é muito útil. Diz o autor:

Todavia, a implementação do Usucapião Administrativo pelo PMCMV teve efeitos bastante limitados, pois (i) foi prevista exclusivamente para regularização fundiária urbana, (ii) envolvendo procedimento administrativo bastante complexo, (iii) a contagem do prazo usucapional se atrela ao prévio registro do título de legitimação de posse (art. 60 lei 11.977/2009). Portanto, compete ao Registrador de Imóveis o reconhecimento extrajudicial do usucapião, a partir do registro da legitimação de posse convertida em propriedade após a passagem de um lustro de tempo (Cinco anos).

Realmente não tem muito interesse o procedimento, ainda mais porque a partir da entrada em vigor do novo Código de Processo Civil há a generalização da possibilidade de reconhecimento extrajudicial de usucapião por um procedimento mais simples do que este da Lei n. 11.977 de 2009.

Por este motivo, deixa-se de abordar em maior profundidade este procedimento.

Agora que foram apresentados todos os procedimentos que existem atualmente, segue a análise do procedimento extrajudicial que será introduzido pelo NCPC.

CONCLUSÃO

A possibilidade de evitar a judicialização do pedido é certamente um benefício. Já é de conhecimento geral que o Judiciário brasileiro está sobrecarregado e que os processos judiciais tendem a se estender por vários anos.

O interessado no reconhecimento da sua usucapião e seu advogado devem avaliar, no entanto, se será de fato possível a realização do procedimento extrajudicial. Como se viu, este procedimento requer a concordância de diversas pessoas, o que pode ser muito difícil de se obter, particularmente se não é conhecido o domicílio de uma que seja. Como neste procedimento não é possível a citação por edital que existe no processo judicial, isto pode ser um empecilho incontornável ao reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Ausente qualquer dos requisitos dos incisos do *caput* do novo artigo, não é possível esse reconhecimento extrajudicial. Apenas o judicial.

Bem, o procedimento extrajudicial é uma opção do interessado. Não é necessário que primeiro ele tente este procedimento para o ingresso em juízo.

Portanto, se o interessado não tem como cumprir qualquer dos requisitos necessários, é melhor que ingresse diretamente em juízo. De outra forma, o pedido extrajudicial será mera perda de tempo, pois será certamente rejeitado pelo oficial, que o remeterá finalmente ao juiz.

A possibilidade de impedir a judicialização do pedido é com certeza um ponto positivo. É notório que o Judiciário brasileiro está demasiadamente atarefado e que os processos judiciais têm a tendência de se estender por muitos anos.

O requerente do reconhecimento da sua usucapião e seu advogado precisam avaliar, se será realmente possível a concretização do pedido extrajudicial. Pode-se perceber, que este procedimento precisa da concordância de diversos sujeitos, o que pode ser muito complicado de se conseguir, particularmente se não é conhecido o local onde se encontrar ao menos um dos envolvidos para constituir as provas e demais requisitos. Dessa forma notamos que se o pleito da usucapião for de boa fé de certa forma será bem visto e tranquilo de conduzir o pedido extrajudicial perante os confinantes, pois estes que deverão reconhecer os limites da propriedade confinante e reconhecer os limites.

Faltando qualquer uma das condições dos incisos do novo artigo, é impossível esse reconhecimento extrajudicial. Cabendo então apenas o judiciário. Sendo assim, o procedimento extrajudicial é uma opção do interessado. Não é preciso que primeiro se busque esse caminho para o ingresso em juízo. Todavia, se o requerente não tem como atender um dos requisitos necessários, é mais vantajoso que entre diretamente faça o pleito diretamente em juízo. De outra maneira, o pedido extrajudicial se tornará um desperdício de tempo, sendo que será certamente rejeitado pelo oficial, que o encaminhará finalmente ao juiz. Por ser célere e menos burocrático será uma opção vantajosa o procedimento, se bem utilizado.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALVES, José Carlos Moreira. Direito Romano. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- ALVES, Gabriel Augusto. PILATI, José. Usucapião extrajudicial avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015. UFSC, Florianópolis, 2015
- ARENHART, Sérgio Cruz; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. Novo código de processo civil comentado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.
- BARBOSA, Rui. Antologia. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2013.
- CAMPOS, Antonio Macedo, *Teoria e prática do usucapião*, 3. ed., São Paulo, Saraiva, 1987.
- CARVALHO, Olavo de. A oligarquia contra o povo. São Paulo: Diário do Comércio, 2015. Disponível em <http://www.dcomercio.com.br/categoria/opiniao/a_oligarquia_contra_o_povo>. Acesso em set 2018.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, 4º Vol.: Direito das Coisas. 18º Ed. Aum. E atual. De acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002) São Paulo: Saraiva, 2002.
- FACHIN, Luiz Edson, *A função social da posse e a propriedade contemporânea*, Porto Alegre, Fabris, 1988.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: Reais. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2012.
- FONSECA, Carlos Nascimento. Usucapião e suas atribuições legais. Saraiva, São Paulo, 2011
- GOMES, Orlando. Direitos reais. 21 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito das Coisas. 7ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Disponível em: <http://pt.slideshare.net/fernandareis5623/direito-civil-brasileiro-2012-vol-5-direito-das-coisas-carlos-roberto-gonalves>. Acessado em: 18/08/2018.
- JUNCO, José Alexandre. Aspectos materiais e atuais da usucapião. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIV, n. 87, abr 2011. Disponível em: <<http://www.ambito->

juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=91111>.
Acesso em set 2018.

LIMA, Rafael Silvério. As atribuições do usucapião em âmbito extrajudicial. Imperatriz, Porto Alegre, 2011

LOPES, Miguel Maria de Serpa. Tratado dos registros públicos. Revista e Atualizada por José Serpa de Santa Maria. 6 ed. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1997.

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

MIRANDA, Francisco Pontes de. Tratado de direito privado. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2000, vol. X.

MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 37. ed., São Paulo, Saraiva, 2003, V. III.

SALLES, José Carlos de Moraes, *Usucapião de bens imóveis e móveis*, 5. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

SANTOS, Mário Ferreira dos. A invasão vertical dos bárbaros. São Paulo: É Realizações, 2012.