

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
UNIDADE ACADÊMICA ESPECIAL DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
GRADUAÇÃO EM DIREITO**

ANA RAQUEL DA MATA

**DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO: BREVE ANÁLISE DO PROCEDIMENTO
EXTRAJUDICIAL**

**Cidade de Goiás
2023**



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
UNIDADE ACADÊMICA ESPECIAL DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS

TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAR VERSÕES ELETRÔNICAS DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE GRADUAÇÃO NO REPOSITÓRIO INSTITUCIONAL DA UFG

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Goiás (UFG) a disponibilizar, gratuitamente, por meio do Repositório Institucional (RI/UFG), regulamentado pela Resolução CEPEC no 1240/2014, sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a Lei no 9.610/98, o documento conforme permissões assinaladas abaixo, para fins de leitura, impressão e/ou download, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

O conteúdo dos Trabalhos de Conclusão dos Cursos de Graduação disponibilizado no RI/UFG é de responsabilidade exclusiva dos autores. Ao encaminhar(em) o produto final, o(s) autor(a)(es)(as) e o(a) orientador(a) firmam o compromisso de que o trabalho não contém nenhuma violação de quaisquer direitos autorais ou outro direito de terceiros.

1. Identificação do Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação (TCCG)

Nome(s) completo(s) do(a)(s) autor(a)(es)(as): **Ana Raquel da Mata**

Título do trabalho: **“DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO: BREVE ANÁLISE DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL”**

2. Informações de acesso ao documento (este campo deve ser preenchido pelo orientador) Concorda com a liberação total do documento [x] SIM [] NÃO¹

[1] Neste caso o documento será embargado por até um ano a partir da data de defesa. Após esse período, a possível disponibilização ocorrerá apenas mediante: a) consulta ao(à)(s) autor(a)(es)(as) e ao(à) orientador(a); b) novo Termo de Ciência e de Autorização (TECA) assinado e inserido no arquivo do TCCG. O documento não será disponibilizado durante o período de embargo.

Casos de embargo:

- Solicitação de registro de patente;
- Submissão de artigo em revista científica;
- Publicação como capítulo de livro.

Obs.: Este termo deve ser assinado no SEI pelo orientador e pelo autor.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNA PINOTTI GARCIA, Professora do Magistério Superior**, em 24/02/2023, às 15:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ana Raquel Da Mata, Discente**, em 24/02/2023, às 16:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3522397** e o código CRC **C0651A1F**.

Referência: Processo nº 23070.007852/2023-02

SEI nº 3522397

ANA RAQUEL DA MATA

**DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO: BREVE ANÁLISE DO PROCEDIMENTO
EXTRAJUDICIAL**

Monografia jurídica apresentada à Unidade Acadêmica Especial de Ciências Sociais Aplicadas da Regional Goiás da Universidade Federal de Goiás, como trabalho de conclusão do curso de bacharelado em Direito, sob a orientação da Profa. Dra. Bruna Pinotti Garcia.

**Cidade de Goiás
2023**

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UFG.

Mata, Ana Raquel da

Desjudicialização da usucapião [manuscrito] : breve análise do procedimento extrajudicial / Ana Raquel da Mata. - 2023.
49 f.

Orientador: Profa. Dra. Bruna Pinotti Garcia.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Goiás, Unidade Acadêmica Especial de Ciências Sociais Aplicadas, Direito, Cidade de Goiás, 2023.

Bibliografia.

1. usucapião judicial. 2. usucapião extrajudicial. 3. função social. 4. desjudicialização. 5. acesso à justiça. I. Garcia, Bruna Pinotti, orient. II. Título.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
UNIDADE ACADÊMICA ESPECIAL DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS

ATA DE DEFESA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Aos **vinte e três dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três**, iniciou-se a sessão pública de defesa do trabalho de conclusão de curso (TCC) intitulado “**DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO: BREVE ANÁLISE DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL**”, de autoria de **Ana Raquel da Mata**, do curso de **Direito**, da Unidade Acadêmica Especial de Ciências Sociais Aplicadas da UFG. Os trabalhos foram instalados pela **professora Bruna Pinotti Garcia (UAECSA/UFG)** com a participação dos demais membros da Banca Examinadora: **Cleuton César Ripol de Freitas (UAECSA/UFG)** e **Sofia Alves Valle Ornelas (UAECSA/UFG)**.

Após a apresentação, a banca examinadora realizou a arguição do(a) estudante. Posteriormente, de forma reservada, a Banca Examinadora considerou o TCC **aprovado**.

Proclamados os resultados, os trabalhos foram encerrados e, para constar, lavrou-se a presente ata que segue assinada pelos Membros da Banca Examinadora.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNA PINOTTI GARCIA, Professora do Magistério Superior**, em 24/02/2023, às 15:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Sofia Alves Valle Ornelas, Professora do Magistério Superior**, em 24/02/2023, às 19:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Cleuton César Ripol De Freitas, Professor do Magistério Superior**, em 24/02/2023, às 20:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3522396** e o código CRC **ACF70FC9**.

Aos meus pais, Elany e Petronio.

AGRADECIMENTOS

À Deus, em primeiro lugar, por me ajudar a ultrapassar todos os obstáculos e a superar todas as adversidades encontradas ao longo do caminho.

À minha mãe, por sempre acreditar no meu potencial e ser a minha maior incentivadora em todas as circunstâncias.

À minha filha, por ser o meu maior motivo de viver e alcançar todos os objetivos almejados .

À minha orientadora, Bruna Pinotti Garcia, pelo suporte no pouco tempo que lhe coube, pelas suas correções e incentivos.

E a todos que direta e indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigada.

