



CENTRO UNIVERSITÁRIO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS
–UNIPAC
CURSO DE DIREITO

ELIEL DIAS DE TOLEDO

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

JUIZ DE FORA - MG

2021

ELIEL DIAS DE TOLEDO

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof^ª. Dra. Maria Amélia da Costa

JUIZ DE FORA - MG

2021

ELIEL DIAS DE TOLEDO

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em direito.

Aprovada em: / /

BANCA EXAMINADORA

Prof.^a Dra. Maria Amélia da Costa
Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Dedico esse trabalho à Deus, meu protetor, que no silêncio do confinamento ouviu minhas preces me fortalecendo e me capacitando, a minha mãe por seu amor incondicional, que sempre acreditou nos meus sonhos, ao meu irmão por suas palavras de incentivo e apoio, as minhas irmãs por todo carinho, à minha namorada por toda paciência e compreensão, à todos que diretamente e indiretamente me ajudaram nessa caminhada árdua, porém gloriosa e recheada de experiências inesquecíveis.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha coordenadora, Maria Amélia, que prontamente aceitou meu pedido, acreditando no meu projeto, sua presteza foi essencial para minha motivação à medida que as dificuldades iam surgindo.

Aos professores da instituição Unipac, que demonstraram amor pela profissão, pessoas dedicadas e comprometidas, que com muito esforço e empenho, mesmo em momentos difíceis, fizeram o seu máximo para nos transmitir conhecimento, contribuindo muito para o êxito desse momento.

Agradeço aos colegas de classe, que nos ensinou com suas diferenças, e por fim, expresso gratidão a todos os profissionais da coordenação, secretaria e biblioteca, que desenvolvem um trabalho essencial, pessoas comprometidas, que nos trataram como membro da família.

RESUMO

O presente trabalho tem como escopo apresentar as principais mudanças legislativas que foram promovidas pelo fenômeno da desjudicialização em face do procedimento judicial, o que possibilitou ao possuidor que preenchidos todos os requisitos previstos em lei, opção pela via extrajudicial, que antes da vigência da nova lei, só era possível por rito comum na esfera judicial, o que tornava o procedimento moroso. O procedimento extrajudicial, além de inovador e contemporânea consagrando o princípio da efetividade e do acesso à justiça, que são direitos constitucional inerentes à todos, ressalta a importância cartorária frente ao novo cenário, dando destaque a ata notarial, instrumento de grande relevância neste procedimento. Chega-se à conclusão, que o legislador pátrio, com essa inovação facilitou e tornou o procedimento mais célere e efetivo.

Palavras-Chave: Usucapião Judicial. Extrajudicial. Desjudicialização. Propriedade. Posse.

ABSTRACT

The scope of this work is to present the main legislative changes that were promoted by the phenomenon of de-judicialization in the face of judicial proceedings, which enabled the holder, who fulfilled all the requirements provided for by law, to opt for the extrajudicial route, which before the validity of the new law, was only possible by common rite in the judicial sphere, which made the procedure lengthy. The extrajudicial procedure, in addition to being innovative and contemporary, enshrining the principle of effectiveness and access to justice, which are constitutional rights inherent to everyone, highlights the importance of notary public in the new scenario, highlighting the notarial act, a great instrument. relevance in this procedure. The conclusion is reached that the Brazilian legislator, with this innovation, facilitated and made the procedure faster and more effective.

Key words: Judicial Usucapião; extrajudicial; de-judicialization; property; possession.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 POSSE E A PROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO	10
2.1 Da propriedade	11
2.2 Função social da propriedade	12
2.3 Formas de aquisição da propriedade	13
2.4 Conceito de posse e suas espécies	13
3 ASPECTOS GERAIS DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO	16
3.1 Conceito da usucapião	16
3.1.1 Requisitos formais da usucapião	17
3.1.2 Lapso temporal	17
3.1.3 Animus domini	19
3.1.4 Posse <i>ad interdicta</i> e posse <i>ad usucapionem</i>	19
3.2 Principais espécies de usucapião no ordenamento jurídico Brasileiro	19
3.2.1 Usucapião extraordinária	20
3.2.2 Usucapião ordinária	21
3.2.3 Usucapião especial urbana	22
3.2.4 Usucapião especial rural	23
3.2.5 Usucapião por abandono	24
4 PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL À LUZ DA LEI 13.105/2015 - CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL	25
4.1 Procedimento extrajudicial de Usucapião	27
4.1.1 Da capacidade	27
4.1.2 Da competência	28
4.1.3 Ata notarial	29
4.1.4 Planta e memorial descritivo	30
4.1.5 Justo título e documentos que convalidam a posse	31

4.1.6 Certidões negativas	33
4.1.7 O pedido	33
4.2 Apreciação do registrador e inscrição/averbação do registro	35
5 CONCLUSÃO	37
REFERÊNCIAS	39

1 INTRODUÇÃO

O instituto da usucapião, é uma das modalidades mais antigas de aquisição originária de propriedade, onde o senhorio que se mantém na posse do bem, por certo lapso temporal, ininterrupto, sem oposição, dando destinação e função social para imóvel, terá o amparo legal para ter reconhecido seu direito, tendo para si o bem.

O presente trabalho, realizado por meio de pesquisas bibliográficas, tem como escopo apresentar o fenômeno da desjudicialização do procedimento da usucapião em suas variadas espécies, fazer uma abordagem do procedimento como regra antes da vigência da nova lei, que até então só era possível por meio judicial, o que tornava o procedimento moroso, além de concentrar inúmeras demandas para apreciação do Poder Judiciário e abordar ainda, o período histórico, sua recepção no ordenamento jurídico brasileiro e suas influências, descrevendo as principais espécies da usucapião, o conceito de propriedade, de posse e da função social da propriedade.

Como esse procedimento se trata de uma norma aplicável a quaisquer das modalidades da usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, será necessário abordagem sucinta das principais espécies, discorrendo conceitualmente.

A escolha pelo presente tema foi motivada pela a relevância deste procedimento extrajudicial. Considerando que a justiça deve ser efetiva, é necessário que sejam criados mecanismos para facilitar e viabilizar o acesso ao cidadão, desconcentrando assim inúmeras demandas do poder judiciário que podem ser dirimidas de outras formas. Como possibilitou a nova lei o possuidor que tenha preenchidos todos os requisitos previstos para a espécie de usucapião pretendida, poderá requerer junto ao tabelião que lhe seja conferida a propriedade de um imóvel.

Vale destacar que o procedimento extrajudicial, não afasta a possibilidade nem tampouco prejudica a via judicial, sendo facultativo ao possuidor, podendo o mesmo optar pelo melhor procedimento, sendo por isso importante e fundamental em ambos os procedimentos, que o requerente seja representado por advogado ou defensor público, pois os mesmos possuem conhecimento técnico para analisarem a melhor propositura, considerando o caso concreto.

Por fim, serão feitos apontamentos sobre o procedimento extrajudicial, considerando a legislação vigente e o provimento 65/2017 do CNJ, que traçam todas as diretrizes e devem serem analisados em conjunto, bem como devem ser instruídos os requerimentos, documentos necessários, ata notarial, competência, capacidade, certidões negativas, planta e memorial

descritivo, aplicação do registrador e inscrição da matrícula, até que o processo esteja devidamente regular para efetivo registro.

2 POSSE E A PROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO

O instituto da usucapião foi consagrado pelo Direito Romano, tendo suas raízes fundadas pela Lei das Doze Tábuas, estabelecendo normas e garantias aos cidadãos e princípios democráticos. Alguns juristas a época definiam usucapião como aquisição do bem móvel ou imóvel do domínio pela posse continuada por um ou dois anos. Notadamente, com a evolução do instituto e do Direito foram inseridos outros elementos fundamentais para tornar possível usucapir o bem, como, justo título e boa-fé, acompanhados da posse.

