



**FACULDADE BAIANA DE DIREITO
SUPERINTENDÊNCIA DE PÓS-GRADUAÇÃO
CURSO DE DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIA**

NATHALIE CERQUEIRA TOURINHO

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A SUA RELEVÂNCIA PELA
DESJUDICIALIZAÇÃO**

**SALVADOR
2018**

NATHALIE CERQUEIRA TOURINHO

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A SUA RELEVÂNCIA PELA
DESJUDICIALIZAÇÃO**

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Direito e Gestão Imobiliária da Faculdade Baiana de Direito como requisito para obtenção do grau de Especialista em Direito e Gestão Imobiliária.

Orientador: Bernardo Chezzi.

**SALVADOR
2018**

NATHALIE CERQUEIRA TOURINHO

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A SUA RELEVÂNCIA PELA
DESJUDICIALIZAÇÃO**

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Direito e Gestão Imobiliária da Faculdade Baiana de Direito como requisito para obtenção do grau de Especialista em Direito e Gestão Imobiliária.

Data de aprovação: _____ de _____ de 2018

Orientador

Revisor

Convidado

RESUMO

A presente monografia objetiva analisar os aspectos relevantes a respeito da instituição da Usucapião Extrajudicial pelo novo Código de Processo Civil e seu reflexo diante da desjudicialização da usucapião. O direito de propriedade vem sendo modificado nas zonas urbanas que são as mais densas em população. Tais modificações tornam possível a existência de uma infinidade de proprietários em áreas nas quais estão acomodadas para exercer seus direitos sobre certa propriedade. O método a ser utilizado é o dedutivo através da pesquisa bibliográfica utilizando-se a melhor doutrina nacional, bem como a legislação pátria que instituiu a Usucapião Extrajudicial e as diversas jurisprudências que decidem sobre as controvérsias existentes na tramitação deste importante instituto. A usucapião extrajudicial ou usucapião administrativa é resultado da evolução do direito real de propriedade, trazida pelo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), que a incluiu na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), desjudicializando os procedimentos de aquisição de propriedade, trazendo outra maneira de conseguir a propriedade.

Palavras-Chave: Usucapião Extrajudicial. Relevância. Direito de propriedade. Desjudicialização. Serventias Extrajudiciais.

RESUMEN

La presente monografía objetiva analizar los aspectos relevantes respecto a la institución de la Usucapión Extrajudicial por el nuevo Código de Proceso Civil y su reflejo ante la desjudicialización de la usucapión. El derecho de propiedad viene siendo modificado en las zonas urbanas que son las más densas en población. Tales modificaciones hacen posible la existencia de una infinidad de propietarios en áreas en las cuales están acomodadas para ejercer sus derechos sobre cierta propiedad. El método a ser utilizado es el deductivo a través de la investigación bibliográfica utilizando la mejor doctrina nacional, así como la legislación patria que instituyó la usucapión extrajudicial y las diversas jurisprudencias que deciden sobre las controversias existentes en la tramitación de este importante instituto. La usucapión extrajudicial o usucapión administrativa es resultado de la evolución del derecho real de propiedad, traída por el Código de Proceso Civil (Ley n° 13.105 / 2015), que incluyó en la Ley de Registro Público (Ley n ° 6.015 / 1973), desjudicializa los procedimientos de adquisición de propiedad.

Palabras-Clave: Usucapión Extrajudicial. Relevancia. Derecho de propiedad. Desjudicialização. Serventias extrajudiciales.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1 POSSE E PROPRIEDADE E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA.....	8
1.1 POSSE.....	10
1.2 PROPRIEDADE – CONCEITO, FINALIDADE E NATUREZA.....	13
1.3 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DA PROPRIEDADE	16
1.4 CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE.....	22
1.5 MODOS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL.....	24
2 USUCAPIÃO - ORIGEM HISTÓRICA.....	28
2.1 CONCEITO	28
2.2 FUNDAMENTOS DA USUCAPIÃO.....	29
2.3 USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO BRASILEIRO	30
2.4 MODALIDADES DE USUCAPIÃO	31
2.4.1 A Usucapião Extraordinária	32
2.4.2 A Usucapião Ordinária.....	33
2.4.3 A Usucapião Especial Rural.....	34
2.4.4 A Usucapião Especial Urbana.....	35
2.4.5 A Usucapião Administrativa instituída pela Lei nº 11.977 de 2009	37
2.4.6 A Usucapião Familiar.....	37
3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	39
3.1 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL	39
3.2 O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO.....	41
3.2.1 Ata Notarial	44
3.2.2 Planta e Memorial Descritivo.....	46
3.2.3 Certidões Negativas.....	48
3.2.4 Justo título ou outros documentos de comprovação.....	49
3.2.5 Da Notificação às partes e a publicidade	51
3.3 A NÃO GRATUIDADE DA JUSTIÇA À USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	53
3.4 O PROVIMENTO Nº 65 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ ...	55
3.5 A USUCAPIÃO NO CÓDIGO DE NORMAS DA BAHIA.....	56
3.6 PROCEDIMENTO JUDICIAL DA USUCAPIÃO	57
3.7 A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO	59
CONCLUSÃO	63
REFERÊNCIAS	65

INTRODUÇÃO

A presente monografia tem como objetivo apresentar a usucapião extrajudicial trazida pela Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil), e acrescentando-a na Lei nº 6.015/1973, o artigo 216-A, em seu Capítulo III, do Título V, mencionando sobre o procedimento para o registro da usucapião extrajudicial no Registro de Imóveis, que tem rito próprio, bem como sobre a documentação necessária para a regularização fundiária que tem interesse social, em que desjudicializa essa forma de aquisição de propriedade.

A importância da abordagem está na celeridade e no desafogo do judiciário, fazendo com que o custo seja menor, bem como o tempo de decisão não seja demorado, já que tudo seria feito administrativamente na repartição específica que registra imóveis.

Pode-se afirmar que a usucapião extrajudicial foi criada para dar celeridade na aquisição de propriedade imóvel?

Para chegar ao ápice desta questão o presente trabalho de conclusão de curso está dividido em quatro capítulos para abordar o assunto de forma sucinta, de forma que alcance seus objetivos.

No primeiro capítulo será apresentada a conceituação de posse e do direito propriedade, a sua origem histórica, e as formas de aquisição da propriedade.

No segundo capítulo será voltado para entender a usucapião, origem, conceituação, finalidade, natureza e tipos de aquisição de propriedade através deste importante instituto.

No terceiro capítulo será dedicado à investigação da usucapião extrajudicial que é objeto do presente trabalho quanto à sua instituição no Código de Processo Civil de 2015 e o procedimento judicial, bem como será tratada a desjudicialização.

Portanto, o procedimento para usucapir extrajudicialmente, será feito abordando doutrina, a legislação em vigor.

Por fim, será feita uma inferência sobre o assunto já que há avanço da legislação pátria tanto para desafogar o judiciário, como para permitir que aquele que quer adquirir a propriedade sobre um imóvel, tenha o seu direito reconhecido através da participação de notários e registradores, porque a usucapião extrajudicial é uma inovação que combina muito bem com a desjudicialização daqueles

procedimentos em que não existe litígio, oportunizando ao requerente o direito de escolher entre a via judicial (Poder Judiciário) ou a administrativa (Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis).

Afinal, a usucapião administrativa ou extrajudicial promove a desjudicialização desses procedimentos que originariamente era da competência do Poder Judiciário, e que tem suas atividades desempenhadas por tabeliães e oficiais de registro de imóveis.

1 POSSE E PROPRIEDADE E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Segundo Osvaldo Rodrigues de Sousa (1980, p. 257) “A burguesia rica, culta, desejava as reformas para abolir os privilégios das classes superiores e assegurar a sua participação no governo”. Enfatiza Sousa que a ideologia liberal, que era individualista, foi estabelecida entre os séculos XVIII e XIX, com o triunfo da racionalidade humana e a vocação para a liberdade, com o seu ideal estava voltado para o reconhecimento do sujeito de direito e a possibilidade livre de manifestação da sua vontade em um contexto econômico, que tinha o privilégio voltado para o contrato e para a propriedade, fazendo com que se alavancasse o ideal burguês de romper com a monarquia absoluta.

Para Rosseau apud Ferreira et al (2013, p. 185) com a ideologia liberal o ser humano tornou-se um fim em si mesmo, ou seja, tornou-se um sujeito ou titular de direitos que abstratamente se estendia até as últimas consequências, que no calor deste acentuado sentimento libertário vieram à tona dois anseios: limitar o poder político do governante, submetendo-o também à legalidade e assegurar autonomia aos indivíduos, especialmente na esfera econômico-patrimonial. Rosseau, em obra considerada a bíblia da Revolução Francesa, foi o principal difusor do conceito de soberania do povo, colaborando para o rompimento da vontade singular do príncipe para determinar a vontade geral do povo.

Para o português Orlando de Carvalho apud Ricardo Aronne (2013, p. 192): “Por outra via, constitui um progresso em ordem a um jusnaturalismo romanticamente individualista que partia, para falarmos como Rousseau, do *promeneur solitaire*, do homem sozinho, esquecendo aparentemente a alteridade do Direito, a sua profunda e indefectível socialidade”.

A burguesia idealizou o Estado Liberal e o respectivo Direito Civil em contraponto à insegurança patrimonial promovida pelo Leviatã, e que era perfeitamente identificado no Estado Absolutista, entronizando a garantia e o exercício absoluto da propriedade privada como razão, influenciando até o contrato social que lhe serviu como alicerce.

Neste mesmo período histórico, séculos XVIII e XIX, aqui no Brasil o sistema econômico era relacionado pela divisão do território em faixas de terras, chamadas

de capitâneas hereditárias, e que eram concedidas aos nobres portugueses para que pudessem desenvolver a riqueza que a terra possuía com os seus próprios recursos.

Para Sergio Iglesias Nunes de Souza (2004, p. 42), a propriedade imobiliária pertencia à Coroa Portuguesa, embora com a extinção das capitâneas hereditárias pelo Marquês de Pombal a partir da segunda metade do século XVIII, é que o regime jurídico da propriedade tomou outro rumo e começou a alterar-se.

De acordo com Maria Helena Diniz (2010, p. 52) a propriedade, aqui no Brasil, passou por um longo processo de migração do patrimônio público para o privado, em que os particulares se apropriavam das terras através de três maneiras distintas: usucapião, cartas de sesmarias e posses de terras devolutas, que eram concentradas nas mãos dos senhores de escravos, chamado de latifúndio.

O Código Civil de 1916, no dizer do Professor Cláudio Cicco (2013, p. 281) foi criado sobre a influência do ideal liberal, fazendo prevalecer as situações patrimoniais espelhadas no sistema liberal, com a ideia de que em razão de tal prevalência da propriedade e da liberdade para contratar, poderia conquistar o acúmulo de riquezas e a estabilidade econômica, conforme estava assegurada no artigo 524 “a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que, injustamente, os possua”.

Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda (2001, p. 37) afirmava que “Em sentido amplíssimo a propriedade é domínio ou qualquer outro direito patrimonial (...). Em sentido amplo é todo direito irradiado em virtude de ter incidido regra de direito das coisas (...). Em sentido estrito é só o domínio”.

Ora, o direito de propriedade deveria ser um direito absoluto por que seria conferido tão somente ao titular o poder de decisão sobre o bem se deveria usar a coisa, abandoná-la ou destruí-la, e que o caráter absoluto do direito de propriedade estava manifestado com maior nitidez no aspecto real do poder direto sobre o bem, independente da intervenção de outrem.

Ademais, para Caio Mário (2005, p. 90), citando De Page, afirmou que o Código napoleônico ensaiou uma definição de propriedade dizendo-a “o direito de gozar e dispor das coisas de maneira mais absoluta, desde que delas não se faça uso proibido pelas leis e regulamentos”.

1.1 POSSE

A posse é diferente da propriedade porque a posse está fundada no direito possuidor e a propriedade está fundada no direito de proprietário. Daí haver distinção importante com inúmeros efeitos, entre a posse e a propriedade.

Venosa (2012, p. 31) ensina que

Jus possidendi é o direito fundado na propriedade [...]. O possuidor tem a posse e também é proprietário. A posse nessa hipótese é o conteúdo ou objeto de um direito, qual seja, o direito de propriedade. [...]. *Jus possessionis* é o direito fundado no fato da posse [...]. O possuidor, nesse caso, pode não ser o proprietário, não obstante, essa aparência encontra proteção jurídica, pelos motivos até agora cogitados. [...] Além de a posse, a princípio, merecer proteção por si mesma, ela é base de um direito.

Na posse há duas teorias: a teoria subjetiva de Savigny e a teoria objetiva de Ihering.

O Código Civil brasileiro, artigo 1.223 dispõe que “Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o artigo 1.196”.

De acordo com Monteiro (2013), o ordenamento jurídico acolheu a Teoria Objetiva expressada no artigo 1.223 do Código Civil que prevê a aquisição da posse pela apreensão da coisa.

Para Maria Helena Diniz (2012, p. 36) na teoria subjetiva de Savigny a posse depende de dois elementos o *corpus* e o *animus*; já na teoria objetiva de Ihering a posse depende somente de um elemento o *corpus*.

Para Maria Helena Diniz (2012, p. 38)

A Teoria objetiva, de Ihering, por sua vez, entende que para constituir a posse basta o *corpus*, dispensando assim o *animus* e sustentando que esse elemento está ínsito no poder de fato exercido sobre a coisa ou bem. [...]. Essa doutrina, ao mesmo tempo, que separa a posse da propriedade, coloca a relação possessória ao serviço integral da propriedade. Diz ela: a propriedade sem a posse é um tesouro sem a chave para abri-lo, ou uma árvore frutífera sem os meios que possibilitem a colheita de seus frutos. [...].

Concordando com Diniz (2012) e Monteiro (2013), Carlos Roberto Gonçalves (2015), entende que o estudo da posse está cheio de teorias que explicam o seu

conceito, inclusive há as teorias consideradas intermediárias ou ecléticas que pouco repercutiu no meio doutrinário.