*“Fracassar é parte crucial do sucesso.
Toda vez que você fracassa e se recupera, exercita
perseverança que é a chave da vida. Sua força está
na habilidade de se recompor.”
(Michelle Obama)*

RESUMO

O movimento de desjudicialização das demandas para o efetivo acesso à justiça, vem se tornando tendência no Brasil, como por exemplo ocorreu com a implementação do procedimento extrajudicial para solucionar demandas envolvendo inventário, partilha e divórcio. Diante do grande contingente de demandas no poder judiciário, necessário se faz a busca por alternativas que viabilizem a solução de conflitos, dando uma resposta de forma mais ágil e menos onerosa possível. Nesse diapasão, com as mudanças promovidas pela reforma do Código de Processo Civil, uma grande novidade foi estabelecida com a promulgação da Lei nº 13.105/2015, a flexibilização procedimental do instituto da usucapião, podendo ela ser requerida tanto pela via extrajudicial quanto pela via judicial. Essa inovação foi introduzida pelo art. 1.071, do CPC, que acresceu o art. 216-A, a Lei de Registros Públicos – LRP (Lei nº 6.015/1973), instituindo o procedimento extrajudicial. A presente pesquisa tem como finalidade fazer uma análise da eficiência, viabilidade e entraves desse procedimento na solução de conflitos, bem como sua aplicabilidade no Município de Itapuranga/GO, sendo utilizada como metodologia a pesquisa qualitativa bibliográfica em doutrinas, conteúdo de sites, artigos científicos, leis e pesquisa em serventias extrajudiciais da referida cidade.

Palavras-chave: 1. Usucapião judicial. 2. Usucapião extrajudicial. 3. Função Social. 4. Desjudicialização. 5. Acesso à justiça.

ABSTRACT

The movement to dejudicialize demands for effective access to justice has become a trend in Brazil, as for example occurred with the implementation of the out-of-court procedure to resolve demands involving inventory, sharing and divorce. Faced with the great contiguity of demands in the judiciary power, it is necessary to search for alternatives that make the solution of conflicts, giving a response in a more agile and less costly way possible. In this tuning, with the changes promoted by the reform of the Code of Civil Procedure, a great novelty was established with the promulgation of Law No. 13.105/2015, the procedural flexibilization of the institute of usucapion, and it may be required both by the extrajudicial and judicial means. This innovation was introduced by Art. 1,071 of the CPC, which increased Art. 216-A, the Public Records Act - LRP (Law No. 6,015/1973), instituting the out-of-court procedure. The present research aims to make an analysis of the efficiency, feasibility and obstacles of this procedure in the resolution of conflicts, as well as its applicability in the Municipality of Itapuranga/GO, being used as methodology the qualitative bibliographic research in doctrines, content of sites, scientific articles, laws and research in extrajudicial services of said city.

Keywords: 1. Judicial usucapion. 2. Extrajudicial usucapion. 3. Social Function. 4. Dejudicialization. 5. Access to justice.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	09
CAPÍTULO 1 – NOÇÕES GERAIS A RESPEITO DA USUCAPIÃO	11
1.1 Posse e propriedade	11
1.2 Precedentes históricos da usucapião	13
1.3 Conceito, natureza e extensão da usucapião	14
1.4 Requisitos e prescrição extintiva da usucapião	16
CAPÍTULO 2 – ESPÉCIES DE USUCAPIÃO	18
2.1 Éspecies de Usucapião de Bens Móveis	18
2.1.1 Usucapião Ordinária de Bem Móvel	18
2.1.2 Usucapião Extraordinária de Bem Móvel	18
2.2 Éspecies de Usucapião de Bens Imóveis	18
2.2.1 Usucapião Extraordinária	18
2.2.2 Usucapião Ordinária	20
2.2.3 Usucapião Especial	21
2.2.3.1 Usucapião Especial Rural (Pro Labore)	22
2.2.3.2 Usucapião Especial Urbana Individual (Pro Moradia)	24
2.2.3.3 Usucapião Especial Urbana Coletiva	26
2.2.3.4 Usucapião Especial Familiar	27
2.2.4 Usucapião Indígena	28
2.2.5 Usucapião Tabular	30
2.2.6 Usucapião de Servidões	31
2.2.7 Usucapião de Usufruto	33
2.2.8 Usucapião Quilombola	33
CAPÍTULO 3 – O ACESSO À JUSTIÇA PELO VIÉS DA DESJUDICIALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO	35
3.1 Do procedimento judicial	35
3.2 Do procedimento extrajudicial	37
3.3 A usucapião extrajudicial como forma de melhoria efetiva no acesso à justiça	40
3.4 A função social da propriedade e a usucapião extrajudicial	41
3.5 O papel das serventias extrajudiciais na desjudicialização das demandas	43
3.6 Aplicabilidade do procedimento extrajudicial no Município de Itapuranga/GO	43
CONSIDERAÇÕES FINAIS	45
REFERÊNCIAS	47

INTRODUÇÃO

A usucapião é uma forma de aquisição da propriedade de um bem móvel ou imóvel. É uma forma de garantia da função social da propriedade, pois tem como requisitos fundamentais: o uso do bem por determinado lapso temporal pelo possuidor, comportamento de dono e a inexistência de oposição a essa posse.

O instituto da usucapião já era utilizado na era romana como forma de aquisição do domínio pela posse continuada e sua aplicação se estendia tanto para bens móveis e imóveis, sendo posteriormente exigidos os requisitos do justo título e a boa-fé.

No Brasil, durante muito tempo o procedimento judicial da usucapião foi tido como um dos mais complexos e difíceis apresentados pelo Código Civil de 1973. Com a promulgação do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), uma novidade normativa ganha destaque: a usucapião pela via extrajudicial.

Essa novidade normativa acresceu a Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos-LRP), o artigo 216-A, o qual inclui o procedimento extrajudicial, como um novo tipo de procedimento para o reconhecimento da usucapião. Além disso, esse novo procedimento não só contribui na flexibilização para a aquisição da propriedade como também corrobora no movimento de desjudicialização das demandas.