A finalidade do legislador, diante da insegurança jurídica, pois o bem ainda se encontrava exposto, era solidificar o título defeituoso, ou título de aquisição viciosa, visando a obtenção da propriedade pelo decurso do prazo estabelecido para usucapir o bem, afastando qualquer dúvida ou incomodo daquela relação negocial.

Como todo instituto, com sua evolução é necessário a criação de novas normas para ajustar seu regime, afastando falhas existentes. Assim, foi necessário criação de normas subsequentes para vedar usucapião de coisas furtadas ou apropriadas aos ladrões como receptadores denominada como Lei Lex Atinia, bem como as Leis Julia e Plautia que impediram a usucapião obtidas por atos violentos. A aplicabilidade do instituto era vedada também aos imóveis dos provinciais e aos peregrinos, que correspondiam a maior das pessoas e do solo romano.

Esses elementos só foram atingidos pela usucapião em momento posterior, quando uma instituição paralela da *usucapio* romana foi criada, chamada de *praescriptio longis temporis*, conhecida como prescrição. A diferença da *praescriptio* para a *usucapio* era observada sobretudo na disparidade entre os prazos, ano e biênio para a *usucapio* e dez e vinte anos para a *praescriptio*, bens móveis e imóveis respectivamente. (GEORGES, 2014, não paginado).

O imperador romano Justiniano fundiu a *usucapio* e *praescriptio longis temporis* em um único instituto, passando a abranger a prescrição aquisitiva e prescrição extintiva. Em seu entendimento, acreditava que em se tratando de aquisição de propriedade por meio de decurso do tempo, nada mais era senão uma forma de prescrição.

Posteriormente, decretado pelo Imperador Teodosio II, as ações não seriam mais perpétuas, para retomada do bem, estabelecendo um lapso temporal de trinta anos, para o proprietário mover ação de reivindicação contra o possuidor. O possuidor que preenchesse todos os requisitos estabelecidos a época, no prazo citado, afastava do proprietário ou terceiro o direito de reivindicar.

Os pressupostos do direito Romano chegaram, com os devidos contornos, ao direito Brasileiro.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves (2017, p. 251 - 252):

Usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos arts. 205 e 206 do Código Civil. Em ambas, aparece o elemento *tempo* influenciando na aquisição e na extinção de direitos.

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

Pode-se observar, que a usucapião no direito romano, desdobrava de duas formas, a primeira definida pela prescrição aquisitiva, fazendo necessário obtenção do justo título e propriedade, a segunda pela prescrição extintiva, afastando ações posteriores, observados do mesmo elemento, posse prolongada no tempo.

Nota-se que o elemento posse, sendo aquele exercido sobre o bem, por certo lapso temporal, é um dos requisitos essenciais para aquisição da propriedade pelo instituto da usucapião, tema esse que será aprofundado mais adiante dada a sua relevância no Direito Brasileiro.

2.1 Da propriedade

O direito real de propriedade tem suas possibilidades descritas no *caput* do artigo 1.228 do Código Civil de 2002, valendo destacar: “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar, e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer se injustamente a possua ou detenha, não obstante seu exercício deve estar em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados todos os preceitos estabelecidos em lei”.

Conforme leciona Carlos Roberto Gonçalves (2017, p. 223):

Trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas. Na dicção de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, constitui o direito de propriedade o mais importante e o mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas.

Para Orlando Gomes (GOMES, 2004, p. 109, *apud* TARTUCE, 2021, p. 143):

a propriedade é um direito complexo, podendo ser conceituada a partir de três critérios: o *sintético*, o *analítico* e o *descritivo*. Sinteticamente, para o jurista, a propriedade é a submissão de uma coisa, em todas as suas relações jurídicas, a uma pessoa. No sentido analítico, ensina o doutrinador que a propriedade está relacionada com os direitos de usar, fruir, dispor e alienar a coisa. Por fim, descritivamente, a propriedade é um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa está submetida à vontade de uma pessoa, sob os limites da lei.

A legislação vigente é precisa. Corroborada pelos ensinamentos dos respectivos autores citados, a propriedade é um direito real, ao qual o proprietário exerce livremente o domínio sobre o bem, não se limitando a vontade alheia, imperando a autonomia da vontade do proprietário, observando os limites legais.

2.2 Função social da propriedade

A função social da propriedade denota tamanha importância que o legislador ordinário contemplou o preceito no texto constitucional da nossa carta maior, artigo 5º, XXIII, CF/88, afirmando que todo o proprietário de direitos reais ou possuidor, deve estabelecer função social para o bem imóvel. Assim a propriedade não encerra apenas direitos, mas também um dever. É um direito do proprietário ter para si a coisa e também um dever dele para com a coletividade de que essa propriedade produza frutos e atinja sua função social, sob pena de sanção na esfera administrativa ou desapropriação.

Segundo entendimento de Orlando Gomes

A propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; e propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais de responder. (2008, p. 126).

O legislador ordinário, consagrando no texto constitucional vigente a definição da função social da propriedade, impõe que o proprietário dê função social para o bem, atendendo ao fim que se destina, evitando a concentração de riquezas e a inércia do bem que poderia atender outra pessoa, sob pena desapropriação ou IPTU progressivo, obviamente não vedando

que uma pessoa tenha mais de um imóvel, e garantindo a liberdade de destinação, como a locação, empreender, construir etc.

Atende a função social, quando o imóvel é bem explorado, não trazendo prejuízos ao bem estar social, respeitando a legislação jurídica vigente.

2.3 Formas de aquisição da propriedade

O direito positivado Brasileiro aduz duas formas de aquisição de propriedade imóvel, que vêm a ser a derivada e a originária. A derivada como o próprio termo diz, deriva de um ato de vontade entre as partes, um negócio jurídico bilateral, que se faz através de instrumento jurídico, v.g., contrato de compra e venda, passando o adquirente a exercer com plenitude todos os direitos reais sobre a propriedade.

Na dicção de Gonçalves, (2017. p. 249), “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 de título translativo e na tradição”.

No tocante ao modo originário de aquisição de propriedade imóvel, inexistente qualquer vinculação jurídica com o passado, não há transmissão do bem com adquirente ou antecessor anterior, a pessoa que tem domínio da coisa, que passa a figurar como dono, destinando função social ao bem. Dentre estes, temos a usucapião, a ocupação e acessão natural. Conforme leciona, Rizzardo, (2020, p. 268), [... a aquisição nasce sem qualquer vinculação com o passado. Não se constata uma relação jurídica entre o adquirente e o antecessor sujeito titular da propriedade. Inexistente transmissão, do bem por uma pessoa a outra. O adquirente torna sua a coisa, passando a exercer o domínio sobre ela sem que de outra pessoa tenha havido transmissão...].

Deste modo, de acordo com a relação jurídica entre os titulares antecedente e o consequente, os modos de aquisição podem ser originários ou derivados. Na aquisição originária não há relação entre o precedente e o consequente. Sendo assim, a propriedade ingressa em sua plenitude no patrimônio jurídico do adquirente. Já na aquisição derivada, o adquirente recebe o direito idêntico ao que possuía o anterior proprietário.

2.4 Conceito de posse e suas espécies

Como elemento essencial da usucapião, a posse é um dos requisitos primordiais para que o usucapiente possa ter seu direito declarado na esfera judicial ou extrajudicial. Posse é a

exteriorização do possuidor como proprietário. Possuidor é aquele que tem de fato o exercício pleno ou não de algum dos poderes inerentes à propriedade.

A posse define direitos que o possuidor tem sobre a coisa, podendo este, a exercendo direta ou indiretamente, demandar ação possessória contra terceiro ou aquele que injustamente a suprima, de forma total ou parcial.

Tamanha é a sua relevância, que o legislador brasileiro, adotou no sistema jurídico pátrio a teoria objetiva da posse, desenvolvida por Ihering, qual sua característica se dá não apenas com o contato físico com a coisa, mas sim pela conduta de dono.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves

Para Ihering, cuja teoria o nosso direito positivo acolheu, posse é conduta de dono. Sempre que haja o exercício dos poderes de fato, inerentes à propriedade, existe a posse, a não ser que alguma norma diga que esse exercício configura a detenção e não a posse. (2017, p. 59 a 60).