Quanto à natureza da posse Clóvis Beviláqua apud Monteiro e Maluf (2012, p. 33) posse é um direito especial, porque decorre de um direito de fato. Já o Código Civil, artigo 1196 (2016, p. 144) “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Quanto à função social da posse, tem dificuldades de ordem prática, em virtude de a mesma não está disciplinada legalmente, e que para sua existência há que entender que decorre da função social da propriedade.

Gonçalves (2013), considera que a partir do início do Século XX, alterações nas estruturas sociais tem trazido aos estudos possessórios a contribuição de juristas sociólogos. Novos conceitos, assegurados na Constituição Federal de 1988, deram novos rumos à posse, fazendo-a adquirir a sua autonomia em face da propriedade, permitindo, inclusive, que em alguns casos e em certas circunstâncias, venha a preponderar sobre o direito de propriedade, por meio de novas formas especiais de Usucapião, surgindo assim as teorias sociológicas

Assim, a posse é um fato natural que antecede ao direito e converte-se em fato jurídico e é protegida por lei.

Quanto a classificação da posse, observa-se que há distinção entre a posse direta da indireta, a justa da injusta, e a de boa-fé da de má-fé.

De acordo com Maria Helena Diniz (2012, p. 69-70)

[...]. [...]. As posses direta e indireta coexistem. De modo que a direta é sempre temporária, baseia-se numa relação transitória de direito. Assim a posse direta do locatário existe enquanto durar a locação. Extinta a locação, o proprietário, que era possuidor indireto, readquire a posse direta. [...].

A posse direta está prevista no artigo 1.197 do diploma civilista (2016, p. 144) e tem a seguinte redação: “A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto”.

Ocorre no dispositivo supra um desdobramento da posse, em que a posse direta é caracterizada pela apreensão do bem de forma temporária e a indireta surge com a cessão do uso para terceiros.

O artigo 1.199 do Código Civil (2016, p. 144) “Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores”.

Atente-se para a existência dos dois pressupostos que são necessários para caracterização da Composse, ou Posse Comum: pluralidade de sujeitos e coisa indivisa em conformidade com o que leciona Maria Helena (2012, p. 73) [...] a coisa indivisa pode ser possuída em comum desde que o exercício do direito de posse de um não prejudique o igual direito do outro, [...].

A posse pode ser classificada como justa ou Injusta e está disposta no artigo 1.200 do Código Civil (2016, p. 144) “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”.

Assim sendo, tendo sido definida de forma negativa no ordenamento brasileiro, a distinção entre a posse justa e injusta tem como critério a pureza ou os vícios desta, ou seja que a sua origem não apresente vício.

A posse pode ser considerada de acordo com o artigo 1.201 do Código Civil (2016, p. 144): Art. 1.201. “É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”.

Para efeito de proteção legal, a posse, pode ser considerada de Boa-fé ou de Má-fé. Ao lado de muitos outros, a boa-fé constitui-se num dos princípios básicos do direito civil, que são os elementos fundamentais da cultura humana.

Para Carlos Roberto Gonçalves (2015, p. 188)

A boa-fé costuma ser atrelada ao justo título, embora se trate de realidade jurídica autônoma. Acham-se ambos intimamente irmanados, sendo o título o ato exterior que justifica a posse e motiva a boa-fé. Esta é a integração ética do justo título e reside na convicção de que o fenômeno jurídico gerou a transferência da propriedade.

O parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil aduz: “O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção”.

Para Gonçalves (2015, p. 188) o dispositivo acima estabelece a presunção juris tantum de boa-fé em favor de quem tem justo título desde o começo da posse, devendo permanecer no decurso do prazo.

O artigo 1.202 do Código Civil (2016, p. 144) dispõe o seguinte: “A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente”.

Já o artigo 1.203 do diploma civilista dispõe: “Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida”.

Gonçalves (2015, p. 188) preleciona que “[...] a posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente”.

Dessa forma, os efeitos da posse, que visa assegurar proteção ao possuidor, estão dispostos no Código Civil, nos artigos 1.210 a 1.222, conferindo-lhe direitos, porque a posse se estabelece pelo fato, mas o efeito da posse é o direito à aquisição da propriedade.

Ante o exposto, a posse é um instituto antigo decorrente de crenças religiosas, em a família vivia em determinadas áreas não podendo abandonar o local, embora com o crescimento dos centros urbanos e a necessidade de ocupar as grandes cidades, já não se utilizavam através das posses de terras da maneira que mais conviessem aos possuidores, exigindo que o imóvel tivesse uma finalidade, ou seja, uma função social, daí o direito de propriedade deixar de ser absoluto para tornar-se relativo em favor da coletividade.

1.2 PROPRIEDADE – CONCEITO, FINALIDADE E NATUREZA

Primeiramente destaque-se que a propriedade é um direito real, conforme ensina Rodrigues (2003, p. 76): “Trata-se, como é óbvio, de um direito real, ou seja, de um direito que recai diretamente sobre a coisa e que independe, para o seu exercício, de prestação de quem quer que seja. [...]”.

O conceito de propriedade para Orlando Gomes (2005, p. 109/110) “o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei”.

Essa afirmação pode ser confirmada com a leitura do Código Civil, em seu artigo 1.225 (BRASIL, 2016, p. 290), que tem a seguinte redação: “São direitos reais: I – a propriedade; [...]”.

O direito real, segundo Gonçalves (2016, p. 101) consiste: “[...] no poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos. [...] Tem como elementos essenciais, o sujeito ativo, a coisa e a relação ou poder do sujeito ativo sobre a coisa, chamado domínio”.

Já Rodrigues (2003, p. 5) reporta da seguinte forma em relação a esse direito real:

[...] É o direito que se prende à coisa, prevalecendo com a exclusão da concorrência de quem quer que seja, independentemente para o seu exercício da colaboração de outrem e conferindo ao seu titular a possibilidade de ir buscar a coisa onde quer que se encontre, para sobre ela exercer seu direito. Uma vez estabelecido o direito real, em favor de alguém, sobre certa coisa, tal direito se liga ao objeto, adere a ele de maneira integral e completa, como se fosse mancha misturada à sua cor, como se fosse uma ferida ou uma cicatriz calcada em sua face. Representa, enfim, como direito subjetivo que é, um conjunto de prerrogativas sobre a coisa, de maior ou menor amplitude.

Como direito real com maior amplitude, Rizzardo (2014) cita o de propriedade, objeto desse capítulo e, segundo o estudioso, intitulado como direito real por excelência, além de constituir-se um direito real fundamental.

Sua intitulação como direito real por excelência, segundo Nader (2015), dá-se pela amplitude do domínio que o titular possui sobre a coisa, originando-se dele todos os outros direitos reais.

Segundo Caio Mário Pereira (2016, p.73):

[...] a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã. A ideia de ‘meu e teu’, a noção do assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de cumprimento ou do desenvolvimento intelectual. Não é apenas o homem do direito ou o *business man* que a percebe. Os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até crianças têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desapossamento, combatem o ladrão. Todos ‘sentem’ o fenômeno propriedade.

Rizzardo (2014) afirma que certas conceituações permanecem em vigência em que prevalecia a propriedade de uma forma absoluta e autônoma, com direito ao gozo e à disposição da coisa, desde que, as leis e os regulamentos fossem observados, quando na utilização.

Observa-se que, o direito das coisas é um conjunto de normas que regulam as relações entre os homens voltadas para os bens corpóreos. Já o direito real é aquele que afeta a coisa diretamente e de forma imediata, sob todos os aspectos e segue aquele que o detém, ao qual fica preso, não dependendo para a sua

efetivação da colaboração de outra pessoa, estabelecendo um vínculo entre pessoa e coisa, e que vai prevalecer contra todos, para gozo do direito de propriedade.

Álvaro Villaça Azevedo (2014, p. 38-39) conceitua em um sentido amplo que “a propriedade é, assim, o estado da coisa, que pertence, em caráter próprio e exclusivo, a determinada pessoa, encontrando-se em seu patrimônio e à sua disposição. O direito de propriedade é a sujeição do bem à vontade do proprietário, seu titular”.

O conceito editado por doutrinadores pode ser exemplificado com o entendimento de Azevedo (2014, p. 38), que conceitua a propriedade como sendo: “[...] o estado da coisa, que pertence, em caráter próprio e exclusivo, a determinada pessoa, encontrando-se em seu patrimônio e à sua disposição”.

Já para Melo (2014, p. 53-54), o direito de propriedade:

[...] (domínio) é o mais completo dos direitos subjetivos, representado pelo exercício do titular (pessoa física ou jurídica, singular ou coletiva) sobre uma determinada coisa (corpórea ou incorpórea), em regra perpetuamente, de modo absoluto e exclusivo, impondo-se a todos respeitar, podendo o seu titular usar, gozar e dispor da coisa, podendo ainda reavê-la de quem quer que a injustamente possua ou detenha [...].

A conceituação do direito de propriedade para Orlando Gomes (2012), pode se dar através de três critérios: sintético, analítico e descritivo. O critério sintético refere-se à submissão da coisa para com o indivíduo. Quanto ao critério analítico diz respeito ao direito de uso, de fruição, de disposição da coisa e do direito de reavê-la no caso daquele que a possui injustamente. Já o critério descritivo diz respeito a um direito complexo, perpétuo e exclusivo, que de acordo com as normas legais, deixa a coisa sujeita, a um indivíduo e à própria vontade.

Quanto ao critério descritivo, esclarece Rizzardo (2014) quanto à conceituação que:

É a propriedade um direito complexo, pois assegura ao titular a faculdade de disposição. Ou seja, à pessoa se autoriza dispor da forma que entender da coisa, como usá-la, abandoná-la, aliená-la e destruí-la. Reveste-se, outrossim, do caráter de direito absoluto, do que decorre da oponibilidade erga omnes, impondo a todos o dever de respeitá-la. Daí exercer o titular o poder de dominação da coisa, mesmo que deva se submeter a certas limitações. É perpétuo o direito, durando ilimitadamente, e não se perdendo ou desaparecendo pela falta de uso. Considera-se direito exclusivo, ficando os terceiros proibidos de exercer sobre a coisa qualquer dominação.

Assim, o proprietário tem autonomia para com a coisa e a certeza de que possui soberania sobre a mesma, podendo usar, gozar, dispor e até ter o direito de reavê-la quando alguém tiver na posse injustamente.

1.3 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DA PROPRIEDADE

O artigo 1.228, do Código Civil (BRASIL, p. 290) dispõe o seguinte: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

O dispositivo acima enumera os elementos constitutivos da propriedade e trata exatamente do direito que o proprietário tem de uso, de gozo, de dispor e de reavê-la quando alguém a possuir de forma injusta a sua posse.

Para Nader (2015) os elementos constitutivos são como faculdades, asseguradas ao detentor do direito subjetivo, concedendo amplo poder ao proprietário sobre a coisa.

O elemento constitutivo da propriedade tratado como usar (*jus utendi*) diz respeito à faculdade que o proprietário tem de utilizar a coisa, retirando dela a totalidade de direitos que lhe é assegurado, desde que sejam observados os limites impostos pela lei, para impedir abusos de direitos.

O direito de usar para Azevedo (2014, p. 40): “[...] é o de ter a coisa em seu poder, em sua posse, extraindo dela o que for de sua utilidade. O proprietário tem amplo poder sobre o seu bem, desfrutando-o como quiser, podendo, até, destruí-lo. [...]”.

Para Carlos Roberto Gonçalves (2015, p. 225),

[...] consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, sem, no entanto alterar-lhe a substância, podendo excluir terceiros de igual uso. A utilização deve ser feita, porém, dentro dos limites legais e de acordo com a função social da propriedade [...].

Já Farias e Rosenvald (2015, p. 243) reportam-se ao uso como sendo:

[...] a faculdade do proprietário de servir-se da coisa de acordo com a sua destinação econômica. O uso será direto ou indireto, conforme o proprietário conceda utilização pessoal ao bem, ou em prol de

terceiro, ou deixe-o em poder de alguém que esteja sob suas ordens - servidor da posse.

Percebe-se que, ainda que o proprietário não use cotidianamente, o uso pode ser esporádico, como no caso de uma casa de praia, que utiliza no verão, não havendo, portanto, privação do uso do imóvel pelo proprietário no outros períodos do ano. Afinal, o proprietário pode deixar de usar a coisa na sua integralidade sem que necessariamente perca o seu direito, estando a mesma em condições de uso quando quiser.

Farias e Rosenwald (2015) preceitua que, se o proprietário deixar de usar a coisa de maneira integral, existe a possibilidade de ser privado do direito de propriedade, no momento em se torna antissocial, podendo haver a desapropriação em razão do interesse econômico e social, consoante o artigo 1.226 do Código Civil de 2002.

O elemento constitutivo da propriedade tratado como gozar (*jus fruendi*) trata da faculdade que o proprietário da coisa possui referente à sua exploração econômica, na colheita dos frutos que venha a produzir.

Ou seja, refere-se o direito de gozo a possibilidade de o proprietário da coisa de servir-se economicamente.

Paulo Nader (2015, p. 97) leciona que:

O direito de gozar – *jus fruendi* – confere ao proprietário o poder de perceber os frutos que a coisa produz. Ao valer-se de tal faculdade, o dono deve estar na posse da coisa. Conforme os autores realçam, o exercício desse poder implica também o de uso. Graças a esse poder o proprietário, que cultivou a terra, semeando-a, procede à colheita de seus frutos. Estes, todavia, não se limitam a dádivas da terra, pois alcançam também os rendimentos que a coisa produz, como os aluguéis. No caso de locação, verifica-se o desmembramento dos poderes inerentes ao domínio: enquanto o proprietário permanece com o *jus fruendi*, o *jus utendi* em caráter temporário fica em poder do locatário.

Observe que, o proprietário tem o direito de gozo sobre a produção da coisa, todavia havendo locação há a fragmentação dos poderes voltados para o domínio, porque dá ao locatário, temporariamente, o direito de uso, enquanto o proprietário permanece com o direito de gozo.