A morosidade do poder judiciário não é um tema recente, e é resultado de diversos fatores como: complexidade nas relações sociais e o aumento insustentável no número de processos, desproporcionalidade de recursos humanos necessários para absorver a demanda, burocratização e os altos valores, sejam das custas processuais quanto dos honorários advocatícios.

É nesse contexto que o procedimento extrajudicial ganha força, tendo sido desenvolvido para ser mais descomplicado e célere que uma ação judicial, o presente estudo visa verificar a eficiência a viabilidade do mesmo.

No primeiro capítulo, será feita uma abordagem quanto aos aspectos gerais relacionados ao tema, como a posse e propriedade, bem como aspectos gerais da usucapião: conceito, natureza, extensão e requisitos.

No segundo capítulo abordará detalhadamente sobre as várias espécies de usucapião, tanto de bens móveis (ordinária e extraordinária), quanto bens imóveis (extraordinária, ordinária, rural, urbana individual, urbana coletiva, familiar, indígena, tabular, servidões, usufruto e quilombola).

No terceiro capítulo, serão abordados os aspectos gerais do procedimento pela via judicial, bem como pela via extrajudicial da usucapião. Além disso, a desjudicialização ganha destaque quanto a abordagem do procedimento do extrajudicial enquanto ferramenta de acesso à justiça e de garantidor da efetividade da função social da propriedade e a aplicabilidade no Município de Itapuranga-GO.

A pesquisa foi desenvolvida com o intuito de trazer mais clareza sobre o instituto da usucapião e da importância de seu procedimento pela via extrajudicial, embora ainda exista alguns entraves quanto ao tema.

Ao tratar dessa problemática, foi realizada uma pesquisa qualitativa e também empírica, através do método analítico-doutrinário, pela revisão bibliográfica, conteúdo de sites, artigos científicos, leis e pesquisa *in loco* em Serventias Extrajudiciais na cidade de Itapuranga/GO.

CAPÍTULO 1 – NOÇÕES GERAIS A RESPEITO DA USUCAPIÃO

1.1 Posse e propriedade

Antes de adentrar ao estudo da usucapião, é necessário fazer uma breve abordagem sobre os conceitos de posse e propriedade que são as bases desse instituto.

O Código Civil Brasileiro conceitua a posse em seu artigo 1.196: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.” Resumindo, a posse é o estado de fato decorrente do poder que uma pessoa exerce sobre um bem, ou seja, para ser caracterizada é necessário o exercício do poder de fato acrescido da conduta de dono, desde que não haja vedação legal à caracterização dessa situação como posse.

As principais teorias sobre a posse são: teoria subjetiva de Savigny (depende da análise subjetiva da vontade do detentor de possuir a coisa como dono), teoria objetiva de Ihering (exteriorização do domínio, ou seja, deter a coisa de forma a exercer os poderes próprios de proprietário) e teoria social de Saleilles (princípios da teoria objetiva de Ihering associados a algum objetivo socioeconômico, o que atenta ao princípio a função social da propriedade e da posse). No entanto, não é o intuito do presente trabalho aprofundar o estudo destas teorias, que diante da dimensão teórico-doutrinária demandaria uma pesquisa à parte.

A norma brasileira está em consonância com a teoria objetiva de Ihering: “a posse nada mais é que o modo por que a propriedade é utilizada; a relação de fato estabelecida entre a pessoa e a coisa pelo fim de sua utilização econômica” (apud Neto, Jesus e Melo, 2013, p. 1217). Nesse mesmo sentido Clovis Bevilacqua diz que a posse “é o exercício, de fato, dos poderes constitutivos do domínio ou propriedade, ou de algum deles somente”.

A posse é adquirida desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer um dos poderes inerentes à propriedade (Art. 1.204, CC). Embora a posse não seja considerada pela lei como um direito, ela gera direitos, como o exercício de efetivo poder de fato sobre a coisa. Resumindo, a posse é uma aparência de propriedade, devendo ser privilegiado aquele que realmente está de fato com a coisa.

A posse é classificada de acordo com suas características, sendo elas: direta e indireta, com posse, justa e injusta (violenta, clandestina e precária), de boa-fé e má-fé, posse *ad interdicta*, posse *ad usucapionem*, posse velha e posse nova, posse *pro diviso* e *pro indiviso*, posse *a domino* e a posse *a non domino*.

A posse direta e indireta está prevista no artigo 1.197, do Código Civil: “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.”).

A composses é o fenômeno pelo qual duas ou mais pessoas possuem em comum, uma coisa indivisível, cada um poderá exercer sobre ela atos possessórios, desde que não excluam os dos outros compossuidores (art. 1.199, CC).

A posse justa é aquela exercida a justo título e que, por exclusão, não for adquirida de forma injusta. A posse injusta pode ser violenta (adquirida pela força contra o justo possuidor), clandestina (conquistada na ausência do justo possuidor), precária (adquirida com abuso de confiança), conforme previsão no art. 1.208, CC.

A posse de boa-fé e de má-fé será conforme o possuidor conheça ou não eventual obstáculo que lhe impede de adquirir a coisa (art. 1.201, CC).

A posse *ad interdicta* é aquela que confere ao possuidor o direito de valer-se dos interditos possessórios, seja para recuperar o poder sobre a coisa (reintegração), para manter sua integralidade (manutenção) ou se defender de violência iminente (interdito proibitório).

A posse *ad usucapionem*, é aquela capaz de gerar o direito à usucapião, sendo necessário ao possuidor deter o poder de fato sobre a coisa com ânimo de dono (*animus domini*).

Posse velha é aquela que decorre de ato de apreensão da coisa há mais de ano e dia, já a posse nova é aquela que data de menos de ano e dia.

A posse *pro diviso* é aquela exercida por compossuidores sobre um bem que, embora não esteja dividido formalmente, já se encontra partilhado entre os compossuidores (exemplo: imóvel não desmembrado no registro de imóveis). Já a posse *pro indiviso* é aquela exercida sobre coisa que não suporta divisão ou que pode ser dividida, ainda não foi efetivada essa divisão.