A posse, como requisito fundamental para usucapir o bem, se subdivide em espécies e faz necessário estudo sistemático de algumas delas. A posse justa vem disciplinada no art. 1.200 do Código Civil de 2002, “é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”, ou seja, aquela que afasta vícios em consonância com a lei, o que pode vislumbrar, por exemplo, por meio do contrato de locação, instrumento jurídico bilateral que cria obrigações entre as partes, onde o proprietário/locador, possuidor de direito real pleno inerente ao bem, cede posse direta ao locatário condicionando pagamento do aluguel por um lapso temporal. Como possuidor direto, o locatário tem o dever de contestar ou informar o locador, possuidor indireto, a quem de modo queira esbulhar ou turbar sua posse, podendo inclusive propor ação possessória. Outro exemplo de posse justa é a daqueles que tem o título da aquisição porém ainda não fizeram o registro do bem imóvel no Registro de imóveis.

Ao contrário, a posse injusta é aquela adquirida por vícios, por violência, clandestina ou precária, contrário ao que determina a lei. Violenta é aquela adquirida a força contra a quem a possui; clandestina quando maculada, às escondidas a pessoa ocupa o imóvel, e precária quando o agente se nega a devolver a coisa quando finda o contrato. Na posse injusta, a manutenção sem contestação ou oposição só poderá se convalidar no tempo cessando sua violência, clandestinidade e precariedade. Assim a mera detenção passa a ser posse, podendo a partir deste momento ser objeto da posse *ad usucapionem* na esfera judicial.

Classifica-se a posse também como posse de boa fé e posse de má fé. É de boa-fé a posse que o possuidor ignora o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Segundo Rizzardo (2013, p. 44), “Trata-se, no caso de apreciar a posse no ângulo intencional. O possuidor age dentro da intencionalidade. Ele exerce o poder sobre a coisa com uma intenção, sob o ponto de vista crítico, que importa em preponderar, no caso em exame, o elemento subjetivo. Está convencido de que o exercício da posse é legítimo”.

Já a posse de má fé é aquela em que o possuidor sabia do vício na formação do negócio jurídico, mesmo assim não opôs ao fato impeditivo da posse de que encontra investido.

Sobre ela, leciona Arnaldo Rizzardo.

Constitui a posse de má-fé o fato de alguém encontrar determinado objeto e o levar consigo. Existe a consciência de que o ato não transfere a propriedade. De igual modo a aquisição de um bem de alguém que não é o dono, circunstância esta conhecida do adquirente (2017, p. 45).

A lei é precisa no que diz respeito ao tema, quando o agente age com vontade e consciência, ou seja, com dolo, sabendo da existência dos vícios e nada faz para impedir, tirando proveito da situação e caracterizando a má-fé, o que torna o negócio jurídico nulo sem efeitos.

3 ASPECTOS GERAIS DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO

A usucapião é definida classicamente como a aquisição de uma propriedade pelo decurso do tempo de posse. No sistema jurídico, requisitos formais são adicionados a essa definição, a fim de que se possa regularizar a aquisição por usucapião, seja judicialmente, seja extrajudicialmente.

3.1 Conceito da usucapião

Usucapião é o instituto tido como instrumento jurídico consagrado no nosso ordenamento Civil, disposto artigo 1.238 do Código Civil, como o modo de aquisição originária de propriedade de bem móvel ou imóvel pelo qual o possuidor ou detentor, preenchendo alguns pressupostos específicos a depender de cada espécie pretendida, em consonância com a lei, sendo primordial, certo lapso temporal. É também chamada de prescrição aquisitiva, pois o elemento “tempo” influi na aquisição de um direito, no caso, a propriedade imóvel. Uma vez que não há antecessor e, portanto, não deriva de ninguém, é ainda modalidade de aquisição originária da propriedade.

Segundo Gagliano e Pampolha (2020, p. 161), a usucapião é modo originário da propriedade, mediante o exercício da posse pacífica e contínua, durante certo período de tempo previsto em lei. Trata-se de uma forma de prescrição aquisitiva, razão por que “estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição” (art. 1244 do Código Civil de 2002).

Para Parizatto (2018, p. 169), através da usucapião se adquire a propriedade. É uma aquisição que ocorre em virtude da posse exclusiva e ininterrupta da coisa móvel ou imóvel por um determinado tempo, como se fosse sua. Tal palavra significa adquirir pelo uso.

Leciona Sanchez, (2020, p. 143), que a usucapião é conceituada como aquisição da propriedade pelo modo originário. O uso de uma das espécies de usucapião se dá pela posse continuada durante certo lapso de tempo somada aos requisitos estabelecidos em lei.

3.1.1 Requisitos formais da usucapião

O ordenamento jurídico Brasileiro, estabeleceu normas específicas para cada uma das espécies do instituto da usucapião, mas a doutrina pátria diverge acerca da quantidade de espécies existentes. A usucapião pode ser proposta na esfera judicial ou ser requerida por via extrajudicial, inovação deste último dada pelo fenômeno da desjudicialização do procedimento.

Para tanto, alguns requisitos se fazem necessários para que o juízo no procedimento comum ou o Oficial de registro de imóveis no procedimento extrajudicial, possam reconhecer o direito pleiteado pelo requerente, dentre os requisitos formais basilares essenciais para aquisição da propriedade. São necessárias as provas da posse, do decurso do tempo, do justo título e boa-fé, sendo que os três primeiros são requisitos essenciais para todas as espécies, enquanto o justo título e a boa-fé são requisitos somente da usucapião ordinária.

Os requisitos basilares para aquisição de propriedade por meio de usucapião serão analisados a seguir.

3.1.2 Lapso temporal

O tempo necessário para configurar a usucapião do bem varia conforme o sistema jurídico. O Código Civil de 2002, estabeleceu prazos distintos para cada modalidade da usucapião. O tempo, ou lapso temporal, assim como os demais requisitos que serão analisados, é extremamente importante e essencial para reconhecimento do pleito, e deve ser exercido de modo contínuo, não interrompido e sem impugnação.

O artigo 1.238 do Código Civil, que contempla expressamente a usucapião ordinária, transcreve, “...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 assim que o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”. Esse prazo pode ser reduzido para dez anos caso o possuir tenha destinado o imóvel para sua moradia ou realizado obras de caráter produtivo.

No tocante a usucapião ordinária o legislador estabeleceu ao possuidor prazo de dez anos, sendo necessário nesse caso que o possuidor seja detentor de justo título e boa-fé, o que pode ser reduzido para cinco anos, caso tenha 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, conforme orientação do art. 1.242 do Código Civil.

Os artigos 1.239 e 1.240 do Código Civil, regulamentam, respectivamente, a usucapião especial rural e a usucapião especial urbana, repetindo o texto da Constituição de 1988, que em seus artigos 183 e 191 previu essas espécies de usucapião. A usucapião especial rural tem como requisitos a posse, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, de 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, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A usucapião especial urbana, que chegou à legislação infra constitucional antes mesmo do Código Civil, pelo artigo 9º do Estatuto da Cidade, que também traz os mesmos requisitos, é aquela na qual o possuidor, que utilize área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptos 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. Nessa espécie o legislador estabeleceu algumas limitações de área e estabeleceu prazo de cinco anos, desde que comprovado e seja ininterrupto, sendo concedido o título de domínio e a concessão de uso ao homem ou à mulher, ou a ambos, independente do estado civil, restringindo a concessão do direito ao mesmo possuidor por mais de uma vez.