Farias e Rosenwald (2015, p. 243) usam o termo fruir como elemento constitutivo do gozo:

A faculdade de fruir como relevante aspecto de exercício de poder por parte do titular do direito real consiste na exploração econômica da coisa, mediante a extração de frutos e produtos que ultrapassem a percepção dos simples frutos naturais [...].

Farias e Rosenwald (2015) enfatizam que, ao colher os frutos produzidos pela natureza, o proprietário da coisa vale-se tão somente do direito de uso. Quanto aos frutos industrializados, aqueles que resultam da atividade humana ao transformar a natureza é que lhe são necessários para poder utilizar o direito de gozo, que se referem a valores que resulta, do uso da coisa por terceiro, como no caso do locatário.

O elemento constitutivo da propriedade tratado como direito de dispor *jus abutendi* diz respeito, conforme à faculdade que o proprietário tem para modificar o bem ou a coisa, variando quanto à sua finalidade.

Paulo Nader (2015, p. 97) ensina que

O poder de disposição da coisa, correspondente ao *jus abutendi* dos romanos, consiste na capacidade de o proprietário se desfazer do objeto, seja consumindo-o, alienando-o ou dando-lhe qualquer outra destinação, atendidos os requisitos de lei [...].

Rodrigues (2003, p. 78) concorda com os autores retro e acrescenta:

Jus abutendi quer dizer direito de dispor da coisa, alienando-a. Não significa prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente. Aliás, se nem no direito romano se admitia a ideia de um uso antissocial do domínio, hoje tal noção é inconcebível, principalmente em um país como o nosso, cujas várias Constituições de há muito proclamam que o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social.

Para Nehemias Domingos de Melo (2014, p. 58) o direito de dispor

É direito que tem o titular de dispor da coisa segundo suas conveniências, tanto a título oneroso (venda) quanto gratuito (doação), bem como de onerá-la (penhor ou hipoteca), ou mesmo submetê-la à vontade de outros (superfície, usufruto, locação etc.).

Já para Rizzardo (2014), é o elemento constitutivo mais importante, porque aquele que o possui é mais dono do que aquele que usa ou goza dos benefícios da coisa.

Já para Farias e Rosenwald (2015) existe a disposição material referente à destruição ou abandono da coisa, e a disposição jurídica que pode ser total quando ocorre a alienação em que modifica o sujeito do direito real, através da alienação

onerosa como a venda da coisa, ou gratuita quando for decorrente de doação e parcial quando recai sobre a coisa ônus reais como um gravame, um usufruto ou uma hipoteca.

O elemento constitutivo da propriedade tratado como direito de reaver (*rei vindicatio*) diz respeito ao poder dado ao proprietário de perseguir a coisa, podendo reavê-la da pessoa que injustamente a detenha.

De acordo com Nehemias Domingos de Melo (2014) esta possibilidade é tratada como poder de sequela e permite que o proprietário tenha o direito de usar a legítima defesa, o desforço imediato ou outra ação dessa natureza para reaver a coisa.

Esse poder de reivindicar de acordo com Farias e Rosenvald (2015, p. 246):

[...] também é denominado elemento externo ou jurídico da propriedade, por representar a pretensão do titular do direito subjetivo de excluir terceiros de indevida ingerência sobre a coisa, permitindo que o proprietário mantenha a sua dominação sobre o bem, realizando verdadeiramente a almejada atuação socioeconômica.

Observem que, ao se tratar do direito de reaver por tratar-se de proteção da propriedade, o proprietário através da ação reivindicatória, postulando contra aquele que tenha lesionado uma obrigação de fazer, com a finalidade devolução da coisa objeto da ação.

A propriedade tem algumas modalidades e de acordo com Rodrigues (2003) são: propriedade plena e propriedade limitada.

a) a propriedade plena ou alodial caracteriza-se pela reunião de direitos elementares, sendo a hipótese em que o proprietário tem consigo os atributos de gozo, uso, dispor da coisa e reaver a coisa, estando esses elementos previstos no artigo 1228 do Código Civil de 2002.

No entender de Tartuce (2015, p. 128) um ou alguns atributos da propriedade passam a ser de outra pessoa, tornando-se direito real sobre coisa alheia.

No entender de Paulo Nader (2015), a propriedade se tornará plena quando estiverem presentes todos os poderes na sua totalidade que estão previstos no diploma civilista, ou seja, quando se reúne todos os elementos constitutivos para a sua plenitude.

Rodrigues (2003, p. 82-83) leciona que:

[...] plena é a propriedade quando o titular do domínio enfeixa em suas mãos todas as prerrogativas que constituem o conteúdo do direito, ou seja, a possibilidade de usar, gozar e dispor da coisa de maneira absoluta, exclusiva e perpétua, bem como a de reivindicá-la das mãos de quem quer que injustamente a detenha.

O Código Civil dispõe em seu artigo 1231 o seguinte: “A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”.

Assim sendo, entende-se como propriedade plena aquela não criada pelo proprietário, quer por ato negocial ou limitação quanto ao direito de exercício sobre a propriedade, mantendo com ele, o proprietário, todos os seus direitos que com ela tenha relação que são as faculdades do domínio (uso, fruição e disposição) concentradas nas mãos do proprietário sem nenhuma restrição.

Nader (2015) salienta que a inexistência de plenitude da propriedade poderá ser alegada por qualquer pessoa que tenha interesse na coisa.

b) a propriedade limitada ou restrita caracteriza-se quando há ônus real ou quando for resolúvel. É a situação em que recai algum ônus sobre a propriedade, como no caso da hipoteca, da servidão ou do usufruto, ou quando a propriedade for resolúvel, dependente de condição ou termo, nos termos dos artigos 1.359 e 1.360 do Código Civil de 2002.

Quanto à propriedade limitada, Rodrigues (2003) afirma que, ocorrerá durante o desmembramento, em que alguns dos poderes essenciais do domínio estejam em mãos de outrem.

Para Coelho (2016, p. 73), que se refere à propriedade limitada como restrita: “[...] restrita é a propriedade em que o exercício do direito esbarra em limites estabelecidos por negócio jurídico celebrado pelo seu titular”.

A propriedade pode ser limitada nos termos do artigo 1229 do Código Civil:

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Art. 1.230. A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.

Parágrafo único. O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial.

Observa-se que o proprietário pode utilizar o espaço aéreo e o subsolo a altura e profundidade que lhes sejam úteis, não podendo se opor a atividades realizadas por terceiros, em altura e profundidades que não lhes são úteis, havendo certas restrições no uso diante de ingerências no seu domínio como acontece com o artigo 1230, dentre outros bens que estão previstos em leis especiais e que não estão abrangidos na propriedade do solo.

Observa-se que a restrição à propriedade busca atender a função social e os interesses coletivos, conforme verifica-se em matéria disciplinada no artigo 176 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (BRASIL, p. 110)

Art. 176. As jazidas, em lavra ou não, e demais recursos minerais e os potenciais de energia hidráulica constituem propriedade distinta da do solo, para efeito de exploração ou aproveitamento, e pertencem à União, garantida ao concessionário a propriedade do produto da lavra.

§ 1º A pesquisa e a lavra de recursos minerais e o aproveitamento dos potenciais a que se refere o caput deste artigo somente poderão ser efetuados mediante autorização ou concessão da União, no interesse nacional, por brasileiros ou empresa constituída sob as leis brasileiras e que tenha sua sede e administração no País, na forma da lei, que estabelecerá as condições específicas quando essas atividades se desenvolverem em faixa de fronteira ou terras indígenas.

§ 2º É assegurada participação ao proprietário do solo nos resultados da lavra, na forma e no valor que dispuser a lei.

Assim, a restrição imposta pela norma civilista quando recai sobre a coisa e o direito de usufruto do proprietário, a propriedade deixa de ser plena e passa a ser limitada, porque a aviação e os minerais são importantes estrategicamente passando a pertencer ao Estado, não podendo o proprietário impedir que um avião passe muito alto acima do seu terreno e nem impedir que sejam explorados os minerais do subsolo, devendo a relação ser pautada na razoabilidade, no bom senso e na utilidade prática, que estão dispostos no artigo 1.229 com as seguintes expressões “úteis ao seu exercício” e “interesse legítimo em impedi-las”, porquê a propriedade possui algumas características que são fundamentais.

1.4 CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

As características da propriedade ainda é motivo de divergências e desentendimentos entre a doutrina para estabelecer um rol possível de características dos direitos reais sobre a propriedade, daí estudarmos somente 5 (cinco) das possíveis que são: absolutismo, exclusividade, perpetuidade e elasticidade.

Orlando Gomes (2012, p. 104) entende que o caráter absoluto ou pleno:

[...] confere ao titular o poder de decidir se deve usar a coisa, abandoná-la, aliená-la, destruí-la, e, ainda, se lhe convém limitá-lo, constituindo, por desmembramento, outros direitos reais em favor de terceiros. Em outro sentido, diz-se, igualmente, que é absoluto, porque oponível a todos [...].

A propriedade como direito fundamental e por traduzir a essência dos direitos reais reúne todos os elementos do domínio, daí Gonçalves (2015, p. 154-155) poder afirmar ter o direito de propriedade a característica de absoluto, dá a ideia de o direito ser ilimitado, não devendo ser assimilado dessa forma porque com o passar do tempo podem surgir limitações e restrições impostas pela lei, com o intuito de assegurar a função social.

Flávio Tartuce (2015, p.703) concorda com esse mesmo pensamento:

Diante do seu caráter *erga omnes*, ou seja, contra todos, é comum afirmar que a propriedade é um direito absoluto. Também no sentido de certo absolutismo, o proprietário pode desfrutar da coisa como bem entender. Porém, existem claras limitações dispostas no interesse do coletivo, caso da função social e socioambiental da propriedade do artigo 1228, § 1º, do Código Civil. Além disso, não se pode esquecer a comum coexistência de um direito de propriedade frente aos outros direitos da mesma espécie, nos termos do artigo 1231 do CC, pelo qual se admite a prova em contrário da propriedade de determinada pessoa. A propriedade deve ser relativizada se encontrar pela frente um outro direito fundamental protegido pelo Texto Maior. Por isso é que se pode dizer que a propriedade é um direito absoluto, regra geral, mas que pode e deve ser relativizado em muitas situações.

Para Rizzardo (2014) tal afirmativa se dá em razão da oponibilidade *erga omnes*, pelo fato de a propriedade ser o direito mais completo entre os direitos reais, consolidando, portanto, sua caracterização como absoluto.

Há que se reconhecer a intensidade do poder que o proprietário possui sobre os bens nesta característica, embora haja limitações em razão do interesse público, da coletividade, do direito à moradia, da subsistência humana.

Uma segunda característica da propriedade é a exclusividade, referente à inexistência de haver uma determinada coisa com dois titulares, ou seja, não existe dois titulares sobre a mesma propriedade.

Concordam Farias e Rosenwald (2012, p. 300) ao comentar que

A mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas, em idêntico lapso temporal, pois o direito do proprietário proíbe que terceiros exerçam qualquer senhorio sobre a coisa. À evidência, duas pessoas não ocupam o mesmo espaço jurídico, deferido com pertinência a alguém, que é o titular do direito real.

Gonçalves (2015, p. 156) compartilha o mesmo pensamento preceituando que “O direito de um sobre determinada coisa exclui o direito de outro sobre essa mesma coisa [...]. O termo é empregado no sentido de poder o seu titular afastar da coisa quem quer que dela queira utilizar-se”.

Sendo assim, ao se falar em caráter exclusivo, a ideia que se tem é de que um bem tem somente um dono, daí a proibição de que outros utilizem o seu bem, embora seja possível haver mais de um titular sobre a mesma coisa, desde que os títulos sejam diferentes, como ocorre quando o proprietário institui a um terceiro o direito de usufruto, do qual será outro titular.

A terceira característica da propriedade é uma criação doutrinária e trata da perpetuidade, conforme leciona Tartuce (2015, p. 143)

[...] o direito de propriedade permanece independentemente do seu exercício, enquanto não houver causa modificativa ou extintiva, sejam elas de origem legal ou convencional. A propriedade, por tal característica, pode ser comparada a um motor em constante funcionamento, que não para, em regra (moto contínuo), a não ser que surja um fato novo que interrompa o seu funcionamento. A propriedade, regra geral, não pode ser extinta pelo não uso, a não ser nos casos de usucapião [...].

Compreende-se que, o fato de o proprietário deixar de usar a coisa não é o bastante para fazer com que perca seu direito de titular, que somente se extinguiria se um terceiro se apropriasse e fizesse uso, pelo tempo determinado na legislação, que nesse caso se daria a usucapião. De acordo com Farias e Rosenwald (2015) a

perda da propriedade pela usucapião se dá com a posse do terceiro, e não pela falta de uso prolongado do proprietário.

Para Gonçalves (2015, p. 127) a propriedade é irrevogável ou perpétua, porque não se extingue pelo desuso, devendo manter-se conservada a propriedade enquanto o proprietário não se indispor dela ou quando ocorrer qualquer uma das formas de perda da propriedade trazidas pela legislação, como a usucapião e a desapropriação.

A quarta característica da propriedade é também uma criação da doutrina e trata da elasticidade, através da qual de acordo com Orlando Gomes (2012) possibilita que o direito de propriedade seja distendido ou mesmo contraído, na medida que forem agregados ou retirados direitos.

Esclarece Tartuce (2015, p.703) ser a elasticidade uma característica da propriedade na qual pode ser verificada a distensão ou a contração voltada para o seu exercício, em que se disponibilize certos elementos em favor de terceiro, já que “na propriedade plena, o direito se encontra no grau máximo de elasticidade, havendo uma redução nos direitos reais de gozo ou fruição e nos direitos reais de garantia”.

1.5 MODOS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL

O Código Civil de 2002 (BRASIL, 2016) disponibilizou um capítulo no Título III da propriedade para dispor sobre as formas de aquisição da propriedade imóvel, como pela usucapião, pelo registro de título e pela acessão, e que podem ser adquirida de duas formas: originária e derivada.