A posse *a domino* é aquela exercida pelo proprietário (*jus possidendi*) e a posse *a non domino* é aquela exercida por quem não é dono da coisa (*jus possessionis*).

A perda da posse está prevista no artigo 1.223, do Código Civil: “Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196.”

Já a propriedade encontra conceito legal no artigo 1.228 do Código Civil que assim dispõe: “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.” Ou seja, a propriedade é o direito real por excelência, pois é o direito real que mais oferece amplitude ao titular,

abrangendo a coisa em todos os seus aspectos. Resumindo, a propriedade pode ser definida como a titularidade de um bem e o direito de propriedade, o direito de controlar e dispor, com exclusividade, daquilo que se é titular.

A aquisição da propriedade pode se dar de forma derivada ou originária. A aquisição derivada é aquela decorrente de relação negocial (ato *inter vivos*) ou relação sucessória (*causa mortis*), na qual a propriedade é recebida com as características e ônus sobre a propriedade anterior, sendo exemplificada pela alienação e pela herança. A aquisição originária é aquela obtida sem o intermédio de relação negocial com proprietário anterior, sendo recebida sem os ônus e sem as características da propriedade anterior, podendo ocorrer das seguintes maneiras: usucapião, ocupação, desapropriação, arrematação e acessão natural. Resumidamente, os modos de aquisição da propriedade se relacionam com a relação existente entre quem adquire e quem a transfere. Se existe uma relação entre adquirente e alienante trata-se de aquisição derivada, se não existe relação entre ambos, a aquisição é originária.

A perda da propriedade é a extinção do direito que se exerce sobre o objeto, podendo se dar por ato voluntário do dono ou circunstâncias alheias à sua vontade, tendo como hipóteses legais: alienação, renúncia, abandono, perecimento e desapropriação. Essa previsão legal está inserida no artigo 1.275 do Código Civil.

1.2 Precedentes históricos da usucapião

O instituto da usucapião se reporta ao Direito Romano, tendo suas origens fundamentadas na Lei das Dozes Tábuas, onde este já estendia sua aplicação tanto para bens móveis quanto imóveis.

Em nosso ordenamento jurídico, a usucapião aparece pela primeira vez no artigo 125 da Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934, remetendo ao princípio da função social da propriedade. A Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra), em seu art. 2º, §1º, regulamentou os requisitos para que a propriedade cumpra sua função social. Atualmente, a função social da propriedade é amparada pelos arts. 5º, XXIII e 186 (propriedade rural) da Constituição Federal de 1988, bem como no art. 1.228, §§ 1º ao 5º, do Código Civil e no art. 39, da Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade (propriedade urbana).

No Código de Processo Civil de 1973 (Lei nº 5.869/1973), a usucapião podia ser pleiteada apenas de forma judicial. Com a promulgação do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), foi instituído o procedimento da usucapião pela via extrajudicial.

1.3 Conceito, natureza, extensão da usucapião

O instituto da usucapião é principalmente abordado na Lei nº 10.402/2002 (Código Civil Brasileiro), na Parte VI em que trata do direito das coisas, sendo uma das maneiras de aquisição da propriedade, que é a forma mais completa de direito real, pois confere ao seu titular os poderes de usar, gozar e dispor da coisa, assim como reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha (art. 1.228, CC).

Usucapião é uma das formas de aquisição da propriedade de bens imóveis e móveis, tendo como requisitos o possuidor estar na posse de forma contínua e pacífica por período determinado em lei.

Para Claudio Habermann Junior:

A usucapião é definida como modo original de aquisição de propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidão predial) diante a posse prolongada e qualificada perante certos requisitos estabelecidos em lei. Tem por objetivo a consolidação da propriedade, produzindo juridicidade a uma situação de fato. (2016, p.13)

Segundo Neto, Jesus e Melo a usucapião é uma “forma originária de aquisição da propriedade, na qual o possuidor de coisa alheia exerce a posse, de forma contínua e pacífica (sem oposição) por período de tempo suficiente, segundo a lei, para adquirir a propriedade” (2013, p. 1354).

Para Caio Mario da Silva Pereira, “usucapião é aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei” (2008, p.138).

Já o Professor Paulo Nader formula o seguinte conceito:

Usucapião, ou prescrição aquisitiva, é a modalidade de aquisição originária da propriedade, móvel ou imóvel, e de outros direitos reais. Donde se infere que a usucapião possui duplo caráter: ao mesmo tempo em que o possuidor adquire o domínio da coisa, o proprietário a perde. (2009, p. 108)

Quanto à natureza ao modo de aquisição da propriedade, na usucapião ela é denominada como originária, em razão da inexistência de vínculo entre o usucapiente e o proprietário. Nesse sentido, assim dispõe a doutrina:

Como forma originária de aquisição do domínio, significa que o usucapiente não adquire de ninguém, mas adquire simplesmente por si só, onde a consequência lógica é que a propriedade que existiu sobre o bem é direito que

deixou de existir, suplantado pelo do possuidor, que a recebe limpa, sem qualquer de seus caracteres, vícios ou limitações, a não ser as impostas pela lei. Neste sentido, mostra-se totalmente irrelevante, do ponto de vista da força geradora inerente ao usucapião, a existência ou não do direito anterior, tanto que a sentença de procedência do pedido não atribui o domínio ao interessado, mas apenas o reconhece, tornando-o claro, haja vista que já se consumou desde o momento que a posse *ad usucapionem* teve início. (KRIGER, 2001, p.51)

Pontes de Miranda elucida bem quanto a essa questão da natureza da usucapião, bem como a posse, conforme se infere:

na usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não para se adquirir de alguém. É bem possível que o novo direito se tenha começado a formar antes que o velho se extinguisse. Chega o momento em que esse não mais pode subsistir suplantado por aquele. Dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tampouco, entre o pendente do direito de propriedade e o usucapiente. (1983, p. 117)

Ela estende-se, além do direito de propriedade, para o direito de servidão e de usufruto, conforme rezam os seguintes dispositivos do Código Civil respectivamente:

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião. Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.