Por fim, temos a usucapião por abandono de lar, elencada no disposto art. 1.240-A do Código Civil, que tem requisitos parecidos com a usucapião especial urbana, porém veio para o ordenamento jurídico com outro propósito, que é o de conferir segurança à família abandonada no que diz respeito ao imóvel onde reside. Nessa espécie de usucapião por abandono de lar, o possuidor deve exercer por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados, cuja a propriedade dividida 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.

Portanto, configurada a posse em favor do possuidor conforme o tempo para cada espécie do instituto estabelecido em lei, consuma-se a usucapião e qualquer oposição subsequente mostrar-se-á inoperante, porque esbarrará ante ao fato consumado.

3.1.3 *Animus domini*

O termo *animus domini*, expressão em latim, significa a intenção de agir como dono, ou seja, é aquele senhorio que na posse do bem se apresenta como dono, agindo como tal, que traz a exteriorização para o mundo externo como se proprietário fosse, que se apresenta junto a sociedade, demonstrando com evidência sua vontade de ser dono.

Mas não basta apenas a vontade de ser dono e agir como tal, é necessário que o objeto seja possível de ser usucapido e que inexistam instrumentos contratuais que afastem essa possibilidade de pleitear em juízo, como o contrato de locação e contrato de comodato. O contrato que concede à posse a ser exercida por outra pessoa é instrumento que traz segurança jurídica, por meio de cláusulas contratuais estabelecidas entre as partes, afastando assim a possibilidade do bem imóvel ser usucapido.

Há de se mencionar também a vedação da aquisição de bens públicos por usucapião, tanto pela Constituição Federal de 1988, no art. 183, §3º e no art. 191, bem como no Código Civil, no artigo 102.

3.1.4 Posse *ad interdicta* e posse *ad usucapionem*

A posse é elemento essencial para demonstrar a intenção do possuidor, tanto que o legislador tutelou o direito deste, disciplinando no art. 1.210 do Código Civil de 2002 o instituto da ação possessória, buscando por meio de instrumentos legais restabelecer a ordem jurídica e proteger o possuidor que na posse do bem venha sofrer ameaça, turbacão ou esbulho. Esta posse é a chamada de *ad interdicta*, pois tem direito à proteção dos interditos possessórios.

Posse *ad usucapionem*, é o elemento subjetivo, essencial à configuração de uma posse para fins de usucapião que haja a intenção, objetivamente verificável, de ter a coisa como sua, é o *animus domini*, quando a posse está sendo exercida com a convicção ou vontade de ser dono (Couto, 2018, p. 113).

3.2 Principais espécies de usucapião no ordenamento jurídico Brasileiro

Neste tópico serão abordados algumas das principais espécies da Usucapião, tentando promover uma visualização de forma resumida quanto às principais características e peculiaridades de cada uma delas, à luz da legislação vigente no ordenamento jurídico brasileiro.

3.2.1 Usucapião extraordinária

Anteriormente a edição do Código Civil de 1916, a boa-fé era requisito essencial para o pleito da usucapião e reconhecimento do direito pelo juízo, independentemente do tempo de posse (RIZZARDO, Arnaldo, 2013, p. 280). O Código Civil de 1916 possibilitou a aquisição do domínio pela usucapião não se fazendo necessário título e boa-fé, instituindo a denominação da usucapião extraordinária, sendo a mais comum, conhecida e usual do instituto.

Essa espécie da usucapião extraordinária disciplinada pelo art. 550 do Código Civil de 1916, que antes do advento da Lei 2.347 de 1955, previa como pressuposto essencial a posse, por trinta anos, sem interrupção ou oposição, com *animus domini*, continha a seguinte redação:

Art. 550 – Aquele que, por trinta anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu imóvel, adquirir-lhe-à o domínio, independentemente de título e boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no Registro de Imóveis. (BRASIL, 1916).

Com advento da Lei 2.347 de 1955, alterou-se o lapso temporal sobre a posse ou domínio do bem, reduzindo assim de trinta anos para vinte anos, conservando os demais pressupostos.

O Código Civil de 2002, por sua vez, revogando a lei anterior, tratou do instituto no art. 1.238, reduzindo para quinze anos o prazo para alcançá-lo:

Art. 1.238 – Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de imóveis. (BRASIL, 2002).

Esse prazo, mencionando no artigo supracitado pode ser reduzido para dez anos, conforme preceitua o parágrafo primeiro do mesmo diploma legal, “se o possuidor tiver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”.

3.2.2 Usucapião ordinária

O art. 551 do Código Civil de 1916, regulamentava a então denominada usucapião ordinária. À égide do Código Civil anterior, o possuidor de boa-fé, dotado de justo título, poderia adquirir o bem por usucapião desde que fosse titular de posse contínua e incontestada, no prazo de dez anos entre os presentes ou quinze anos entre os ausentes, fazendo distinção entre ausentes os que habitavam entre Municípios diversos e presentes no mesmo Município.

Conforme ocorreu em relação à usucapião extraordinária, o novo Código Civil de 2002, em seu art. 1.242, reduziu o prazo para dez anos a usucapião ordinária e revogou o parágrafo primeiro do diploma anterior não fazendo referência entre habitantes ausentes e presentes.

Nota-se que a usucapião ordinária é dotada de justo de título e boa-fé, o que não é requisito essencial da usucapião extraordinária. Na primeira, adquire-lhe a propriedade do imóvel, conforme preceitua o disposto art. 1.242 do Código Civil de 2002, “...aquele, que contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

Justo título é o documento apto a comprovar a origem documental, continuidade, natureza e o tempo da posse, documento regular, devidamente assinado, datado e com firma reconhecida, demonstrando a autenticidade do feito, podendo extrair a data da lavratura se o documento for uma escritura pública de compra e venda, de modo que o tempo de posse, sua continuidade e natureza ficam demonstrados.

O justo título a que se refere o dispositivo mencionado supra, conforme lecionado, (PARIZATTO, p, 186), “pode ser o compromisso de compra e venda feito de forma particular”.

O parágrafo único, do art. 1.242 do Código Civil de 2002, regulamentou a hipótese da modalidade da usucapião ordinária ter seu prazo reduzido de dez para cinco anos. Para que seja possível sua redução é necessário que imóvel tenha sido adquirido onerosamente mediante justo título e o registro tenha sido cancelado. Ainda, é necessário que os possuidores nele tenham estabelecido a sua moradia, ou realizado investimento de interesse social.

Sob à ótica do dispositivo legal, tal norma destina-se a proteção do adquirente de boa-fé, procedendo o registro de seu título, que tenha sido cancelado posteriormente, em virtude de falhas na escritura o que o maculam, verificadas após a transferência do domínio.

3.2.3 Usucapião especial urbana

Disciplinado pelo art. 183 da Constituição Federal de 1988, art. 9º do Estatuto da Cidade e o art. 1240 do Código Civil de 2002, essa modalidade da usucapião tem como intuito diminuir as desigualdades sociais, pautados nos princípios constitucional da dignidade da pessoa humana e o princípio fundamental que é a moradia, ainda garantido o direito de propriedade, desde que atendido sua função social.

Nessa modalidade, a usucapião especial urbana, tem como escopo essencial a igualdade social, favor os menos favorecidos, o art. 1.240 do Código Civil, estabelece os requisitos que possibilitam adquirir o bem pela usucapião.

Art. 1.240 – Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para a sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-à o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 2002).

Nota-se que o legislador limitou essa modalidade para área de até duzentos e cinco e cinquenta metros quadrados, sem interrupção, incontestado, utilizando para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, inexistindo exigência de justo título, desde que preenchidos os demais requisitos indicados.

Ademais, faz necessário que esta área seja edificada, sendo possível utilização para sua moradia ou de sua família, assim, segundo ensinamentos de: (Gonçalves, p. 259) “Tal espécie não se aplica à posse de terreno urbano sem construção, pois é requisito a sua utilização para moradia do possuidor ou de sua família”.

Não obstante aos §§2º e 3º do dispositivo infraconstitucional supratranscrito, o título de domínio e a concessão de uso, independente do estado civil, serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, sendo reconhecido o direito ao possuidor uma única vez.