Tartuce (2015, p. 172) cita como formas de aquisição de propriedade pelo modo originário as acessões e a usucapião, e como modo derivado o registro do título e a sucessão hereditária.

A forma originária ocorre dá quando desvincula da relação com o titular anterior, não havendo qualquer relação jurídica de transmissão. Já a derivada ocorre quando existe uma relação jurídica com o antecessor, em que há transmissão da propriedade do proprietário para terceiro.

De acordo com Gonçalves (2015, p. 249) os modos pelos quais se pode adquirir uma propriedade obedecem a certos critérios:

[...]. Quanto à procedência ou causa da aquisição, esta pode ser originária e derivada. É da primeira espécie quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa. A aquisição é derivada quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo, pois, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade, como no registro do título translativo e na tradição.

Portanto, a aquisição originária da propriedade imóvel ocorre quando o indivíduo torna seu o bem sem que tivesse sido transferido por outro indivíduo, inexistindo qualquer relação entre o domínio atual e o anterior de outrem, como acontece com a usucapião e a acessão, e a aquisição será derivada quando houver transmissão de domínio que pode ser por causa mortis ou inter vivos, como acontece no direito das sucessões e no negócio jurídico, devendo ser seguido de registro do título de transferência no Cartório de Imóveis.

O Código Civil de 2002, artigos 1.245 a 1.247 trazem a forma de aquisição pelo Registro do Título:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

De acordo com os ensinamentos de Maria Helena Diniz (2007, p. 13) o registro imobiliário é o poder legal de agentes do ofício público para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de

propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição. Com isso, o assentamento dá proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios comprobatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o ponto de vista da respectiva titularidade e dos ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade, que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecidos de terceiros.

Desse modo, é assegurado aos indivíduos que requerem a aquisição e o pleno exercício de propriedade com seus ônus reais de fruição e garantia, porque estará registrado em repartição pública, exatamente no Cartório de Registro de Imóveis, que tem o poder de atribuir proteção à propriedade imobiliária, porque cria a presunção de veracidade do que consta na transcrição do registro do imóvel, que só pode ser modificado por outro registro judicial, nos termos do artigo 1.245, §§ 1º e 2º do Código Civil de 2002, além de tornar públicos os seus atos, que serão conhecidos por terceiros.

De acordo com o eterno professor Orlando Gomes (2012, p. 164)

Quem quer adquirir a título oneroso um bem de raiz serve-se do contrato de compra e venda, instrumentado numa escritura pública, que é apenas o *titulus adquirendi*, da propriedade da coisa comprada. Para que a transferência se verifique, isto é, para que o comprador se torne o dono da coisa comprada, é preciso que o título de aquisição seja registrado no Ofício de Imóveis.

O Código Civil brasileiro, artigo 108 (2016, p. 55) dispõe que:

Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

O mesmo diploma civilista em seu artigo 1.227 (2016, p. 146) dispõe que: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (artigos 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

Percebe-se que há dois requisitos para os negócios que envolvam imóveis com valor superior a 30 salários mínimos: a) o acordo entre as partes devidamente estruturado em escritura pública; e b) o registro deste título translativo feito no Cartório de Imóveis que é o órgão responsável para a transmissão ou modificação

dos atos entre vivos de direitos reais referentes a imóveis. Assim, a aquisição de imóvel se dá de diversas formas, devendo o adquirente, para ter o direito real sobre o mesmo, quer seja constituído ou transmitido por ato entre vivos, registrá-lo no órgão específico que é o Cartório de Registro de Imóveis.

Portanto, após apresentar a modalidade de aquisição de propriedade acima, abordar-se-á a modalidade de aquisição de propriedade chamada de usucapião, que é chamada de aquisição originária porque se dá em razão do tempo, e que tem requisitos próprios.

2 USUCAPIÃO - ORIGEM HISTÓRICA

A usucapião é um modo de aquisição de bens e tem sua origem no dizer de Farias e Rosenthal (2012, p. 395) em Roma: “A usucapião restou consagrada na Lei das XII Tábuas, datada de 455 antes de Cristo, como forma de aquisição de coisas móveis e imóveis pela posse continuada por um ou dois anos [...]”.

Paulo Nader (2016, p. 155) “Usucapião, etimologicamente, provém do latim *usucapio*, vocábulo formado pela junção de *usu*, que outrora significava *possessio* (posse), e *capere* (adquirir)”.

A Lei das Doze Tábuas (2016, p. 3), trata do direito da propriedade e da posse em sua 6ª tábua, e no inciso III consta que: “III - Adquire-se a propriedade do solo pela posse de dois anos e das outras coisas, pela de um ano”.

Observa-se que, há muitos séculos já existia esse modo de aquisição de propriedade, talvez a mais antiga aquisição que se conhece, porque era determinadamente instituída por lei.

De acordo com Fábio Caldas de Araújo (2013, p. 61) ,

[...] A finalidade da Usucapião era a de eliminar uma incerteza quanto ao titular do domínio, acarretando a perda da posse do bem para o proprietário inerte. No caso dos bens móveis tal comprovação se fazia pela posse de objeto não furtado. A posse deveria ser justa, ou seja, não gerada mediante violência, precariedade ou clandestinidade [...].

Percebe-se que, no antigo direito romano, a pessoa não poderia tomar posse mediante atos de violência, porque era contrário à natureza da usucapião e contrariavam a lei.

Percebe-se a evolução desse instituto que se adequou às sociedades que faziam uso desse modo de aquisição para adquirir uma propriedade.

2.1 CONCEITO

O vocábulo “usucapião” é originário do latim, significa tomar pelo uso, sendo conceituada por Paulo Nader (2016, p. 158) como uma modalidade de aquisição

originária da propriedade, móvel ou imóvel, e de outros direitos reais, mediante a posse mansa e pacífica, com *animus domini*, e durante determinado prazo fixado em lei. Na aquisição originária, a pessoa adquire diretamente o bem sem suas limitações ou seus vícios anteriores.

Nesse tipo de aquisição que o legislador atribui juridicidade a uma situação que é um fato, que com o tempo se manteve, sem ser incomodada, mas que se prolongou por certo tempo previsto em lei.

Já a modalidade da usucapião de aquisição derivada, o ato de transmissão acontece quando o sucessor adquire o bem com as limitações e restrições que existiam antes da transmissão no bem.

Nesta modalidade de aquisição deve o adquirente comprovar a legitimidade de seu domínio, de quem o transmitiu e dos proprietários anteriores, porque assumirá a partir do momento de aquisição os ônus.

2.2 FUNDAMENTOS DA USUCAPIÃO

O instituto da usucapião deve ser justificado para que seja dado eticidade à provisão legal.

Para Carlos Roberto Gonçalves (2015, p. 169) “O fundamento da usucapião está assentado, [...] no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio”. Afirma ainda o doutrinador que tal fundamento “[...] repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social: [...]”.

Esse é um dos fundamentos a ser considerado, que deve ser o da posse do bem exercido longamente, com intenção de dono, fazendo crer que o possuidor é o verdadeiro proprietário, para que seja dado concretizada a aquisição.

2.3 USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO BRASILEIRO

Melo (2014) inicia o estudo do registro do título enfatizando que a propriedade do bem imóvel somente se transfere após estar devidamente registrado no cartório de registro de imóveis cuja área de abrangência envolve o bem.

Maria Helena Diniz (2012, p. 144), pela Usucapião:

O legislador permite que uma determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por certo intervalo de tempo previsto em lei, se transforme em uma situação jurídica, atribuindo-se assim juridicidade a situações fáticas que amadurecem com o tempo. [...].

Assim, aqui no Brasil o legislador pátrio adotou a usucapião no direito das coisas a partir do Código de 1916, bem como no Código Civil de 2002.

Esse procedimento recebe outra nomenclatura por Alexandridis e Figueiredo (2013, p. 33), que adotam a transcrição do título para referir-se ao seu registro:

[...] é forma de aquisição da propriedade regulada pela Lei de Registros Públicos, Lei 6.015/73, nos artigos 197 e seguintes; trata-se de forma ordinária, mas derivada de aquisição, pois é comum e há relação entre o novo proprietário e o antigo. Assim, o indivíduo adquire a propriedade, em regra, depois do contrato de compra e venda havido entre as partes, lavra-se, no tabelionato de notas, a escritura pública de compra e venda e depois transcreve o título de propriedade na matrícula do imóvel que se encontra no cartório de registro de imóveis, registrando, portanto, sua propriedade [...].

Há de se ressaltar que apenas o acordo entre as partes não é suficiente para que ocorra a transferência da propriedade, conforme ensinam Monteiro e Maluf (2015) que trazem como exemplo um contrato de compra e venda, que tem como requisito para sua eficácia o devido registro do título no cartório de registro de imóveis no local em que se encontra o imóvel

De acordo com Lobo (2015) não haverá necessidade de registro de título quando houver eficácia *erga omnes* por força de legislação, como naqueles casos em que envolve direitos de vizinhança ou no direito real de habitação.

O direito de propriedade está garantido e protegido pela Constituição da República Federativa do Brasil no *caput* do artigo 5º (2016, p. 13) na condição de garantia fundamental e com características de inviolabilidade, que para Ana Paula Almeida Rosa (2016, p. 287) “também, por legislação esparsa, o legislador pátrio criou meios para sua efetivação. A ação de Usucapião é um desses meios

colocados à disposição do possuidor para que este alcance o direito à propriedade de um determinado bem”.

Para Ana Paula Rosa (2016, p. 288) “A posse *ad usucapione* é aquela que se exerce com intenção de dono - com *animus domini*, que se traduz literalmente ‘com animo ou intenção de dono’ e tecnicamente ‘com pretensão de dono’”.

Ademais, tanto na Carta Magna brasileira quanto no Código Civil brasileiro, esse requisito tem a expressão “possuir como seu”, que é a condição essencial para a regra da Usucapião, pacífica e ininterrupta.

A posse direta é excluída porque relaciona-se com à detenção da coisa, sem a intenção de ter a coisa para si.

Quanto ao tempo, a legislação disciplina que a posse *ad usucapione* deve ter um tempo razoável de ocupação para que a lei reconheça o direito do possuidor para a aquisição da propriedade.

Ressalte-se que, os bens imóveis que forem de propriedade da União, Estados ou Municípios não recaem essa necessidade, exceto quando acontecer a desapropriação, em que a sentença deverá ser registrada.

2.4 MODALIDADES DE USUCAPIÃO

A usucapião é um instituto de aquisição de propriedade de um bem e o ordenamento jurídico brasileiro contempla quatro modalidades de aquisição da propriedade, sendo duas delas a usucapião especial rural e a usucapião rural prevista na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e outras duas previstas no Código Civil Brasileiro que são a usucapião ordinária e a usucapião extraordinária.

O instituto da usucapião incide sobre bens móveis e imóveis, no entanto o presente trabalho versa sobre bens imóveis, portanto, será abordada somente a usucapião de imóvel ou imobiliária.

Enfim, como modalidade de aquisição de propriedade originária a usucapião se dá em razão da posse por um lapso de tempo, desde que sejam observados os requisitos previstos no ordenamento jurídico pátrio.

Quanto aos requisitos formais para a aquisição da propriedade existem três

deles que são imprescindíveis a qualquer das modalidades de usucapião: o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini*.

Entretanto, dependendo da modalidade de usucapião a ser estudada, poderão ser acrescentados outros requisitos também essenciais à matéria. É o caso do justo título e da boa-fé, quando se tratar de usucapião ordinária; da moradia, na usucapião urbana e, juntamente com esta, o requisito do trabalho quando a modalidade for a usucapião rural.

2.4.1 A Usucapião Extraordinária

A usucapião extraordinária está prevista no Código Civil brasileiro artigo 1.238 e em seu parágrafo único (2016, p. 147) aduz:

Artigo 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.

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

A usucapião extraordinária necessita de um lapso temporal maior bem como dois requisitos essenciais: o primeiro requisito é a posse pacífica, ininterrupta e com intenção de ser o dono; o segundo requisito é o lapso temporal contínuos, que será reduzido para dez anos se o possuidor tiver o imóvel como sua moradia habitual, ou tenha realizado nele obras ou serviços de caráter produtivo.

Caio Mário (2015. p. 124) ensina que “O seu princípio básico está, portanto, na valorização do trabalho humano”.

Ora, aquele que passa pelo lapso temporal de quinze ou dez anos exigidos quer ter como seu um imóvel, quer seja rural ou urbano, porque contribuiu para cultivá-lo tornando-o útil, não merecendo perdê-lo para aquele que abandonou.

Observe que a usucapião é uma das formas de aquisição de propriedade imóvel, concretizada no exercício da posse contínua e ininterrupta, e a lei dispõe que o direito à propriedade nasce pela posse contínua e sem oposição, de modo originário, desde que por um período de quinze anos sem interrupção, embora,

reduza o período para dez anos se houver feito benfeitorias de natureza produtiva ou em caso de moradia habitual do possuidor.

2.4.2 A Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária é uma modalidade que tem requisitos específicos que é a posse ininterrupta e sem contestação, e o justo título e a boa fé.

Esta modalidade de usucapião tratada como ordinária está prevista no artigo 1.242 do Código Civil de 2002 e tem a seguinte redação: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

A usucapião ordinária exige o justo título que é o ato jurídico que tem a finalidade de habilitar o indivíduo para adquirir a propriedade de uma coisa. Para Farias e Rosenvald (2017, p. 148) “[...] a boa-fé que acarreta a usucapião ordinária é aquela que concede ao possuidor a falsa impressão de ser o dono da coisa”.

Assim, o justo título é o documento que habilita a posse, já que o indivíduo tem a vontade de ser dono do bem. Já a boa-fé é o não conhecimento quanto à inexistência de vícios ou quaisquer obstáculos para a posse.

Observe que, o pressuposto para a aquisição por usucapião ordinária é a posse contínua e incontestada por dez anos de posse efetiva.