Art. 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Segundo Constituição Federal, somente os bens particulares (*res habilis*) podem ser objeto da usucapião, sendo os bens imóveis públicos inusucapíveis, como dispõe seus artigos 183, § 3º e 191, parágrafo único, CF: “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”. Esse dispositivo foi implementado pela Emenda Constitucional nº 01 de 1969, e recepcionado pela Constituição Federal de 1988. Também dispõe sobre a mesma matéria, o artigo 102, do Código: “Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”; e a Súmula nº 340 do STF: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.”

As principais consequências jurídicas da usucapião são o direito de aquisição da propriedade pelo possuidor e a perda da propriedade pelo proprietário.

A usucapião está disciplinada no Código Civil, de forma dividida, nos artigos 1.248 a 1.244 para bens imóveis e nos artigos 1.260 a 1.262 para bens móveis.

1.4 Requisitos e prescrição extintiva

O requisito primordial para a concessão do direito de usucapião é a posse, de forma contínua e sem oposição, por determinado período de tempo suficiente, em que o possuidor a exerça com *animus domini* sobre a coisa, ou seja, possuir o imóvel como se fosse seu.

Quanto a oposição, o simples “ato de discordar, protestar contra o exercício de posse ilegítima de outrem sobre a coisa de sua propriedade” é suficiente para a demonstrá-la, independentemente de uma intenção formalmente manifestada e voltada a interromper a prescrição (ajuizamento de ação possessória, por exemplo). Por tanto, qualquer ato inequívoco de oposição é suficiente para demonstrar a oposição.

Para Neto, Jesus e Melo (2013), a expressão correspondente que a lei utiliza para expressar o *animus domini*, está descrita no artigo 1.238 do Código Civil, “possuir como seu”.

Como o tempo é um requisito primordial para a concessão da propriedade pela usucapião, pelo art. 1.244, CC, aplica-se ao instituto as disposições gerais acerca da prescrição extintiva, *in verbis*: “Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstat, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.” Este dispositivo trata das causas impeditivas, suspensivas e interruptivas da usucapião.

Em importante julgamento sobre o tema da interrupção da prescrição, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) considerou que uma ação possessória julgada improcedente para o proprietário, não interrompe o prazo prescricional para a usucapião. Ementa da decisão:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. AÇÃO POSSESSÓRIA IMPROCEDENTE. CITAÇÃO. EFEITO INTERRUPTIVO. AUSÊNCIA. NOTIFICAÇÃO E/OU PROTESTO. CONDIÇÕES. DEVERGÊNCIA. 1. Uma vez julgada improcedente a ação possessória, a citação não tem efeito interruptivo da prescrição aquisitiva. 2. Notificação judicial ou protesto para interromper a prescrição aquisitiva deve ter fim específico e declarado. 3. Só há dissídio jurisprudencial quando sobre o mesmo tema os julgados confrontados adotam posicionamento diferente. No caso, de qualquer modo, o entendimento pretoriano majoritário se encaminha no sentido do acórdão recorrido. 4. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça. 5. Recurso especial não conhecido. (REsp 149.186/RS, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 04.11.2003, DJ 19.12.2003)

Segundo Carlos Alberto Dabus Maluf (2008), as causas impeditivas obstam que o curso da usucapião se inicie, com previsão nos artigos 197, I a III, 198, I e 199, I e II, do Código Civil; as causas suspensivas paralisam temporariamente o curso da usucapião e volta a fluir quando a causa da suspensão desaparece, e soma-se o tempo decorrido anteriormente, disciplinadas nos artigos 198, II e III, e 199, III do Código Civil; já as causas interruptivas são aquelas que interrompem o curso da usucapião, inutilizando o lapso temporal já decorrido, voltando a ser contado quando cessada a causa, com previsão legal no artigo 202, I a VI do Código Civil.

Desse modo, a título de exemplo, a citação em ação reivindicatória interrompe a prescrição aquisitiva em favor do possuidor.

Cada modalidade de usucapião apresenta requisitos específicos, que serão abordados no capítulo II.

CAPÍTULO 2 – ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

2.1 Espécies de Usucapião de Bens Móveis

A usucapião é também uma forma de aquisição de propriedade de bens móveis, subdividindo-se em: ordinária e extraordinária. Está prevista nos artigos 1.260 a 1.262 do Código Civil Brasileiro. Os requisitos são praticamente os mesmos dos bens imóveis, exceto pelos prazos que são menores. Exige-se a posse mansa, pacífica e de forma ininterrupta, bem como o *animus domini*.

2.1.1 Usucapião Ordinária de Bem Móvel

A usucapião ordinária está prevista no art.1.260 do Código Civil Brasileiro: “Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.”

Em suma, os requisitos para se obter a usucapião ordinária de bem móvel são: a) comportamento de dono (*animus domini*); b) inexistência de oposição; c) prazo ininterrupto de três anos; d) justo título; e) boa-fé.

Essa modalidade admite a *accessio possessionis* e *sucessio possessionis*, ou seja, a contagem do prazo da posse pode ser acrescida de seu antecessor, pois atende aos requisitos (pacífica, contínua, justo título e boa-fé) conforme preceitua o art. 1.262, do Código Civil Brasileiro.

2.1.2 Usucapião Extraordinária de Bem Móvel

A usucapião extraordinária está prevista no art.1.261 do Código Civil Brasileiro: “Se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.”

Os requisitos para se obter a usucapião de bem móvel nessa modalidade são: a) comportamento de dono (*animus domini*); b) inexistência de oposição; c) prazo ininterrupto de cinco anos. Não exige justo título e nem boa-fé.