Denota-se que a norma infraconstitucional repetiu o mesmo texto constitucional, contendo esse último uma vedação expressa, bens públicos não são passíveis da usucapião.

3.2.4 Usucapião especial rural

A usucapião especial rural ou pró-labore, vem amparada pela Lei 6.969, o art. 191 da Constituição Federal de 1988 e art. 1.239 do atual Código Civil, tais requisitos se assemelham com a usucapião especial urbana, sendo sua distinção a produtividade da terra.

Essa modalidade de usucapião rural ou pró-labore, mais que qualquer forma de propriedade, constitui a consagração do princípio agrarista conforme ensinamentos de (Rizzardo, p. 297), “[...] deve ser dono de terra rural quem a tiver frutificado com o seu suor, quem nela se estabeleceu com a família morando habitualmente, ali construindo seu lar”.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves

A usucapião especial rural não se contenta com a simples posse. O seu objetivo é a fixação do homem no campo, exigindo ocupação produtiva do imóvel, devendo neste morar e trabalhar o usucapiente. Constitui a consagração do princípio ruralista de que deve ser dono da terra rural quem a tiver frutificado como o seu suor, tendo nela a sua morada e da sua família. (2017, p. 258).

O aludido texto legal da norma infraconstitucional, aduz no art. 1.239 do Código Civil de 2002, os requisitos essenciais:

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-à a propriedade. (BRASIL, 2002).

Nota-se que modalidade da usucapião rural, não exige justo título e boa-fé como a usucapião ordinária, fundamental, além da posse, que a terra seja produtiva para seu trabalho e de sua família e nela seja fixado sua moradia, seja exercida por cinco anos ininterruptos e sem oposição.

Assim, como a usucapião especial urbana, a Constituição Federal, no art. 191, parágrafo único, veda expressamente a aquisição de propriedade rural mesmo preenchendo todos os requisitos legais, bens públicos.

3.2.5 Usucapião por abandono do lar

Instituído pela Lei 12.424 de 2011, a usucapião por abandono de lar, visa proteger o ex-cônjuge ou ex-companheiro, que, na separação, permanece no imóvel, seja com familiares ou não, incluindo o art. 1.240-A no Código Civil de 2002, com a seguinte redação:

Art. 1.240-A – Aquele que exercer, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de duzentos e cinquenta metros quadrados, cuja propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-à o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 2002).

A hipótese prevista no diploma legal supra, busca proteger pessoas, normalmente de baixa renda, que não tem imóvel próprio, seja urbano ou rural, e por sofrer o abandono voluntário e unilateral, independentemente de culpa, não tem condição econômica de adquirir outro imóvel para sua moradia, superando o prazo prescricional de dois anos concomitante aos requisitos estabelecidos, poderá requer para si a propriedade exclusiva do bem.

Fica caracterizado o abandono de lar, quando o cônjuge ou companheiro, some sem deixar pista do seu paradeiro, não faz contato com a família por qualquer meio de comunicação possível, segundo (COUTO, 2018, p. 86) [...]deixando seu consorte e ou filhos ao desamparo total, não provendo meio de sustento aos seus dependentes, sem sua contribuição e presença física por dois anos seguidos, porém o fato do cônjuge ou companheiro, sair de casa e continuar contribuindo, não configura o abandono.

4 PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL À LUZ DA LEI 13.105/2015 - CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

A usucapião, se caracteriza como aquisição originária de propriedade móvel e imóvel, mediante o exercício da posse pacífica e contínua, durante certo lapso temporal, inserida no ordenamento Jurídico Brasileiro, consagrando-se assim no art. 551 do Código Civil de 1916, que traduzia a seguinte redação, “[...]adquire o domínio do imóvel aquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze anos entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé[...]”, o que notadamente sofreu alterações ao longo dos anos.

A Constituição Federal 1988, consagrando o direito fundamental à moradia, contemplou a usucapião constitucional, especial urbana e rural. Logo depois a norma infraconstitucional do Código Civil de 2002, que revogou o Código de Civil de 1916, tratou do tema de forma mais abrangente inserindo novos dispositivos, estabelecendo novas diretrizes e requisitos para aquisição de propriedade pelo instituto da usucapião, o que é natural e necessário. Entretanto, por mais significativas que fossem as alterações materiais no instituto, a via de efetivação do direito era apenas a judicial.

O cerne do presente trabalho é apresentar o procedimento extrajudicial para o reconhecimento da usucapião. A Lei 13.105/2015, Código de Processo Civil, em seu art. 1.071 do alterou o art. 216-A da Lei 6.015/73, Lei de Registro Públicos, trazendo a desjudicialização do procedimento de reconhecimento da usucapião, passando agora a poder ser reconhecida pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, “[...] que naturalmente tem as características necessárias para receber essa incumbência é o guardião da propriedade imobiliária e dos direitos reais, ou obrigacionais com eficácia real, imobiliários[...]”. (BRANDELLI, 2015, p. 16).

Antes da alteração, a tutela jurisdicional era a regra e o único recurso que o requerente tinha frente ao judiciário para demandar seu pedido. Notadamente, é sabido que o órgão jurisdicional se encontra inchado com inúmeras demandas, pois se há lesão ao direito ou prejuízo, o pleito junto ao judiciário acaba sendo a única solução, e isso acaba concentrado e sobrecarregando a máquina judiciária e, conseqüentemente, os processos demoram a serem apreciados e julgados.

No caso da usucapião, salvo as hipóteses em que houver lide instaurada, a desjudicialização não só é constitucional e possível juridicamente, como é recomendável, como forma de tirar do Poder Judiciário matéria que não lhe é essencialmente afeta, colaborando

assim para reduzir sobrecarga, logrando-se maior celeridade com igual nível de segurança jurídica. (BRANDELLI, 2015, p. 16).

O processo na esfera judicial tramitava no rito comum, sendo aplicado para todas as causas para quais a lei processual não haja instituído um rito próprio ou específico, tornando o processo moroso e complexo. "Até o ano de 2015 a aquisição de propriedade pela usucapião era feita exclusivamente pelo ajuizamento de ação judicial própria, procedimento demasiadamente longo e muitas vezes oneroso". (COELHO, 2019, não paginado). O legislador contudo buscando dar maior efetividade as demandas, criou mecanismos, desconcentrando do apreço do judiciário matérias que podem ser dirimidas e julgadas por outros órgãos, afastando do Poder Judiciário numerosas e excessivas ações para sua apreciação, permitindo-lhe dedicar a outras ações de grandes indagações.

Não obstante vale destacar, que o objetivo primordial do legislador, dada o fenômeno da desjudicialização é facilitar o procedimento, viabilizando as demandas de menor complexidade, cujo o possuidor contém todos os elementos fáticos e probatórios previstos em lei para reconhecimento do seu direito, e que conseqüentemente trará benefícios, portanto a opção pela via extrajudicial, é facultado ao possuidor, o que não prejudica a via judicial, conforme prevê o art. 216-A da LRP.

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: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência). (BRASIL, 2015, não paginado).

Importante é chamar atenção para o fato de que o procedimento extrajudicial não é uma fase obrigatória para se ter início ao processo judicial, haja vista que a própria Constituição garante o acesso direto ao judiciário, ao estabelecer, no inciso XXXV do art. 5º, que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça ao direito”. (COUTO, 2018, p. 115).

O procedimento extrajudicial, no entanto, contém algumas limitações: se existir litígio entre o requerente e o titular que conste no atual registro de imóvel, terceiro interessado ou alguns dos entes públicos, devidamente citado, manifestando-se contrariamente ao interesse do requerente, impugnando o pedido, é imprescindível a via judicial para apreciação do juízo à fim de dirimir o conflito. Ainda, exige a lei que a parte obrigatoriamente seja representada por advogado, a fim de dar maior efetividade justificada ao procedimento, pois o advogado tem conhecimento técnico e jurídico para tornar efetivo as formalidades que a lei impõe.