O parágrafo único do artigo 1.242 traz hipótese de tempo mínimo de posse, 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 parágrafo único dispõe sobre a redução para cinco anos o prazo prescricional para a hipótese de o possuidor ter adquirido o imóvel onerosamente, com o cancelamento posterior, desde que o possuidor não tenha estabelecido o bem como sua moradia ou nem realizado investimentos social ou econômico.

O Código Civil, em seu artigo 1243 (2016, p. 148) dispõe o seguinte: “O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes,

acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé”.

Assim sendo, o dispositivo em comento permite a soma das posses do atual possuidor e de seu antecessor, desde que ambas sejam contínuas e pacíficas.

2.4.3 A Usucapião Especial Rural

A usucapião especial rural está disposta na Constituição da República Federativa do Brasil (2016, p. 114) no artigo 191:

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

Também está prevista no artigo 1.239 do Código Civil (2016, p. 147) com a mesma redação:

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

Araújo (2013, p. 320) afirma que os requisitos postos no dispositivo supra, assegura, tão somente, o direito para aqueles que não sejam proprietário de imóvel rural ou urbano, e que esteja possuindo o mesmo, “por cinco anos, ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva [...]”.

Nessa modalidade, o usucapiente não pode ser proprietário de qualquer outro imóvel, urbano ou rural, tendo como área na zona rural até 50 hectares, e que esta seja produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo ela como sua moradia.

2.4.4 A Usucapião Especial Urbana

É de vital importância a qualidade da posse na usucapião especial urbana, sabendo que a posse deve ser qualificada pela intenção do indivíduo ser dono do bem imóvel e de efetivar a moradia para si ou para sua família, devendo ainda, ser contínua, mansa e pacífica, sem oposição do proprietário.

A modalidade de usucapião especial urbano tem sua previsão na Constituição da República Federativa do Brasil, em seu artigo 183 (2016, p. 112-113):

Artigo 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.

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

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

O Código Civil no artigo 1.240 (2016, p. 147) traz a seguinte redação sobre a usucapião especial urbana:

Artigo 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.

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

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Um dos requisitos dessa modalidade de usucapião é o lapso de prazo prescricional de cinco anos na posse de forma ininterrupta e sem oposição, a exigência de que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, e utilize o imóvel ter uma área não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados para sua moradia ou de sua família.

Interessante é o que dita o § 1º deste dispositivo porque confere, tanto ao homem quanto à mulher, o direito de receber o título de domínio e a concessão de uso, para um ou outro ou para ambos. Já o § 2º afirma que não será permitido mais

de uma vez ao mesmo possuidor o direito a essa modalidade de aquisição de propriedade.

Assim sendo, tanto a modalidade de usucapião especial urbano quanto rural caracterizam-se por prazo prescricional reduzido cinco anos, exigindo-se tão somente que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel e que, utilize o imóvel para sua moradia ou para sua família, sendo que a área para o urbano corresponde a duzentos e cinquenta metros quadrado e para o rural corresponde a cinquenta hectares.

2.4.5 A Usucapião Administrativa instituída pela Lei Nº 11.977 de 2009

A usucapião administrativa instituída pela Lei Federal nº 11.977 de 2009 e alterada pela Lei Federal nº 12.424 de 2011, é um procedimento que precedido de certas etapas envolve o poder público, o possuidor da área e o cartório do registro de imóveis, para concretizar a aquisição do imóvel.

Antes da aprovação dessa lei, a aquisição de imóveis por usucapião, independente da modalidade, era feita através do judiciário.

A lei nº 11.977 de 2009 dispunha sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e tinha como finalidade a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas e rurais, expresso no artigo 1º, da Lei Federal nº 11.977 de 2009 (2018), que tem o seguinte teor:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas:

- I - o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU);
- II - o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR);

Atente-se para os mecanismos criados por esta lei nº 11.977 de 2009 voltadas para a produção e aquisição de imóveis, requalificação de imóveis urbanos e produção ou reformas de habitações rurais.

Para o desembargador Venício Salles, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (2009) em entrevista ao blog Central de Notícias o município pode se

apossar administrativamente das áreas abandonadas, sem o aproveitamento pelo proprietário inscrito que está inadimplente com os tributos que incidem sobre o imóvel.

Observe que, o município pode se possar administrativamente, desde que haja sólida comprovação de abandono por parte do proprietário inadimplente.

A lei nº 11.977 representa um passo importante para a desburocratização do setor urbanístico, impulsionando o destravamento dos processos e procedimentos necessários para a regularização das cidades.

Assim sendo, em linhas gerais, a Lei nº 11.977 de 2009 representa a implementação de políticas habitacionais aduzidas pelo artigo 23, inciso IX, da Constituição da República Federativa do Brasil, que dão oportunidade a aquisição de imóvel residencial pela população de baixa renda, demonstrando com isso, a vontade política do Estado em atender bem as suas funções institucionais em promover a aquisição da casa própria, tendo como beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida o grupo familiar que é definido como sendo uma unidade nuclear composto por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento.

2.4.6 A Usucapião Familiar

Uma nova modalidade de aquisição do imóvel foi criada pela Lei nº 12.424 de 2011, que alterou o Código Civil brasileiro e acresceu com o artigo 1.240-A, in verbis:

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

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Observa-se que, essa modalidade inédita de usucapião especial urbana, surgiu na segunda década do Século XXI, com a Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, dando nova redação a diversos artigos da Lei 11.977/2009 e inserindo no

Código Civil (2002), o Art. 1.240-A e seu § 1º.

É interessante essa modalidade de aquisição do imóvel, por causa dos requisitos exigidos, como: abandono do lar, a posse, além de ser incontestada e ininterrupta, deve ser direta, pois o possuidor deve está no poder de usar a coisa; e, o prazo, que deve ser de apenas dois anos, sendo o mais curto previsto no ordenamento pátrio, se comparado a outros requisitos, comuns nas outras modalidades de usucapião.

De acordo com Monteiro e Maluf (2013, p. 156), esse instituto no Direito Civil Brasileiro, põe em risco a insegurança jurídica, aduzindo que:

[...] esse novo Instituto, além de afrontar as regras inerentes à propriedade e ao regime de bens – na medida em que cria um inusitado modo de perda do domínio, além de nova modalidade de usucapião com prazo extremamente exíguo -, acarreta ainda injustificada alteração ao regime de bens adotado, despojando, de seu titular, o domínio de um imóvel ao qual, total ao parcialmente, indiscutivelmente tem direito. [...]. Nada justifica que aquele que deixou o lar comum, por não mais suportar a convivência, seja punido com a perda do imóvel em que deixou abrigada a família.

Por esse motivo, essa nova modalidade de Usucapião é uma sanção civil ao descumprimento de um dos deveres do casamento e da união estável. Mediante as reflexões expostas e as sugestões apresentadas, pode-se perceber que essa inédita forma especial de Usucapião surgida no Brasil, no início da segunda década do Século XXI, integrando um programa social governamental, com reflexos no Direito de Família, carece ainda de uma participação legislativa do Congresso Nacional, para complementação, aperfeiçoamento e avanço desta norma de reconhecido alcance social, objetivando praticidade, facilidade e melhor aplicabilidade da legislação pertinente.

3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A partir deste capítulo será tratado do instituto da usucapião extrajudicial que é o tema primordial da monografia.

A usucapião é um direito real garantido por lei ao indivíduo que utiliza de um bem móvel ou imóvel por um período prolongado e ininterrupto, no qual manifesta sua prescrição aquisitiva do bem, em respeito ao seu direito de propriedade de modo ordinário.

Até o ano de 2015 poderia o indivíduo manifestar o seu direito sobre o imóvel de forma judicial.

No entanto, com o advento da Lei n° 13.105 de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) houve a regulamentação dessa modalidade de aquisição de imóvel, tratando como um procedimento a ser realizado no Tabelionato de Notas e recepcionado pelo Cartório de Imóveis onde será feito o registro, tendo ampla abrangência, porque poderá ser aplicado para a concessão das diversas espécies de usucapião de direito material previstas no ordenamento jurídico nacional.

3.1 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

A usucapião extrajudicial de bens imóveis não é novidade, porque a Lei n° 11.977 de 2009 do programa minha casa minha vida (PMCMV), já trazia em seu bojo uma espécie de usucapião extrajudicial (administrativa) aplicável apenas para usucapião especial urbano, previsto no artigo 183 da Constituição Federal, e nos projetos de regularização fundiária, com respeito a alguns requisitos, de forma que o Código de Processo Civil, tão somente ampliou o tema que se tornou uma opção para a sociedade, já que os procedimentos extrajudiciais respondem com maior rapidez para apresentar uma solução para as demandas relativas à aquisição da propriedade.

Ana Paula Almeida Rosa (2017, p. 290) a usucapião extrajudicial “não se trata de uma novidade no âmbito jurídico, porque a mesma vinha sendo adotada desde a implementação dos projetos de regularização fundiária de interesse social, quando

da implantação do Programa de Aceleração do Crescimento instituído pelo Governo Federal – PAC, para imóveis com área não superior a 250 m² [...]”.

Com o sucesso na medida de regularização fundiária houve a expansão da usucapião através dos requisitos implantados no Código de Processo Civil e que modificou a Lei de Registros Públicos no dizer de Ana Paula Rosa (2017, p. 290) “admitindo 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 regulamentação processual para a usucapião judicial está disposta no Código de Processo Civil, em seu artigo 1.071 (2016, p. 198) com a seguinte redação: “O Capítulo III do Título V da Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do [...] artigo 216-A”.

A mudança decorrente do Código de Processo Civil acrescentou o artigo 216-A, na Lei n° 6.015 de 1973 com a seguinte redação:

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 de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)

II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de 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.

Por este dispositivo o usucapiente terá liberdade de escolha entre a usucapião administrativa extrajudicial ou a usucapião judicial, porque ambas tem os mesmos efeitos jurídicos, sendo que na extrajudicial, os notários e registradores exercem atribuições constitucionalmente delegadas, assegurando a aplicação do direito.

O Código de Processo Civil para Lilian Patrus Marques (2015, p. 1764) “[...] introduz no ordenamento brasileiro, como uma opção ao jurisdicionado, o

procedimento extrajudicial de usucapião, que se processa perante o Cartório de Registro de Imóveis”.

Ao acrescentar o art. 216-A na Lei nº 6.015 de 1973 (Registros Públicos) o procedimento extrajudicial, alcança todas as modalidades do instituto que estão dispostas no Código Civil, na Constituição Federal e na Lei nº 6.969 de 1981 e a usucapião da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

Percebe-se pela introdução do art.216-A, que a usucapião extrajudicial deve ser processada perante o cartório de registro imobiliário da comarca em que se situa o imóvel, requerido pelo interessado e representado por advogado.

Com isso abre-se um espaço extrajudicial para a aquisição e regulação do imóvel, sem que haja prejuízo ao interessado no imóvel usucapiendo em fazer a opção judicial.

3.2 O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

O Código de Processo Civil inovou introduzindo na Lei de Registros Públicos a usucapião extrajudicial, simplesmente trouxe uma opção para o jurisdicionado, processar de forma administrativa no Cartório de Registro de Imóveis.

Lilian Patrus Marques (2015, p. 1765) aduz que “A usucapião extrajudicial prevista no Código de Processo Civil de 2015, por outro lado, terá ampla abrangência, podendo ser aplicada para qualquer espécie de usucapião prevista na legislação brasileira”.

Perceba que, no caput do artigo 216-A da Lei 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos), há a determinação sobre ser necessário o requerimento do interessado e a representação por advogado buscando revestir a usucapião administrativa de legitimidade e maior controle.

Foi a partir do § 1º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos que o legislador detalhou sobre o procedimento da usucapião extrajudicial:

§ 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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio

com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

§ 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, 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.

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de

justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5o do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei no 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).” (NR)

Observa-se que, as mudanças trazidas visam a desjudicializar a solução de situações onde não há litígio e que, demandariam a intervenção do órgão judicial para produção dos efeitos desejados pelo requerente, daí atribuir aos notários tais procedimentos, com a certeza de se ter uma solução célere.

Ana Paula Rosa (2017, p. 299) aduz que

A Usucapião Extrajudicial deve ser processada no Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária em que se situar o imóvel usucapiendo, ainda que o registro esteja em outra circunscrição. Nos casos de o imóvel estar situado em mais de uma circunscrição caberá o processamento do requerimento em qualquer delas, e, em sendo procedente o pedido, ao final, o interessado poderá apresentar a certidão da matrícula em outra circunscrição.

A usucapião extrajudicial, de acordo com Lilian Patrus Marques (2015, p. 1765)

[...] imprescinde do consenso entre o titular do direito, o proprietário do bem indicado no registro imobiliário, eventuais titulares de outros direitos mencionados na matrícula do bem e os proprietários de imóveis confinantes. [...] a usucapião extrajudicial será um instrumento com maior utilização em casos de regularização fundiária, como, por exemplo, diante de negócio jurídico realizado que não pôde ser registrado por questões formais.

Assim, o requerimento de usucapião deve ser instruído com: a) ata notarial; b) a planta e memorial descritivo; c) certidões negativas dos distribuidores da comarca; e d) justo título.

O oficial do registro de imóveis receber a petição instruída e faz a prenotação no livro de protocolo e a autuará, em que faltando algum documento entrega ao requerente por meio de nota devolutiva para que supra a ausência.

Caso qualquer dos interessados não assine a planta e o memorial descritivo, será notificado para anuir em um prazo de 15 dias, sendo que havendo o silêncio será compreendido como concordância, quer seja a União, Estado, Distrito Federal e Município o prazo para manifestação será o mesmo da instauração do procedimento.

Lilian Patrus Marques (2015) afirma que o oficial do registro de imóveis publicará o “edital em jornal de grande circulação para ciência de terceiros

interessados” e fazer “diligências para solucionar eventuais dúvidas”. De acordo com o § 9º do artigo 216-A da Lei nº 6.015 de 1973 “A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião”.

Ressalte-se que, não há vedação para que o interessado ingresse com a ação de usucapião na esfera judicial, entretanto, faculta ao possuidor optar pela via judicial se rejeitar a extrajudicial.