2.2 Espécies de Usucapião de Bens Imóveis

2.2.1 Usucapião Extraordinária

Essa modalidade de usucapião está prevista no artigo 1.238 do Código Civil:

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.

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 é a mais comum na aquisição de bens imóveis, tendo como requisitos a posse com o ânimo de dono (*animus domini*) ininterrupta e sem oposição, o decurso de tempo de 15 anos (podendo ser reduzido para 10 anos caso o possuidor for morador habitual ou tornar a propriedade produtiva), sendo desnecessários o justo título e a boa-fé.

Quanto a essa redução prevista no parágrafo único, o autor Cleyson de Moraes Mello classifica como “posse-trabalho”, ou seja, para haver essa redução no decurso de prazo, o possuidor deve realizar obras e serviços e ter construído sua moradia no local de sua posse. (2021, p. 113).

Nesse sentido, assim entende o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS COMPROVADOS. CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA RECORRIDA. I. Na ação de usucapião extraordinária o ônus de comprovar os requisitos legais para alcançar, após regular processamento do feito, o reconhecimento da prescrição aquisitiva com amparo no artigo 1.238 do CCB/02, é da parte autora. II. Comprovados pela parte autora da ação de usucapião extraordinário o lapso temporal (15 anos) de posse mansa, contínua e pacífica, com animus domini, ou seja, o ânimo de ter a coisa como sua, sem interrupção ou oposição de quem quer que seja, independentemente de título e boa-fé, impõe-se a procedência do pedido deduzido na petição inicial. III. Inexistindo provas suficientes a impedir, modificar ou extinguir a usucapião extraordinária pretendida na inicial, a manutenção da sentença é medida que se impõe. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0328575-30.2014.8.09.0065, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR SÉRGIO MENDONÇA DE ARAÚJO, 7ª Câmara Cível, julgado em 16/12/2022, DJe de 16/12/2022)

Segundo Neto, Jesus e Melo (2013) interrupção do exercício da posse inviabiliza a aquisição da propriedade por essa modalidade. Essa interrupção pode ocorrer pela perda da posse ou pela oposição do proprietário. Essa oposição deve se caracterizar pela intenção de retomada do bem por parte do proprietário, como por exemplo, pelo desforço imediato, notificação extrajudicial, ação reivindicatória, etc.

Ainda segundo esses doutrinadores, a desnecessidade do justo título e da boa-fé, se justificam “pelo grande lapso de tempo em que a coisa já se encontra em poder do possuidor”. Para efeito de usucapião extraordinário, quando a posse é obtida de forma injusta (clandestina ou violenta) fica caracterizado a posse *ud usucapionem* “a partir do momento em que o proprietário toma conhecimento do esbulho e não toma providência ou se desinteressa de reaver a coisa” (2013, p.1315).

Desse modo, cumpridos tais requisitos o possuidor de má-fé (posse adquirida pela violência, precariedade ou clandestinidade) poderá adquirir a propriedade pela usucapião extraordinária.

2.2.2 Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária está disciplinada no artigo 1.242 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

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.

São requisitos dessa modalidade: posse com o ânimo de dono (*animus domini*), continuidade (posse ininterrupta, mansa e pacífica), incontestabilidade (sem a oposição do proprietário), prazo de dez anos (regra) ou cinco anos (exceção: moradia, realização de investimentos ou serviços que tenham por escopo interesse social ou econômico), justo título (título de aquisição ineficaz) e boa-fé (desconhecimento de circunstâncias que tornem a posse injusta).

Quanto a estes dois últimos requisitos, o Professor Silvio de Salvo Venosa assim dispõe:

...a noção de justo título está intimamente ligada à boa-fé. O justo título exterioriza-se e ganha solidez na boa-fé. Aquele que sabe possuir de forma violenta, clandestina ou precária não tem justo título. Cabe ao impugnante provar a existência de má-fé, porque a boa-fé se presume. (2010, p. 218)

Segundo Neto, Jesus e Melo (2013), “quando se trata de usucapião ordinária, é imprescindível que o possuidor demonstre que adquiriu a posse de boa-fé, o que significa o desconhecimento de circunstâncias que torne a posse injusta”. Por justo título entendem ser, “o

título que, em tese, seria apto para transferir a propriedade, mas que, na prática, é ineficaz para gerar o efeito pretendido.”

Ainda de acordo com Junior (2016), essa modalidade inovou com o “acréscimo do tempo possuído pelo requerente com o do antecessor do imóvel, tendo a finalidade de completar o tempo exigido”, conforme previsão no artigo 1.243 do Código Civil.

Art. 1.243. 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.

Para Orlando Gomes, o justo título é o título de aquisição ineficaz e ele apresenta três casos que demonstram essa ineficácia: aquisição da coisa de quem não seja o dono (a non domino), aquisição nula por incapacidade ou nulidade de pleno direito, erro no modo de aquisição (1980, p.165)

Ainda nesse sentido, dispõe o Enunciado 86, do Conselho da Justiça Federal: “CJF (I Jornada de Direito Civil) – Enunciado 86: A expressão “justo título, contido nos arts. 1.242 e 1.260 do CC abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro.”

Quanto ao parágrafo único do art. 1.242, do Código Civil, o autor Cleyson de Moraes Mello classifica como *usucapião ordinária com posse social*, tendo em vista que “visa proteger o adquirente que realizou o negócio jurídico confiando no título de domínio registrado pelo alienante”. Segundo esse autor, ao reduzir o requisito prazo para cinco anos, “o legislador buscou prestigiar a função social da posse” em razão das relações jurídicas baseadas na boa-fé do usucapiente. (2021, p.117)

2.2.3 Usucapião Especial

A usucapião especial é dividida em: usucapião especial rural, também chamado de “Pro Labore” e usucapião especial urbana, também conhecida como “Pro Moradia”. A usucapião especial urbana é subdividida em: usucapião especial urbana individual, usucapião especial urbana coletiva, usucapião especial familiar ou urbana por abandono do lar conjugal, usucapião urbana administrativa (regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas).