Com a normatização da lei supracitada e a regulamentação do provimento 65 do CNJ, recepcionando o procedimento da desjudicialização, possibilitou-se ao possuidor, que contenha todos os elementos e documentos probatórios previstos em lei, e inexistir lide, a via extrajudicial, trazendo maior celeridade e efetividade ao pleito do seu direito, evitando assim que o processo perdure por muitos anos a apreciação do judiciário no procedimento comum.

4.1 Procedimento extrajudicial de Usucapião

Os requisitos para o procedimento extrajudicial, se assemelham aos da via judicial, é o que prevê o art. 216-A da Lei 6.015/73, o pedido deve ser instruído com 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, certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como pagamento dos impostos e taxas que incidem sobre o imóvel, o texto legal reproduzido pelo legislador em ambas as modalidades observando cada espécie em particular é o mesmo, sendo na via extrajudicial primordial que o pedido esteja instruído da ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente, e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei 13.105/15.

4.1.1 Da capacidade

Capacidade na ordem civil é aptidão que a pessoa tem que adquirir direitos e deveres, de acordo com o artigo 1º do Código Civil de 2002, toda a pessoa é capaz de direitos e obrigações, portanto essa capacidade é relativa, os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos são relativamente incapazes a exercer atos da vida civil, sendo válidos aqueles assistidos, salvo aqueles que contrariarem casamento, pelo exercício de emprego público, colação de grau em curso de ensino superior, pelo estabelecimento civil, ou pela existência de relação de emprego e ou pela concessão dos pais mediante instrumento público, independente de homologação judicial, ou por sentença do juiz, ouvido o tutor, se o menor tiver dezesseis anos completos.

Já os menores de 16 anos são absolutamente incapazes a exercer atos da vida civil, sendo válidos aqueles acompanhados por seu representante, a incapacidade cessa com dezoito anos completos ficando a pessoa habilitado à prática de todos os atos da vida civil.

No que concerne à aptidão para requerer a usucapião, a lei estabelece como requisito essencial que o agente seja capaz, podendo exercer todos os atos da vida civil, ainda, tenha exercido a posse continua, mansa, pacífica, sem oposição, durante certo lapso temporal, podendo requerer o pleito, sendo vedado ao relativamente ou absolutamente incapaz, pois ambos nesse último caso, não possuem autonomia para requerer o pleito.

4.1.2 Da competência

O procedimento da usucapião extrajudicial, é uma faculdade concedida pela lei ao requerente, podendo o mesmo optar pela via extrajudicial ou judicial.

A redação dada pelo art. 216-A da Lei de Registros Públicos, consagra que, sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado.

O diploma legal supra é preciso, no que diz respeito a circunscrição geográfica, será competente o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca onde estiver localizada a propriedade imobiliária, ou maior parte dele, na hipótese de abranger mais de uma comarca, quando estaremos diante de um conflito de competência para processar o reconhecimento da usucapião extraordinária.

Notadamente grandes comarcas, podem possuir mais de um cartório de Registros de Imóveis, como é o caso de São Paulo que possui aproximadamente dezoito cartórios com o mesmo seguimento. Assim, para determinar a atribuição de cada um, é determinante que haja limitação do campo geográfico de atuação de cada serventia, restringindo ao requerente a possibilidade de optar, devendo o mesmo requerer seu processamento que será feito pelo Oficial no cartório de registros de imóveis competente.

4.1.3 Ata notarial

A ata notarial é o instrumento determinante para o procedimento da usucapião extrajudicial, neste será atestado todos os fatos que comprovem a prescrição aquisitiva. Leciona (FERREIRA, 2018, p. 54), que a “Ata notarial é instrumento público qual o tabelião, ou preposto autorizado, a pedido da pessoa interessada, constata fielmente fatos, coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência ou o seu estado”.

Suma importância se faz a lavratura da ata notarial no cartório de registros de imóveis do bem usucapiendo, que a lei dispõe de forma objetiva que o pedido da usucapião extrajudicial deve ser instruída por esse instrumento, atestado pelo tabelião, cujo seus atos são munidos de fé pública, presumindo veracidade seu feito.

Consagra o art. 216-A da Lei de Registro Públicos, inciso I, “ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”, a ata notarial é o documento fundamental e determinante elemento probatório, será atestado pelo tabelião com base as circunstâncias e sua percepção diante do caso concreto, e que posteriormente será apresentado perante Oficial do Registro de Imóveis para análise declaratória considerando todos os elementos fáticos elencados.

É importante destacar que o tabelião ficará inerte, até que o interessado se dirija ao cartório para certificar os fatos, sendo vedado ao tabelião qualquer tomada de decisão sem requerimento da parte interessada. Após manifesto interesse do requerente, para certificar a veracidade dos fatos narrados por este, poderá o notário se dirigir até o local onde o bem se encontra localizado para determinadas diligências, ainda, sem qualquer prévia comunicação ao requerente, afim de constatar que o mesmo exerce a posse do bem, ou mera detenção, se exerce em nome próprio ou de terceiros, o tempo de posse, a existência de edificações antigas, plantações que demandam tempo para serem cultivadas, quem são os vizinhos de fato e quais suas informações sobre a ocupação do imóvel usucapiendo e outras.

Certificando os fatos apresentados, percebendo o notário que o requerente não possui elementos determinantes para comprovação do tempo de posse, deverá o tabelião nessa circunstância orientar o requerente, mas não pode rejeitar a lavratura da ata caso o requerente queira dar prosseguimento à feitura da ata. Entretanto, a ata notarial, não será efetiva para o feito do pedido declaratório a fim de reconhecer a prescrição aquisitiva junto ao Oficial no cartório de registros de imóveis.

O tabelião de notas, possuidor de fé pública, é encarregado de lavrar a ata notarial, dando autenticidade aos fatos ali apresentados. Sabendo que o processo deve ser instruído com

elemento probatório, materializando o direito, poderá o requerente junto ao cartório de notas solicitar que seja atestado por meio de escritura pública o fato que compreende a instrução do pedido, se limitando o tabelião atestar apenas os fatos apresentados.

Ademais, cabe destaque, que a ata notarial como elemento essencial probatório, pode ser lavrada várias vezes ao longo dos anos, não se limitando exclusivamente uma vez quando alcançado o lapso temporal da espécie de usucapião pretendida.

Segundo Couto (2018, p. 177), “[...] seria muito interessante se os advogados orientassem seus clientes lavrar várias atas notariais de posse, ao longo dos anos. Assim, ao se requerer a usucapião extrajudicial, existiriam atas atestando a posse ao longo do período aquisitivo.”

O tabelião de notas, na ata, se limita a narrar, munido de fé pública, o que se pode observar sobre a posse daquele que pretende usucapir, não lhe cabendo decidir a respeito.

A decisão a respeito da procedência do pedido de usucapião, a análise do conjunto probatório, o juízo de valor, enfim, caberá ao Oficial de Registro. É o Oficial de Registro de Imóveis quem fará o juízo de valor a respeito do conjunto probatório erigido, o qual a ata notarial integra juntamente com outros elementos de prova, não sendo, pois o único elemento. (COUTO, 2018, p. 181 - 182).

Nota-se que a ata notarial é essencial para comprovação do tempo de posse, sendo um dos elementos para usucapir o bem, não sendo exclusivo. Portanto, o requerente deve observar todos os demais elementos e instruir bem o requerimento.

4.1.4 Planta e memorial descritivo

A planta e memorial descritivo, assim como a ata notarial, são exigências legal para reconhecimento da usucapião extrajudicial. O inciso II, do art. 216-A da Lei de Registros Públicos e do provimento 65/2017 do CNJ, art. 4º, inciso II, exigem “a planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título”.