Se toda a documentação estiver em ordem e na ausência de impugnação por parte dos titulares de direitos indicados na matrícula do imóvel, bem como dos demais interessados, o pedido será deferido e a usucapião será averbada no registro imobiliário. Caso contrário, o oficial do registro de imóveis rejeitará o pedido e essa rejeição não impede a propositura de ação de usucapião perante o Poder Judiciário.

3.2.1 Ata Notarial

O procedimento extrajudicial da usucapião tem início com o pedido de reconhecimento pelo Tabelionato de Notas sediado na comarca em que se localiza o imóvel, porque é por meio de ata notarial que é comprovada a posse. O inciso I do artigo 216-A trata da ata notarial e determina que seja lavrada por tabelião, aplicando-se o que dispõe o artigo 384 do CPC (2016, p. 94) que dispõe assim:

Artigo 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

Observa-se o quanto é importante a comprovação da posse feita por meio de ata notarial, porque é um elemento de prova que atesta os fatos e os atos úteis e necessários para o julgamento da causa, inclusive por imagem ou sons gravados em arquivos eletrônicos.

A ata notarial, segundo Ana Paula Rosa (2017, p. 290) é “uma inovação do Código de Processo Civil que prevê o instrumento [...] como documento passível à percepção do notório e, portanto, de seu registro”.

O interessado deve requerer ao notário a produção da ata notarial, porque é o objeto que constatará o fato jurídico determinado e objetivo, devendo o notário a sua competência para não agir fora do seu território ou invadir na competência de outro notário.

A ata notarial tem um caráter diferente da escritura pública porque o seu conteúdo não é manifestação de negócio, o notário poder decidir sobre diligências necessárias para a concretização do pedido.

De acordo com Loureiro (2013, p. 757) "quando a declaração contida no documento notarial não procede do notário, estamos diante de uma escritura; e quando procede deste profissional do Direito, estamos na presença de uma ata notarial".

Quanto aos requisitos para lavratura da ata notarial Loureiro (2013, p. 760) é enfático ao afirmar que:

[...] não se exige a capacidade da parte solicitante, uma vez que esta não está realizando nenhum ato ou negócio jurídico. Da mesma forma não há necessidade de subscrição do ato por testemunhas, em face da fé pública do tabelião. A assinatura do interessado na ata notarial decorre do princípio da instância, instrumentalizando a provocação do interessado que, ademais, dá sua conformidade quanto à exatidão do fato narrado. Tal assinatura, porém, não é obrigatória, mesmo porque o notário fará constar do texto da ata notarial o pedido do interessado. O que importa é a assinatura do tabelião ou seu substituto, encerrando o ato e conferindo-lhe autenticidade.

Assim sendo, este elemento de prova trazido pelo Código de Processo Civil tem serventia na usucapião, porque é capaz de atestar sobre os requisitos comuns e especiais da modalidade extrajudicial a ser requerida, atestando o tempo de posse do requerente, configurando o direito de aquisição da propriedade.

Atente-se que, para a expressão todos os documentos que comprovem sua posse pelo lapso temporal, correspondem aos documentos usuais como contratos entre particulares, 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.

Dessa forma, a ata notarial pode atestar o período que o requerente tem na posse do imóvel, mas também, sobre toda a cadeia sucessória, ficando comprovada a posse e o direito à aquisição da propriedade do imóvel pela usucapião extrajudicial.

3.2.2 Planta e Memorial Descritivo

Além dos documentos necessários que comprovam o lapso temporal na posse do imóvel, o interessado deve apresentar ao tabelião a planta do imóvel produzida por profissional habilitado, acompanhada de memorial descritivo.

De acordo com o Dicionário Imobiliário da Antico Imóveis (2018) “A planta é a representação geométrica da projeção de um plano, da parte ou do todo de uma edificação”.

Por ser uma representação geométrica do imóvel, 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.

O parágrafo II, do artigo 216-A, da Lei nº 6.015 de 1973 (2018, p. 48) aduz que:

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

A planta é uma determinação da lei e deve ser apresentada junto com o memorial descritivo.

A planta apresenta um desenho geométrico com relação à área e o perímetro, já o memorial apresenta as características do imóvel como pintura e o material utilizado na construção predial.

O memorial é necessário porque traz informações adicionais, com dados importantes do imóvel para que possam ser verificados com maior facilidade, o que não aconteceria com a planta.

Outro ponto importante deste inciso diz respeito à produção destes elementos porque planta e memorial devem ser produzidos por profissional legalmente.

O oficial de registro de imóveis deverá realizar diligência no local do imóvel, para verificar a situação de posse do interessado e se informar com os vizinhos sobre os fatos relevantes para a consecução da usucapião.

Assim sendo a planta é um documento que apresenta uma descrição geométrica do imóvel e o memorial é documento que descreve o imóvel por meio de palavras.

Pelo presente inciso, o pedido deve ser instruído com a planta e o memorial descritivo assinado pelo titular do direito real, que é o proprietário do imóvel, pois permitirá que o interessado se valha deste procedimento e possa usucapir o seu imóvel.

Ora, com a apresentação de toda a documentação necessária, em observação ao parágrafo 1º do artigo 216-A (2018, p. 49) “o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”.

O parágrafo 2º do artigo 216-A da referida Lei de Registros Públicos, (2018, p. 49) expressa que:

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

O parágrafo acima estabelece que para a apreciação do pedido a planta deve conter a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, salientando que, o titular do direito real, será notificado para que manifeste sobre a concordância ou não do procedimento, em que silenciando-se será entendido como concordando com a aquisição do imóvel.

Ana Paula (2017, p. 290) afirma que “planta e memorial descritivo sempre foram requisitos para a usucapião, sendo permitida pela jurisprudência, em determinadas ocasiões, a sua substituição por meros croquis”. Enfatiza ainda a jurista Ana Paula que na usucapião extrajudicial, os requisitos foram impostos para que se tenha “um maior controle sobre a atividade administrativa, determinando que seja assinado por profissional legalmente habilitado, contenha prévia anotação de responsabilidade técnica no Conselho de fiscalização (CREA ou CAU)”, mas também deve ser “assinado pelos titulares de direitos reais e outros direitos registrados na matrícula do imóvel e na matrícula dos confinantes”.

De acordo com João Pedro Lamana Paiva (2015) a concordância deve ser feita de maneira expressa, em que na hipótese de haver silêncio do titular do direito real, será interpretado como discordando da realização do procedimento, que até a indiferença representará concordância para que o procedimento seja realizado.

O registrador João Pedro (2015) destaca que por necessitar da concordância do titular do direito real, o procedimento da Usucapião Extrajudicial e seu funcionamento será unicamente como “instrumento de regularização fundiária, dirigido, especialmente àqueles casos em que houve um prévio negócio entre o usucapiente e o titular do domínio do imóvel”.

Ora, a usucapião extrajudicial foi apresentada como um procedimento para usucapir sem necessidade de intervenção judicial, no entanto o parágrafo 2º impôs uma dificuldade, complicando a efetivação do instituto para a aquisição do imóvel usucapiendo, já que se a documentação não estiver correta o pedido será negado. Com a negativa do pedido pelo Oficial do registro de imóveis, este notificará e abrirá prazo para impugnações, estabelecidas no parágrafo 3º, do artigo 216-A da lei em estudo.

Neste caso, foi de vital importância para o esclarecimento do § 2º, do artigo 216-A, com a correção pela Lei nº 13.465 de 2017, que trocou o vocábulo afirmando ser a concordância dos confinantes e dos cônjuges no memorial descritivo um requisito essencial para a usucapião extrajudicial, o titular será notificado pelo registrador para declarar se concorda ou não, sendo o silêncio entendido como concordância.

3.2.3 Certidões Negativas

O artigo 216-A, inciso III, da Lei nº 6.015 (2018, p. 48) “certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente”.

Trata o presente inciso da necessidade de apresentação de certidões negativas com a finalidade de comprovar que inexistente ação judicial relacionada ao imóvel.

De acordo com o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), artigo 4º, inciso IV, a saber:

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

- a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião.

É inegável a exigência do CNJ diante da exigência na apresentação de tais certidões negativas tanto do possuidor, quanto do(a) cônjuge ou companheiro(a), do proprietário do imóvel e do(a) cônjuge, bem como dos demais possuidores que houverem quantos dos(as) cônjuges ou companheiros(as) se houver.

Ana Paula (2017, p. 291) admite que “o requerente deverá provar que não demanda o imóvel judicialmente, seja por ele ou por terceiros, devendo, para tanto, apresentar uma certidão negativa de distribuição da situação do imóvel e do domicílio do requerente”.

O requerente deverá provar que não demanda judicialmente o imóvel (ou esteja sendo demandado por ele), bastando apresentar, apenas, uma certidão negativa da distribuição da comarca.

Na opinião de Daniéle Dornelles e Flávio Cassel Júnior (2015) as certidões negativas de ônus reais e de ações reais, pessoais e reipersecutórias, serão juntadas às certidões dos imóveis dos confinantes, caso possuam matrícula ou transcrição, emitidas pelo Registro de Imóveis, sendo também necessárias as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, bem como certidões da justiça comum e da justiça federal, porque comprovam a existência ou não de ação judicial na Comarca, referente ao imóvel usucapiendo.

3.2.4 Justo título ou outros documentos de comprovação

O justo título no dizer de Nelson Rosenvald (2014) é o instrumento que leva um possuidor a iludir-se porque acredita que ele lhe dá a condição de proprietário.

Do Enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal (2014) extrai-se o seguinte:

“Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse”.

O Código Civil em seu artigo 1.201 e parágrafo único (2016, p. 144) dispõe o seguinte:

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

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

O diploma civilista, no artigo 1.242 (2016, p. 148) dispõe com a seguinte redação: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

No ordenamento pátrio o justo título tem duplo significado porque no artigo 1.201 tem sentido amplo porque significa qualquer que justifique e no artigo 1.242, o justo título significa, por interpretação restritiva, ser um título apto em tese para transferir propriedade e outros direitos reais usucapíveis.

Rosenvald (2014) reitera que “No sistema brasileiro, a transferência da propriedade demanda que sejam feridos os três planos do negócio jurídico: existência, validade e eficácia. Não sendo satisfeita uma das três esferas, inexistente transmissão de propriedade, pois nada se adquire quando não se aliena”.

Ana Paula Rosa (2017, p. 291) entende que por causa da exigibilidade de justo título, existe um impeditivo para a regularização extrajudicial, no entanto, a lei possibilita a supressão deste quarto requisito, permitindo que se comprove o tempo do imóvel “a partir de documentação idónea 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”.

Rosenvald (2014) afirma ainda que “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”.

Assim sendo o justo título deve ter a aparência de ser legítimo e válido, com potencial para transferir direito real, que possa induzir pessoas normalmente cautelosas a equivocarem-se sobre sua situação jurídica perante o bem.

3.2.5 Da Notificação às partes e a publicidade

Com a negativa do pedido pelo Oficial do registro de imóveis, este notificará e abrirá prazo para impugnações, estabelecidas no parágrafo 3º, do artigo 216-A da lei nº 6.015 de 1973 (2018, p. 49) in verbis:

§ 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.

De acordo com o artigo 4º, artigo 216-A, da lei supra (2018, p. 49) há a possibilidade de manifestação das partes sobre o pedido: “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”.

Identifica-se nos parágrafos 3º e 4º as providências para garantir a citação dos envolvidos no pedido de reconhecimento de usucapião que são: os confrontantes, os titulares de domínio, os terceiros interessados, os entes públicos, sem a participação do Ministério Público que neste procedimento é dispensada. Ressalte-se que a lei criou o procedimento para que a sua notificação seja feita por edital, para os casos em que não são encontrados ou estão em local incerto.

O parágrafo 5º do artigo 216-A da lei em comento (2018, p. 49) estipula que: “Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis”.

Por este parágrafo 5º existe a possibilidade de o oficial do registro de imóveis solicitar ou realizar diligências para dirimir pontos controvertidos ou de difícil entendimento, ou seja, para tirar dúvidas, conforme dispõe o § 7º: “Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei”.

Refere-se tal dúvida sobre a possibilidade de levar à apreciação de um magistrado algum fato que venha a acontecer durante o procedimento extrajudicial, em que se questiona sobre alguma exigência ou sobre a recusa feita pelo oficial de registro de imóveis. Que fique bem claro que a suscitação de dúvida diz respeito tão

somente ao ato, com o posterior retorno do procedimento para cartório de registro de imóveis.

O § 6º, do artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos (2018, p. 49), aborda sobre a aquisição do imóvel usucapiendo:

§ 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, 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.

Desse modo, transcorrido o prazo da última diligência sem que ocorra impugnação, o oficial do Registro de Imóveis registrará a aquisição da propriedade em nome do possuidor.

No parágrafo 8º, do artigo 216-A, da lei em estudo (2018, p. 49) tem-se: “Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido”.

Observa-se neste parágrafo que existe a possibilidade de rejeição do pedido por parte do oficial de registro de imóveis, se a documentação apresentada não estiver em ordem.

O parágrafo 9º, do artigo 216-A (2018, p. 49) aduz que: “A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião”.

Assim, sendo o pedido rejeitado pelo oficial de registro de imóveis, é cabível emendar a petição inicial e adequar devidamente ao procedimento comum, ou propor uma nova ação de Usucapião, porque a Usucapião Extrajudicial é uma opção que o legislador deixou para o jurisdicionado.

Já o parágrafo 10, do artigo 216-A, da lei nº 6.015 de 1973 (2018, p. 49) trata da existência de impugnação:

§ 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.

Infere-se deste dispositivo que, havendo impugnação por parte de qualquer interessado, entes públicos ou terceiros, o oficial do registro de imóveis remeterá os

autos ao juízo da comarca em que está localizado o imóvel, após o requerente emendar a petição inicial que foi proposta perante o oficial de registro de imóveis, adequando-o ao procedimento comum.

3.3 A NÃO GRATUIDADE DA JUSTIÇA À USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A gratuidade está garantida na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (2016, p. 17) conforme dispõe o artigo 5º, no inciso LXXIV “o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.