2.2.3.1 Usucapião Especial Rural (Pro Labore)

A usucapião especial rural ingressou em nosso ordenamento jurídico na Constituição de 1934, *in verbis*:

Art. 125. Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, em trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

Permaneceu na Constituição de 1937 sem alteração no dispositivo mudando apenas de número (art.148). Na Constituição de 1946 foi alterado o tamanho da área, passando de até 10 hectares para 25 hectares. Não foi recepcionada na Constituição 1967, e atualmente é disciplinada no artigo 191 da Constituição Federal de 1988:

Art. 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.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião

A usucapião especial rural também é respaldada pelo artigo 1.239 do Código Civil e pelo artigo 1º da Lei 6.969/1981 (Lei da Usucapião Especial Rural).

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.

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

Parágrafo único. Prevalecerá a área do módulo rural aplicável à espécie, na forma da legislação específica, se aquele for superior a 25 (vinte e cinco) hectares.

A usucapião especial rural, também pode ser denominada usucapião pro labore ou usucapião agrária. Seus requisitos são: a posse mansa e pacífica por cinco anos ininterruptos, sem oposição, *animus domini*, independente de justo título e boa-fé, com área situada em zona rural, igual ou inferior a 50 (cinquenta) hectares, com a utilização da área para moradia do possuidor e/ou de sua família, tornando-a produtiva através do trabalho de ambos, e a inexistência de outros imóveis (urbanos ou rurais) em nome do possuidor.

Claudio Habermann Junior explica muito bem:

... que esse tipo de usucapião exige que o requerente trabalhe na terra e estabeleça nela moradia, diferente dos outros tipos de usucapião (extraordinária e ordinária), em que pode existir a alternância entre um ou outro. Nesse caso, é imperativo o acúmulo de tarefas. A finalidade do instituto é a fixação do homem no campo, permitir que com isso, este tenha, além de um lugar para morar, um meio de sustento para sua família. (2016, p. 64)

Na usucapião especial rural não se admite *accessio possessionis*, ou seja, não considera a soma da posse. Nesse sentido é o entendimento do Conselho Federal de Justiça em seu Enunciado 317 e também do autor Jose Carlos de Moraes Salles:

CJF (IV Jornada de Direito Civil) – Enunciado 317. A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade da usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente.

...com efeito, a *accessio possessionis*, ou seja, a acessão da posse em favor do sucessor singular, não é admissível nesta espécie de usucapião constitucional, exatamente porque se exige que a posse seja pessoal, desde o início, o que, obviamente, não ocorre com o sucessor singular. (2006, p. 356)

Em relação ao art.1.239, CC que trata da usucapião especial rural, o Conselho de Justiça Federal editou os seguintes enunciados:

CJF (IV Jornada de Direito Civil) – Enunciado 312. Observado o teto constitucional, a fixação da área máxima para fins de usucapião especial rural levará em consideração o módulo rural e a atividade agrária regionalizada.

CJF (IV Jornada de Direito Civil) – Enunciado 313. Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.

CJF (VII Jornada de Direito Civil) – Enunciado 594. É possível adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região, por meio da usucapião especial rural.

Cabe ainda ressaltar que a posse deve ser pessoal para fins de moradia do possuidor ou de sua família e que a utilização para fins comerciais, industriais ou prestação de serviços não caracteriza a posse *ad usucapionem*.

2.2.3.2 Usucapião Especial Urbana Individual (Pro Moradia)

A usucapião especial urbana individual está regulamentada no artigo 183 da Constituição Federal, no artigo 9º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e no artigo 1.240 do Código Civil, *in verbis*:

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

§ 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.

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

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

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

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

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

§ 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.

São requisitos dessa modalidade de usucapião: posse ininterrupta, sem oposição (mansa e pacífica); *animus domini* (intenção de dono) pelo prazo de cinco anos; desnecessário justo título e boa-fé; área de até 250 metros quadrados; utilização para moradia do usucapiente ou de sua família; inexistência de outros imóveis (urbanos ou rurais) em nome do possuidor, limitada a uma única aquisição nessa modalidade.

Os legitimados para a propositura de usucapião especial urbano são, conforme preconiza o art. 12 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade): I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente; II – os possuidores, em estado de composesse; III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

Importante destacar que se o possuidor utilizar o imóvel para fins de trabalho e não residir nele, ele deixa de atender ao requisito para se conseguir adquirir o bem através dessa modalidade de usucapião. Mas se utiliza o bem para ambas finalidades (moradia e trabalho), o entendimento jurisprudencial é no sentido de que não inviabiliza a aquisição do bem, desde que seja utilizada para o sustento próprio ou de sua família. Nesse sentido, o STJ decidiu:

A usucapião especial urbana apresenta como requisitos a posse ininterrupta e pacífica, exercida como dono, o decurso do prazo de cinco anos, a dimensão da área (250 m² para a modalidade individual e área superior a esta, na forma coletiva), a moradia e o fato de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. O uso misto da área a ser adquirida por meio de usucapião especial urbana não impede seu reconhecimento judicial, se a porção utilizada comercialmente é destinada à obtenção do sustento do usucapiente e de sua família. É necessário que a área pleiteada seja utilizada para a moradia do requerente ou de sua família, mas a lei não proíbe que o autor a utilize também para seu sustento. Assim, o fato de o autor da ação de usucapião utilizar uma parte do imóvel para uma atividade comercial que serve ao sustento da família domiciliada no imóvel não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada. (STJ. 3ª Turma. REsp 1.777.404-TO, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 05/05/2020)

Em relação ao art.1.240, CC que trata da usucapião especial urbana coletiva, o Conselho de Justiça Federal editou os seguintes enunciados:

CJF (I Jornada de Direito Civil) – Enunciado 85. Para efeitos do art. 1.240, caput, do novo Código Civil, entende-se por "área urbana" o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios.