A planta e memorial descritivo são os documentos que irão caracterizar as particularidades do imóvel usucapiendo, suas demarcações topográficas, limites entre os

confrontantes, área física (m2), frente, profundidade, módulo rural, sendo indispensável assinatura no documento por profissional legalmente habilitado, e devidamente inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

É importante destacar que a planta e memorial descritivo são indispensáveis tanto no procedimento judicial quanto no extrajudicial, que devem observar os requisitos previstos no arts. 319 e 320 do Código de Processo Civil.

No procedimento judicial o juiz pode nomear um novo perito da sua confiança elaborar nova planta e memorial descritivo, caso faça necessário esclarecer obscuridade do termo apresentado pelo profissional contratado pelo requerente, sendo eficaz para reconhecer o tamanho exato da propriedade, confrontantes entre outras informações para procedência do pedido.

O provimento 65/2017 do CNJ, dispensa a apresentação da planta e memorial descritivo, no caso de unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, caso esses que o imóvel se encontra devidamente descrito na matrícula já existente, é a redação dada pelo art. 4º, §5º, do provimento 65/2017 do CNJ.

Art. 4º, §5º, Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção a descrição constante da respectiva matrícula. (BRASIL, 2017).

Nessa hipótese, a matrícula de individualização do imóvel é elemento probatório constituído, pois todas as diligências consideram-se promovidas anteriormente pelo Oficial perante o cartório de registros de imóveis da comarca onde o bem se encontra localizado, sendo necessário anuência do síndico e titular registral que deverão por instrumento autônomo outorgar.

4.1.5 Justo título e documentos que convalidam a posse

O *animus domini*, é a vontade do possuidor de ser dono da coisa, sua exteriorização, forma de agir, cuidado, trato com o bem com a convicção de proprietário. Portanto, no procedimento extrajudicial, essa demonstração não é suficiente, necessário que haja comprovada sua posse. Assim, o art. 216-A, inciso IV, da Lei 6.015 do Registros Públicos,

estabelece os elementos que convalidam comprovação da posse são o “justo título ou qualquer 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 incidem sobre o imóvel”.

O justo título é o negócio jurídico pactuado de forma bilateral por vontade das partes, estabelecendo após outorga segurança jurídica, compreendendo válido desde que tenha agente capaz, o objeto seja lícito, possível e determinável e sua forma seja prescrita ou não defesa em lei, conforme estabelece o preceito legal elencado no art. 104 do Código Civil, que estabelece os termos de validade do negócio jurídico.

Compreende como justo título aquele estabelecido com idoneidade para transferir, tanto que o art. 1.242 do Código Civil, consagra a usucapião ordinária, é a modalidade que o possuidor que se manteve na posse por dez anos, contínua e incontestadamente, poderá adquirir o bem por meio do instituto da usucapião, desde que preenchido os requisitos previstos em lei e tenha consigo o justo título.

O provimento 65/2017 do CNJ, art. 4º, inciso III, estabelece que o requerimento deve ser instruído com o justo título ou demais documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse.

O contrato de compra e venda é um bom exemplo para compreender o justo título, documento fundamental para comprovar o tempo de posse, por motivo alheio a vontade do comprador ou por inércia não veio a lavrar a escritura ou na lavratura não veio a registro, neste caso, optando pela via extrajudicial o momento da lavratura com a devida autenticidade ou assinatura do contrato com firma reconhecida são elementos que possibilitam a comprovação do termo inicial da posse.

Além dos documentos que possam comprovar a posse por justo título, a lei possibilitou outros elementos que convalidam a posse, como a prova documental já citada anteriormente.

Explica, Couto (2018, p. 218), “Como se verifica, estas certificações vão se somando às outras provas já apresentadas através da ata notarial, depoimentos testemunhais, documentos, de modo que o Registrador possa concluir, com segurança, que houve a posse, de fato, de forma contínua e com *animus domini*, por prazo suficiente exigido no tipo de usucapião requerida.

A legislação vigente, possibilita meios alternativos para o possuidor comprovar a posse fática exercida pelo possuidor perante ao bem, seja por meio de justo título, que é prova pré-constituída ou documento que convalidam a posse no tempo, portanto, em ambos os casos se faz necessário sua demonstração.

4.1.6 Certidões negativas

O procedimento da usucapião extrajudicial, fenômeno da desjudicialização do procedimento trazido com a inovação do art. 1.071 do CPC, acrescentando o art. 216-A da LRP, tem como escopo tornar o processo célere, menos oneroso ao possuidor e desafogar as demandas judiciais, que preenchidos todos os requisitos previstos em lei, pode optar pela via extrajudicial sem prejuízo a via judicial.

Portanto o legislador foi cauteloso, deve se considerar a relevância do procedimento, para tanto é importante estabelecer diretrizes para não causar prejuízos a terceiros, assim, se compreende necessário apresentação das certidões negativas que serão expedidas pelas Justiças Estadual e Federal, onde o bem se encontra localizado.

De acordo com o provimento 65/2017 do CNJ, art. 4º, inciso IV, requerente deve apresentar “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 caracterizam oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas”:

A lei considera a certidão negativa como documento essencial para a instrução do pedido, que deverá ser expedido pela comarca onde o bem se encontra localizado e do domicílio do requerente. O objetivo do legislador é demonstrar que a posse é mansa, pacífica e ininterrupta, requisitos comum a todos as espécies de usucapião, ainda afastar oponibilidade, considerando que todos os gravames se encontram registrados na matrícula do imóvel, ou interromper a prescrição aquisitiva, se houver elemento no registro que contrária o pleito do requerente.

4.1.7 O pedido

O pedido para reconhecimento da usucapião extrajudicial, apresentada pelo requerente deve observar as formalidades no que couber, previstas no arts. 319 e 320 do Código do Processo Civil e art. 3º do provimento 65/2017 do CNJ, com as qualificações dos requerentes, o pedido com suas especificações, indicação dos interessados e a espécie da usucapião legal ou constitucional, fatos e fundamentos jurídicos do pedido, dados do advogado, pedido para citação do titular de direito real da propriedade ou interessados, notificação para que as fazendas públicas da União, Estado e Município se manifestem sobre o pedido, justo título ou qualquer

outro documento que demonstre a origem, descrição do imóvel, o valor da causa e valor atribuído ao imóvel. O titular do imóvel, bem como eventuais interessados, podem impugnar a inicial, no exercício legal de direito ao contraditório e ampla defesa.

A capacidade postulatória do advogado ou defensor público é indispensável tanto no procedimento da usucapião judicial como no processamento extrajudicial, tanto que se faz obrigatório outorga no requerimento, que deverá ser instruída com os documentos contidos no disposto art. 216-A da LRP.

É importante salientar que todos os documentos aptos corroboram para comprovação do pleito. A ata notarial, deverá ser instruída com o tempo de posse, que configura prescrição aquisitiva a depender da espécie de usucapião legal ou constitucional pretendida. A planta e memorial descritivo acompanhada dos elementos fáticos devidamente assinados por profissional legalmente habilitado, ou pelos titulares de direitos reais devidamente registrados, averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou dos conflitantes.

Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel, justo título ou qualquer outro documento que convalidam a continuidade da posse durante certo lapso temporal como comprovante de pagamento de taxas de impostos que incidirem sobre o imóvel, IPTU, água, luz, coleta de lixo, são exemplos de prova documental que podem instruir o pedido.

No requerimento, de acordo com art. 4º, §4º do provimento 65 do CNJ, é dispensado o consentimento do cônjuge casado sob o regime de separação absoluta de bens. Entretanto qualquer pacto nupcial diverso torna obrigatório a outorga do cônjuge, nesse último caso, e se declarado o pedido em favor do requerente o bem integra ao montante patrimonial comum do casal.

A falta de qualquer documento necessário previsto no art. 3º do provimento 65/2017 do CNJ, implicará a inépcia do pedido de reconhecimento de propriedade, razão pela qual se justifica a formulação de exigência visando a emenda do documento, sob pena de rejeição e cancelamento da prenotação.