A Carta Magna de 1988 instituiu no inciso XXXV do artigo 5º o seguinte: “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

Observe que por esses dispositivos qualquer demanda que tenha lesão ou ameaça a direito deve ser apreciada pelo poder judiciário, que dará uma decisão, favorecendo principalmente aqueles que comprovem a insuficiência de recursos para arcar com as despesas do processo judicial.

Refere-se a assistência gratuita pontuada na Constituição Federal de 1988 à apreciação judicial.

A gratuidade na usucapião teve o seu primeiro fundamento na Lei nº 10.257 de 2001, artigo 12, § 2º: “Artigo 12 São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana: [...]; § 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis”.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) em Recurso Especial nº 1.517.822 / SP, (BRASIL, 2017) decidiu da seguinte forma:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. ART. 12 DA LEI Nº 10.257/2001. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA E DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE HIPOSSUFICIÊNCIA.

1. O art. 12, §2º, da Lei nº 10.257/2001 – que assegura aos autores da ação de usucapião especial urbana os benefícios da justiça e da assistência judiciária, incluindo-se aí as despesas perante o cartório de registro imobiliário – deve ser interpretado em conjunto e harmonia com as disposições da Lei nº 1.060/1950 e, a partir de 18 de março de 2016, do Código de Processo Civil de 2015.

2. A Lei nº 10.257/2001 concede ao autor da ação de usucapião especial urbana espécie de presunção relativa de hipossuficiência

que, por isso, é ilidida a partir da comprovação inequívoca de que o autor não pode ser considerado “necessitado” nos termos do § 2º da Lei nº 1.060/1950.

3. No caso, o próprio autor reconheceu, em sua petição inicial, não preencher os requisitos da Lei nº 1.060/1950 para fins de obtenção dos benefícios da justiça gratuita, o que afasta qualquer possibilidade de concessão destes, sendo irrelevante para tanto que tenham sido requeridos com esteio no § 2º do art. 12 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). 4. Recurso especial não provido.

Ora, retira-se dessa jurisprudência o entendimento de que a concessão da gratuidade não é absoluta, já que o Estatuto, traz a ideia de que há mera presunção relativa de hipossuficiência.

Já o Código de Processo Civil de 2015 revogou o parágrafo único do artigo 2º, da Lei nº 1.060 de 1950 e dispôs no artigo 98 caput e no parágrafo 1º, inciso IX a seguinte redação sobre a gratuidade da justiça:

Artigo 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei”.

§ 1º A gratuidade da justiça compreende: [...]

IX - os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido.

A expressa autorização da norma é suficiente e clara para que seja concedido o benefício da gratuidade àquele que necessite verdadeiramente.

Assim, o dispositivo em apreço assegura ao autor da ação de usucapião extrajudicial os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuitas, não sendo necessário solicitação, autorização ou homologação dos notários e registradores, nem demonstração de requisitos junto às serventias extrajudiciais ou serviços de notas e de registro.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal (BRASIL, 2015) já decidiu no Agravo de Instrumento nº 20150020013680 estendendo para os atos notariais e de registro:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. EXTENSÃO A ATOS NOTARIAIS E DE REGISTRO. REQUERIMENTO QUE DEVE SER PROVIDENCIADO DIRETAMENTE PELA PARTE INTERESSADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. A assistência judiciária gratuita contempla atos notariais e de registro indispensáveis ao desenvolvimento da relação processual. II. O juiz da causa não está adstrito à requisição direta de documento ou ato notarial ou de registro. III. Cabe à parte interessada, munida de certidão da

serventia judicial, requerer ao serviço de notas ou de registro imobiliário o documento que reputa essencial à defesa dos seus interesses em Juízo. IV. Recurso conhecido e parcialmente provido.” (TJDF, (Acórdão n.858855, 20150020013680AGI, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 18/03/2015, Publicado no DJE: 10/04/2015. Pág.: 187)

Observa-se que a 4ª turma deu provimento parcial ao recurso da autora assegurando-lhe a gratuidade na obtenção do documento de registro imobiliário necessário à defesa dos seus interesses em juízo.

Afinal, o direito à assistência jurídica integral e gratuita aos que são hipossuficientes de recursos é uma garantia constitucional, ou seja, a concessão do benefício exige-se apenas que o autor do pedido de usucapião extrajudicial não tenha rendimentos suficientes para suportar as custas do processo.

3.4 O PROVIMENTO Nº 65 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ

O Conselho Nacional de Justiça editou no dia 14 de dezembro de 2017 o Provimento nº 65 estabelece diretrizes para regulamentar a usucapião extrajudicial, na área das serventias extrajudiciais.

O provimento foi editado, após a edição da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, com 27 artigos para conferir segurança jurídica e dinamismo na atuação dos tabeliões nos tabelionatos de notas e dos registradores nos cartórios de registro de imóveis.

Por não ter inovação relativa à usucapião extrajudicial, o provimento repetiu os principais artigos que falam do procedimento, embora com detalhamento sobre a forma e os atos que serão praticados pelos profissionais das serventias extrajudiciais, assim também, como o conteúdo que será observado nos atos e documentos.

Assim sendo, o Provimento nº 65 de 2017 do CNJ reduziu a grande discussão em torno da viabilidade do procedimento extrajudicial da usucapião, tornando-o mais seguro, porque detalha os atos e procedimentos a serem executados pelos profissionais dos tabelionatos e dos cartórios de registro de imóveis, alicerçando o caminho da desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro.

3.5 A USUCAPIÃO NO CÓDIGO DE NORMAS DA BAHIA

O artigo 216-A, da Lei nº 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos) estatui a admissibilidade do reconhecimento extrajudicial de usucapião, processando-se diretamente no Cartório de registro de Imóveis. Seguindo no mesmo sentido o artigo 2º do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 04/2016 e alterado em razão da Lei nº 13.465/2017, inseriu o capítulo XVI – que trata da usucapião extrajudicial, que é composto por 12 artigos (1418 a 1429) no Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registros do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia.

O Provimento Conjunto Nº CCG/CCI – 01/2018, foi publicado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado da Bahia (CGJ/BA) publicou, no Diário da Justiça Eletrônico no dia 30 de janeiro de 2018 atualizando e introduzindo novos dispositivos, em adequação com o Código de Processo Civil de 2015, como a aplicação das novas normas dos serviços notariais e registrais das comarcas da capital e do interior do Estado da Bahia.

O que chama a atenção diante da publicação é que a Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Bahia trouxe no parágrafo 1º do artigo 1421 ao trazer o lapso temporal de 30 dias para a manifestação do Ministério Público.

Ora, o estabelecido no parágrafo 1º do artigo 1421 contradiz o que determina o artigo 1071 do Código de Processo Civil de 2015 e a Lei nº 6.015, em seu artigo 216-A, porque não há lapso temporal de 30 dias e nem a presença do Ministério Público na via extrajudicial, daí se ter a certeza de haver ilegalidade nessa determinação, porque nem mesmo o Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017 trouxe à baila tal lapso temporal ou a exigência do representante do Ministério Público no processo extrajudicial de usucapião.

O Código de Processo Civil de 2015, no artigo 178 (2016, p. 66) dispõe o seguinte:

Art. 178. O Ministério Público será intimado para, no prazo de 30 (trinta) dias, intervir como fiscal da ordem jurídica nas hipóteses previstas em lei ou na Constituição Federal e nos processos que envolvam:

I - interesse público ou social;

II - interesse de incapaz;

III - litígios coletivos pela posse de terra rural ou urbana.

Ora, ao tratar da intervenção do Ministério Público (MP) dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o legislador enfatizou que o representante do MP será intimado para intervir nos processos em que há litígios, o que não acontece na usucapião extrajudicial, daí a desnecessidade da intervenção do mesmo.

Assim, a presente disposição no parágrafo 1º do Código de Normas do Estado da Bahia, deve ser revista, para que não haja confusão na aplicação do instituto da usucapião extrajudicial porque vais destoar da Lei de Registros Públicos e do Provimento 65 do CNJ.

Apesar do que foi comentado, os profissionais devem fazer uso do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registro do Estado da Bahia, porque nele contém regras e procedimentos técnicos a ser seguidos, porque que os serviços públicos notariais e de registro de imóveis representam muito para a sociedade, bem como é relevante para o comércio jurídico, já que assegura a publicidade, a autenticidade e a eficácia dos atos jurídicos praticados.

3.6 PROCEDIMENTO JUDICIAL DA USUCAPIÃO

O parágrafo 9º, do artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos prevê que: “A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião”.

O Código de Processo Civil de 2015 não fez previsão de forma especial para a ação de usucapião, e os únicos dispositivos que se refere a ela são os artigos 246 e 259 respectivamente que têm a seguinte redação:

Art. 246 A citação será feita:

§ 3º Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.

Art. 259. Serão publicados editais:

I – na ação de usucapião de imóvel.

A ação judicial de usucapião se inicia com o pedido do interessado (usucapiente), interposto pelo advogado, a citação da pessoa em cujo nome o imóvel estiver registrado bem como dos vizinhos confinantes e de todos os demais interessados, estes por edital, embora o Código de Processo Civil de 2015 não

mencione-os, necessário é citá-los, em vista do procedimento administrativo da Lei nº 6.015 de 1973.

Se no Código de Processo Civil de 2015, no inciso I do artigo 259, dispõe que serão publicados editais na ação de usucapião, isto quer dizer que os eventuais terceiros interessados serão citados por edital, nos moldes do que consta no procedimento notarial. Já os vizinhos confinantes, serão citados pessoalmente, a não ser que o imóvel seja em condomínio, em que se dispensa a citação.

Os representantes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, serão citados por carta para que se manifestem, se houver interesse na causa, que por não existir na norma processual civil, adota-se a do procedimento administrativo nos termos da Lei nº 6.015 de 1973, em 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 quinze dias, sobre o pedido.

Quanto ao prazo o Código de Processo Civil de 2015 foi omissivo, daí o juiz fixar um prazo nos limites do razoável, e em consideração à complexidade do ato. Ressalte-se que se a lei ou o juiz não determinam um prazo, as intimações só obrigam o comparecimento após decorridas quarenta e oito (48) horas do recebimento da intimação.

O artigo 219, na contagem de prazo em dias, estabelecido por lei ou pelo juiz, computar-se-ão somente os dias úteis. Já o artigo 230, o prazo para a parte, o procurador, a Advocacia Pública, a Defensoria Pública e o Ministério Público será contado da citação, da intimação ou da notificação, considerando-se dia do começo do prazo a data de juntada aos autos do aviso de recebimento, quando a citação ou a intimação for pelo correio; a data de juntada aos autos do mandado cumprido, quando a citação ou a intimação for por oficial de justiça; a data de ocorrência da citação ou da intimação, quando ela se der por ato do escrivão ou do chefe de secretaria; o dia útil seguinte à consulta ao teor da citação ou da intimação ou ao término do prazo para que a consulta se dê, quando a citação ou a intimação for eletrônica; a data de juntada do comunicado por carta precatória, rogatória ou de ordem ou, não havendo este, a data de juntada da carta aos autos de origem devidamente cumprida, quando a citação ou a intimação se realizar em cumprimento de carta; a data de publicação, quando a intimação se der pelo Diário da Justiça

impresso ou eletrônico; o dia da carga, quando a intimação se der por meio da retirada dos autos, em carga, do cartório ou da secretaria.

Quando a ação judicial de usucapião era feita através do procedimento especial, tinha todo um formato específico para desenvolver-se. Após a publicação do Código de Processo Civil de 2015, esta deixou de ser especial e passou ao procedimento comum, que segue regras postas na lei nº 6.015, já que o códex adjetivo deixou de estabelecer alguns procedimentos.

De agora em diante o procedimento da ação judicial de usucapião será sempre o comum, não se falando mais em procedimento sumário para o usucapião especial urbano, sabendo que em todos os atos haverá a necessidade da intervenção do representante do Ministério Público, apesar de o Código de Processo Civil não trazer especificamente essa exigência na ação de usucapião, se faz necessário no judiciário porque se trata de relevante matéria de interesse social.

Quanto à sentença que reconhece a usucapião ela é somente declaratória, em que o juiz reconhece e declara ter havido aquisição por usucapião., sendo necessário transcrevê-la no cartório de registro de imóveis, para que o ato tenha publicidade devida e a garantia contra terceiros, para daí em diante o registro tenha efeito meramente declaratório e natureza administrativa.

Assim sendo, a ação judicial de usucapião deixou de ser procedimento especial passando ser apreciada dentre as ações de procedimento comum.

3.7 A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A sociedade contemporânea está marcada definitivamente pela tecnologia e pela celeridade da informação. O tempo parece estar passando mais rápido e as horas e os minutos parecem menores.

Não são poucos os exemplos de desjudicialização no Brasil conforme pode-se observar no século XX com a criação do procedimento extrajudicial para consignação em pagamento de obrigação em dinheiro com a Lei nº 8.951 de 1994. Em 1996, foi criada a Lei nº 9.307, conhecida como a Lei de Arbitragem, que permitia a composição de conflitos relativos a direitos disponíveis por árbitros escolhidos pelas partes, com os efeitos compatíveis com o trânsito em julgado. Em

1997 a Lei nº 9.514, dispôs sobre o sistema de financiamento imobiliário, autorizando a venda extrajudicial do imóvel pelo fiduciário, quando já consolidada em seu nome a propriedade, por meio da constituição em mora do fiduciante face o inadimplemento no todo ou em parte da dívida. A edição da Lei nº 9.703 em 1998 possibilitou o depósito imediato de tributos e contribuições federais sem a necessidade da ação de consignação em pagamento. Já no século XXI a Lei nº 10.931 de 2004, chamada de Lei das incorporações imobiliárias, criou um regime especial de separação patrimonial, chamado de patrimônio de afetação, para assegurar a continuidade da obra e a entrega das unidades autônomas aos adquirentes, mesmo com a falência da incorporadora, dispondo ainda sobre o procedimento de retificação de registro de imóveis, que antes era regulado pela lei nº 6.015/73 e hoje é realizado pelo Oficial do Registro de Imóveis. A criação da Lei nº 11.101 de 2005 (Lei de recuperação e falência do empresário e sociedades empresárias), permite o processo direto de negociação entre credores e empresas devedoras, criando assim um sistema flexível de administração do problema e abrindo espaço para o procedimento da recuperação extrajudicial. Seguindo a desjudicialização, tem-se a Lei de nº 11.441/2007, possibilitou a lavratura de escritura pública, nos cartórios e tabelionatos, para os casos de inventário, partilha, separação e divórcio, desde que não tenha conflito e de partes menores ou incapazes. A partir da escritura é possível a averbação da mudança do estado civil e a transferência dos bens partilhados.