Ensina Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto: (2018, p. 163)

O requerimento inicial, assim como os pedidos, pode ser emendado a qualquer momento, desde que antes da decisão final pelo Registrador. A simples correção de erros que não modifiquem dados centrais do requerimento devem ser recebidos, sem maiores empecilhos. Por outro lado, modificações que possam, de alguma forma, repercutir na esfera de terceiros, podem obrigar que atos já realizados sejam refeitos, de modo que se evite nulidade futura no procedimento.

Havendo rejeição do requerimento, o art. 17, §5º do provimento 65/2017 do CNJ, traduz que, “[...] poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo[...]”.

Estando em ordem o documento e o requerimento devidamente instruído, regulamente citado os entes públicos da União, Estado e Município, bem como aqueles que constam na prenotação da matrícula do imóvel e terceiro interessados, cumprida todas as diligências legais, estará apto para apreciação do Oficial de Registro de Imóveis, que deferindo o pedido a favor do requerente, emitirá nota fundamentada e efetuará o registro da usucapião.

4.2 Apreciação do registrador e inscrição/averbação do registro

O registro perante ao cartório de registros de imóveis e a matrícula são os elementos que individualizam o bem, dando publicidade ao ato, são direitos inerentes ao proprietário conforme estabelecido no art. 1.228 do Código Civil, sendo facultado ao mesmo, usar, gozar, dispor e reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha.

No procedimento extrajudicial, devem ser analisados em conjunto o art. 216-A da Lei 6.015/73 e art. 9, *caput* do provimento 65 do CNJ, que determina que, o requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial de registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

Ou seja, superando todo procedimento formal, se o requerimento tiver devidamente instruído com todos os documentos exigidos em lei, após análise realizado pelo Oficial de registro de imóveis e protocolizado o requerimento no Livro I da serventia, será realizada a qualificação registral, “[...]verificando se toda a documentação que demonstra a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse foi apresentado. Será feito uma análise formal, para verificar se todas as exigências legais estão presentes na elaboração dos instrumentos e se todos os requisitos da espécie da usucapião pretendida foram observadas”. (BOCZAR, 2021, p. 150).

Para ingresso do título no cartório de registro de imóveis, deverá ser realizado uma prévia do requerimento, verificar se o mesmo contém as documentações elencadas no art. 4º, do provimento 65 do CNJ, que são, “(ata notarial, planta e memorial descritivo, justo título ou outro documento probatório que comprove o tempo de posse, origem, mansa e continuada)”.

Posteriormente, será analisado a competência territorial, se a circunscrição do Registro é o local onde o bem usucapiendo se encontra localizado, ou se encontra a maior parte dele. Estando o requerimento devidamente instruído com todos os documentos previstos em lei, e devidamente protocolizado o pedido, sem que haja manifestação contrária, o processo se encontrará maduro para análise de admissibilidade realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis, que declarando procedente o pedido, emitirá nota fundamentada da sua decisão e efetuará o registro, excluindo da prenotação da matrícula anterior qualquer gravame existente.

O registro de reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel, implicará na abertura de nova matrícula, caso atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente. Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro de reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula já existente.

5 CONCLUSÃO

Ao fim do trabalho, deduz-se que a ordem jurídica brasileira, atravessa um período evolutivo na tentativa de estabelecer novas normatizações, diretrizes e critérios formalísticos a fim de tornar a justiça mais efetiva e célere, sendo necessário criação de meios alternativos que guarneçam esse direito.

O poder judiciário, ainda é, devido ao conservadorismo da sociedade, dado a concepção de efetividade, o procedimento mais usual no ordenamento jurídico brasileiro para dirimir conflitos, conseqüentemente essa concentração de demandas frente a máquina judiciária compromete a concepção de efetividade da justiça.

Assim, far-se-á necessário, criação de meios alternativos, para desconcentrar inúmeras demandas da apreciação do órgão jurisdicional, e que podem ser dirimidos em outra jurisdição, como estabelecido pela inovação do fenômeno da desjudicialização do procedimento da usucapião, que antes do advento da nova lei, só era possível por meio do procedimento comum. Com a desjudicialização dos procedimentos, o judiciário poderá dedicar a apreciação de questões mais complexas de fatos litigiosos, contribuindo para o princípio da razoabilidade e efetividade do processo.

É importante destacar que essa inovação, trazida pelo fenômeno da desjudicialização do procedimento da usucapião, trata-se de jurisdição voluntária, ou seja, não é uma fase obrigatória e sua opção pela via extrajudicial não prejudica a tutela jurisdicional, sendo mais uma alternativa concedida ao requerente.

O procedimento extrajudicial da usucapião, vem sendo um marco nos cartórios de todo o país, demonstrando ser efetivo diante a proposta apresentada pelo legislador, devemos observar, não apenas a agilidade, mas também sua segurança jurídica, a lei estabeleceu normas para que o direito seja efetivo, determinou procedimentos, documentos probatórios essenciais que devem obrigatoriamente instruídos a exordial, assim compreendemos, que essa inovação da desjudicialização do procedimento da usucapião, foi grandioso para máquina jurisdicional que poderá explorar melhor sua dedicação à causas mais complexas, e que a desconcentração do órgão jurisdicional não comprometeu a segurança jurídica nem tampouco o direito do requerente.

Conclui-se, desta forma, que estes procedimentos vem procedendo de forma a contribuir a sobrecarga dos tribunais, trazendo maior efetividade e celeridade ao procedimento do instituto, ainda, estabelecendo aos cartórios valores que antes do advento da nova lei não eram

explorados, considerando que o tabelião e o oficial registrador de imóveis são dotados de conhecimento técnico e de fé pública e que seu atos tem presunção de veracidade, o que traz efetividade e segurança jurídica, podendo atestar fatos levados a sua jurisdição.

REFERÊNCIAS

- ARVANTIS, Eric Georges. Usucapião origem e evolução histórica. **Jus.com.br**; 2014; Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/33970/a-origem-e-evolucao-historica-do-usucapiao>. Acesso em: 15 set. 2021.
- BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; LONDE, Carlos Rogério de Oliveira; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião Extrajudicial**. 3. ed. São Paulo: Mizuno, 2021. ISBN 978-5526-085-4.
- BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2015, IBSN 9788502637009.
- CASSETARI, Christiano. **Registro de imóveis**. São Paulo: Editora Saraiva, 2018. v. 3. ISBN 9788553600076.
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: JusPodivm, 2018. ISBN 978-85-442-2173-0.
- FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Tabelionato de Notas II**, 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. ISBN 978-85-536-0146-2.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Direito Civil; Direitos Reais**. São Paulo: Saraiva, 2020. v.5. ISBN 978-85-536-0771-6.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil; Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2017. v. 5. ISBN 978-85-472-1301-5.
- MARTINS, Marcus Vinicius. Usucapião e outras formas de aquisição de direitos. **Aurum.com.br**; 2020; Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/usucapiao-extrajudicial/>. Acesso em: 2 de out. de 2021.
- MELLO, Henrique Ferraz. Ação de Usucapião. **Enciclopédia Jurídica da PUCSP**; 2018; Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao>. Acesso em: 4 de out. de 2021.
- OLIVEIRA, Yuri Shimada. Usucapião Extrajudicial: Uma análise da sua efetividade a partir da lei 13.145/2017. **Ufba.br**; 2018; Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>. Acesso em: 7 de set. de 2021.
- PARIZZATO, João Roberto. **Ações Possessórias Divisão e Demarcação de Terras Usucapião Extrajudicial e Extrajudicial**. São Paulo: Parizzato, 2018.
- RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. ISBN 978-85-309-4419-3.

SANCHEZ, Júlio Cesar. **Direito Imobiliário de A a Z**. 2. ed. São Paulo: Própria, 2020. ISBN 978-65-5526-030-4.

SANCHEZ, Júlio Cesar. Usucapião-Animus Domini. **youtube.com**; 2020;
Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=22OZuQv5p5Q>. Acesso em: 18 de set. 2021.