Atualmente, um dos maiores avanços trazidos pelo Código de Processo Civil de 2015 foi a criação do instituto da usucapião feita nos cartórios de imóveis, porque retira do poder judiciário a processualidade para a aquisição da propriedade e coloca na mão dos registradores de imóveis e tabeliães essa competência.

Ora, a ideia que se tem sobre esta mudança é desjudicializar o instituto da usucapião não litigiosa, porque necessitaria de intervenção do judiciário para a produção dos efeitos desejados sobre o imóvel usucapiendo.

Para Nobre (2014)

Desjudicialização é um fenômeno que vem aportando no Direito Brasileiro nos últimos anos, ainda pouco estudado pela doutrina, que consiste em poucas palavras, em suprimir do âmbito judicial atividade que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos.

Kümpel (2014) traz um histórico sequencial de leis oriundas da tendência da desjudicialização que acontece desde 2004,

[...] partindo da lei 10.931/04, com a Retificação Administrativa que alterou a LRP em seus artigos 212 e 213, passando pelas leis 11.441/2007 (Inventário, Partilha, Separação, Divórcio, Consensuais por via administrativa) e lei 11.481/2007 (Regularização Fundiária para Zonas especiais de interesse social), chegando por fim, à lei 11.977/2009, modificada pela lei 12.424/2011, com disposições sobre o PMCMV.

O Código de Processo Civil através do artigo 1071, foi criado para disciplinar a usucapião extrajudicial, implementado este procedimento na Lei nº 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos), e determinando os registradores de imóveis e os tabeliães a competência para a execução da usucapião extrajudicial.

Ressalte-se que o novo Código Processual Civil trouxe celeridade e eficiência ao ampliar a atividade funcional do tabelião de notas e do registro de imóveis, evitando com isso a sobrecarga de ações judiciais e promovendo a desjudicialização desta forma de aquisição de propriedade.

A efetividade e celeridade na solução das pretensões foi expressa pelo artigo 5º, inciso LXXVIII da Constituição da República Federativa do Brasil por força da Emenda Constitucional nº 45 de 2004: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”.

Sobre as novas regras estabelecidas pelo Código de Processo Civil a jurista Ana Paula Almeida Rosa (2017, p. 286) é enfática ao afirmar que: “[...] inexistente uma uniformização do cumprimento das mesmas em decorrência dos problemas de operacionalização pelos cartórios, assim como em decorrência da omissão dos Códigos de Normas dos Estados [...]”.

Afirma ainda a jurista que

[...], parece simples se observada a letra fria da lei, mas se não forem observadas as regras básicas para a aplicabilidade dos procedimentos impostos no artigo 1.071 da Lei nº 13.105/2015, com a uniformização das atas notariais pelos cartórios e a devida implementação de Códigos de Normas pelos Estados, talvez o procedimento da Usucapião Extrajudicial não apresente resultados positivos, como se espera, principalmente no tocante às Zonas Especiais de Interesses Sociais, [...].

Por ser um instituto, na opinião de Ana Rosa (2017, p. 302) “relativamente novo, [...], existe uma expectativa formada quanto à sugestiva simplicidade e celeridade do procedimento da Usucapião Extrajudicial (estimada pelos Tabeliões de Notas que a tramitação seja de aproximadamente 90 a 120 dias), eis que dispensada a intervenção do Ministério Público ou homologação judicial”.

Ora, o instituto da usucapião extrajudicial foi criado para facilitar a aquisição da propriedade imóvel, que tem seu fundamento na posse prolongada e pacífica, e que pode ter a sua prescrição na aquisição através de um pedido formalizado por advogado instruído com alguns documentos no cartório de registro de imóveis.

Observa-se Ana Paula (2017, p. 303) que, apesar de o instituto extrajudicial resolver as demandas relativas à aquisição de imóvel, com toda a documentação apresentada e detectada a ausência da assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos que estejam registrados ou averbados na matrícula do imóvel em questão, bem como na matrícula dos imóveis confrontantes, esse será notificado pelo registrador, pessoalmente ou pelos Correios com aviso de recebimento, para manifestação expressa consentindo no prazo de 15 (quinze) dias, sendo interpretado o silêncio como concordância.

Atente-se para o fato de que, havendo concordância o procedimento não será remetido para o juízo competente. Havendo impugnação quanto ao pedido, caberá ao registrador de imóveis remeter os autos para o juízo competente.

O Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Vice-Presidente do Colégio Registral do RS e Oficial Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, Dr. João Pedro Lamana Paiva afirma que, “A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento[...].

De acordo com o Tabelião de Notas e Registrador de Imóveis Roberto Paulino de Albuquerque Júnior (2016), “o procedimento extrajudicial parece estar apto a atribuir solução mais ágil e eficiente à usucapião consensual e a se tornar um instrumento tão útil quanto são o inventário, o divórcio, e a retificação, [...]”.

Percebe-se a consensualidade existente neste instituto que veio para ficar, porque é um trabalho desenvolvido em conjunto com o tabelião e o registrador de imóveis.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, as mudanças trazidas com a evolução da sociedade, fez com que o direito de propriedade, perdesse o seu caráter ilimitado, intransponível e individual, para se tornar limitado e submeter a restrições voltadas para o interesse da coletividade, cujas mudanças giram em torno da função social da propriedade.

Para que o indivíduo possa adquirir de forma originária uma propriedade, foi criado o instituto da Usucapião e que adquire-se a propriedade pelo decurso do tempo no imóvel, desde que sejam o preenchidos os requisitos instituídos em lei, sobre os imóveis que observaram o cumprimento da função social, beneficiando, portanto, o possuidor cuidadoso.

A Usucapião por comportar algumas espécies, ficou patente que cada uma delas tem seus próprios requisitos, embora seja comum entre elas a posse e o lapso temporal como possuidor.

Para legalizar a situação daqueles interessados o Código de Processo Civil de 2015 inovou ao criar o instituto extrajudicial de usucapião que é executado pelos profissionais dos tabelionatos e dos cartórios de registro de imóveis, conjuntamente, porque é um procedimento que não necessita mais passar pelo judiciário para reconhecer a posse do interessado, apesar de que, não há impedimento para que o interessado opte em querer fazer através do judiciário.

Esse procedimento extrajudicial da usucapião foi introduzido para todas as modalidades de aquisição de propriedade pelo Código de Processo Civil que inseriu na Lei nº 6.015 de 1973 o artigo 216-A, que em 2017 sofreu alterações pela Lei nº 13.465 de 2017 em virtude de ser burocrático e nada eficiente.

Verificou-se a necessidade de se fazer uso do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registro do Estado da Bahia, diante da importância que os serviços públicos notariais e de registro representam para a sociedade, já que possui relevância no comércio jurídico, assegurando a publicidade, a autenticidade e a eficácia dos atos jurídicos praticados.

Assim sendo, com a abordagem do instituto da usucapião extrajudicial na legislação e na melhor doutrina pátria, ficou comprovado que o procedimento nos tabelionatos e nos cartórios de registro de imóveis trouxe avanços significativos para a sociedade como um todo, porque facilita a aquisição do imóvel em virtude da

celeridade, entre 90 a 120 dias para ser resolvido, ao mesmo tempo em que retira do judiciário o poder de decidir sobre o direito ao imóvel usucapiendo, já que por este meio judicial pode levar anos para resolver e ter uma decisão favorável.

É inegável a força e a relevância que tem a usucapião extrajudicial para a sociedade, porque desonera o judiciário e é executado por profissionais capacitados das áreas notariais e registrais, além dos advogados que obrigatoriamente acompanham o procedimento nos tabelionatos e nos cartórios de registro de imóveis com a certeza de que deu um grande passo para alavancar a desjudicialização da usucapião.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Renato. **Lei das XII Tábuas**. Disponível em: <http://www.renatoalbuquerque.yolasite.com/resources/2016-17/Lei%20das%20XII%20T%C3%A1buas.pdf>. Acesso em: 29 jul. 2018.

ANTICO IMÓVEIS. **Dicionário Imobiliário**. Blog. Disponível em: <http://anticoimoveis.com.br/servicos/ferramentas/dicionario-imobiliario#p>. Acesso em: 30 ago. 2018.

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

ARONNE, Ricardo. Os direitos reais na constitucionalização do direito civil. Revista **Direito & Justiça**, Porto Alegre, v. 39, n. 2, p. 175-196, jul./dez. Disponível em: <https://www.revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/download/15141/10035>. Acesso em: 25 jul. 2018.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522489367/cfi/3!4/4@0.00:59.4>>. Acesso em: 15 set. 2016.

BAHIA. **Provimento Conjunto nº CGJ/CCI – 04/2016**. Colégio Notarial do Brasil. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzM5MA==>. Acesso em 27 ago. 2018.

BAHIA. **Provimento Conjunto nº CGJ/CCI - 009/2013**. ANOREG. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2018/01/30/tjba-publicado-novo-codigo-de-normas-da-bahia/>. Acesso em: 02 set. 2018.

BRASIL. **Agravo de Instrumento nº 20150020013680-DF**. TJDF – Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Jusbrasil. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/180399255/agravo-de-instrumento-agi-20150020013680-df-0001384-0720158070000>. Acesso em: 01 set. 2018.

BRASIL. **Código civil e normas correlatas**. 7ª ed. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016.

BRASIL. **Código de Processo Civil e normas correlatas**. 9ª edição. Brasília: Senado Federal - Coordenação de Edições Técnicas, 2016.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016.

BRASIL. **Enunciado 303**. Conselho da Justiça Federal. IV Jornada de Direito Civil. Direito das Coisas; Código Civil de 2002 - Lei nº 10.406/2002 Art. 1201. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/296>. Acesso em: 31 ago. 2018.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de Julho de 2009.** Câmara dos Deputados. Centro de Documentação e Informação. Disponível em: www2.camara.leg.br/.../lei/.../lei-11977-7-julho-2009-589206-norma-atualizada-pl.pdf. Acesso em: 09 ago. 2018.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Câmara dos Deputados. Centro de Documentação e Informação. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1970-1979/lei-6015-31-dezembro-1973-357511-norma-pl.html>. Acesso em: 30 ago. 2018.

BRASIL. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf. Acesso em: 28 ago. 2018.

BRASIL. **Recurso Especial nº 1.517.822 - SP (2014/0219749-0).** STJ – Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201402197490&dt_publicacao=24/02/2017. Acesso em: 02 set. 2018.

CICCO, Cláudio de. **História do pensamento jurídico e da filosofia do Direito.** 7ª ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado.** 15ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas,** v.4. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis.** 9ª ed., São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

DORNELLES, Daniéle; CASSEL JÚNIOR, Flávio. **A Viabilidade da Usucapião Extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro.** XII Seminário Internacional de demandas sociais e políticas públicas na sociedade contemporânea. VIII Mostra de trabalhos Jurídicos Científicos. UNISC – Publicado em 2015. Disponível em: <http://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/13073/2216>. Acesso em: 01 set. 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais,** 8ª ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2012.

FERREIRA, Lier Pires (coord.); GUANABARA, Ricardo; JORGE, Vladimyr Lombardo. **Curso de ciência política: grandes autores do pensamento político moderno e contemporâneo.** 3ª ed. Rio de Janeiro: Editora Elsevier, 2013.

GOMES, Orlando. **Direitos reais.** Rio de Janeiro: Editora Forense, 2005.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais: Atualização de Luiz Edson Fachin.** 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas.** v. 5. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

JACOMINO, Sérgio. **Usucapião Administrativa** – Lei 11.977/2009. Blog Central de Notícias, entrevista publicada em 8 de agosto de 2009. Disponível em: <http://iregistradores.org.br/usucapiao-administrativa-lei-119772009/>. Acesso em: 09 ago. 2018.

JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil**. Publicado <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual--usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em: 20 ago. 2018.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização**. Artigo publicado terça-feira, 16 de setembro de 2014 no site Migalhas. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>. Acesso em: 18 jul. 2018.

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

MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Direito das coisas**. V. 4. São Paulo: Atlas, 2014.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado**. Tomo XI. ALVES, Vilson Rodrigues (atualização). Campinas: Bookseller, 2001.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. v. 3. 43ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das coisas**. V. 4. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

NOBRE, Francisco José Barbosa. A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 20, n. 4202, 2 jan. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31454>>. Acesso em: 13 set. 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 29 ago. 2018.

PEREIRA, Caio Mauro da Silva. **Instituições de direito civil**. Direitos reais. Vol. IV. 19ª ed. MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo (atualizador). Rio de Janeiro: Forense, 2015.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das coisas**. v. 5. 28ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

ROSA, Ana Paula Almeida. Usucapião Extrajudicial à luz das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e da Lei nº 13.105/2015 (NCPC). Artigo 15. **O Direito**

Imobiliário como vetor da retomada de crescimento. Organização Lucia Vidigal Zimmermann. São Paulo: LTr, 2017.

ROSENVALD, Nelson. **O significado do Justo Título.** Jornal Carta Forense. Disponível em: <http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/o-significado-do-justo-titulo/13953>. Acesso em 01 set. 2018.

SOUSA, Osvaldo Rodrigues de. **História geral:** da pré-história aos últimos fatos de nossos dias. 19ª ed. São Paulo: Ática, 1980.

SOUZA, Sergio Iglesias Nunes de. **Direito à Moradia e de Habitação.** Análise comparativa e suas limitações teóricas e práticas com os direitos de personalidade. São Paulo: RT, 2004.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil:** volume único. 5ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2015.