CJF (IV Jornada de Direito Civil) – Enunciado 313. Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da

usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.

CJF (IV Jornada de Direito Civil) – Enunciado 314. Para os efeitos do art. 1.240, não se deve computar, para fins de limite de metragem máxima, a extensão compreendida pela fração ideal correspondente à área comum.

CJF (IV Jornada de Direito Civil) – Enunciado 317. A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade da usucapião constitucional urbano e rural, artigos 183 e 191, respectivamente.

Vale ressaltar que a posse nessa modalidade não se admite *a accessio possessiones* (soma do tempo de posse em favor do sucessor singular), pois a posse deve ser pessoal, não podendo ser intermediada por terceiros, devendo o possuidor residir na área, sozinho ou com seus familiares. No entanto, pelo §3º, do art. 9º, do Estatuto da Cidade, em caso de sucessão hereditária, incidirá o artigo 1.784, do Código Civil, caso “o sucessor a título universal for pessoa da família do prescribente e, já estiver morando no imóvel usucapiendo, será possível computar-se o tempo de posse do antecessor a favor do sucessor, para efeito do perfazimento do quinquênio aquisitivo”, conforme preleciona SALLES (2021).

2.2.3.4 Usucapião Especial Urbana Coletiva

A usucapião especial urbana coletiva está prevista no artigo 10, da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), *in verbis*:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos

condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Os requisitos necessários para a usucapião especial urbana coletiva são: a) a área total dividida entre os possuidores deve ser inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por possuidor; b) a ocupação deve ser feita por diversas pessoas (coletividade) de baixa renda, com o intuito de moradia na área a ser usucapida; c) prazo mínimo de cinco anos ininterruptos; d) inexistência de outro imóvel urbano ou rural de propriedade dos possuidores. Essa modalidade admite a *accessio possessionis* e *sucessio possessionis*, ou seja, a contagem do prazo da posse pode ser acrescida de seu antecessor, desde que seja contínua.

Os requisitos gerais da usucapião especial coletiva urbana são os mesmos da usucapião especial urbana individual (prazo de cinco anos ininterruptos, posse mansa e pacífica, *animus domini*, não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural), exceto pela qualificação financeira do possuidor como sendo "população de baixa renda", requisito este não exigido em nenhum outro tipo de usucapião.

Sobre esse requisito, preleciona Claudio Habermann Junior (2016, p.86) apud Carlos Roberto Goncalves (2011, p.270):

Um dos pontos polêmicos é como definir população de baixa renda, e conforme as lições de Carlos Roberto Gonçalves, a população de baixa renda seria aquela da qual não se encontra em condições de adquirir um imóvel onerosamente. Cita a classificação dos economistas, dos quais entendem que população de baixa renda são as pessoas que ganham um salário inferior a três salários mínimos. Essa estatística é baseada em uma média diante a disparidade do custo de vida de cada região do país.

Destaca-se o art.11, da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), ao prever a suspensão de qualquer outra ação judicial relativa ao imóvel usucapiendo, na pendência da ação de usucapião especial urbana.

1.4.3.3 Usucapião Familiar

A usucapião especial urbana por abandono do lar, também denominada usucapião especial familiar ou usucapião em face do ex-cônjuge, foi incluída pela Lei nº 12.424/2011, acrescentando ao Código Civil Brasileiro o artigo 1.240-A, *in verbis*:

Art. 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. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

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

Essa modalidade de usucapião tem como principal requisito o abandono do lar (família e moradia) por um dos cônjuges. Os demais requisitos são: a) prazo ininterrupto de dois anos e sem oposição; b) copropriedade exercida por ambos os cônjuges (comunhão), na constância da união; c) imóvel urbano com área máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); d) não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e) modalidade reconhecida por apenas uma vez ao mesmo possuidor.

O Enunciado 500 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal – CJF traz a seguinte inovação: “A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas.” Já o Enunciado 501, CJF dispõe o seguinte: “As expressões “ex-cônjuge” e “ex-companheiro”, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio.”

Outro ponto importante a ser destacado é que o abandono do lar deve ser intencional, deixando a família desamparada, não podendo a saída do cônjuge se dar por motivos alheios a sua vontade. Nesse sentido preconiza o Enunciado 595, CJF, da VII Jornada de Direito Civil: “O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável.”

1.4.4 Usucapião Indígena

A usucapião indígena está amparada na Lei nº 6.001/1973 (Estatuto do Índio) em seu artigo 33, conforme se insere: “O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.”

Já o artigo 3º, inciso I, da referida norma considera índio ou silvícola como, “todo indivíduo de origem e ascendência pré-colombiana que se identifica e é identificado como

pertencente a um grupo étnico cujas características culturais o distinguem da sociedade nacional;”

A questão da posse dos indígenas das terras que tradicionalmente ocupam é prevista no ordenamento jurídico brasileiro desde a Constituição de 1934, em seu artigo 129: “Será respeitada a posse de terras de silvícolas que nelas se achem permanentemente localizados, sendo-lhes, no entanto, vedado aliená-las.” A Constituição de 1937 assim dispunha em seu artigo 154: “Será respeitada aos silvícolas a posse das terras em que se achem localizados em caráter permanente, sendo-lhes, porém, vedada a alienação das mesmas.” Já a Constituição de 1946 previa em seu artigo 216: “Será respeitada aos silvícolas a posse das terras onde se achem permanentemente localizados, com a condição de não a transferirem.” E a Carta de 1967, dispôs em seu artigo 186: “É assegurada aos silvícolas a posse permanente das terras que habitam e reconhecido o seu direito ao usufruto exclusivo dos recursos naturais e de todas as utilidades nelas existentes.”

A Carta Magna de 1988 por sua vez estabelece uma gama de garantias fundamentais em seu artigo 231, reconhecendo “Já os índios sua organização social, costumes, línguas, crenças e tradições, e os direitos originários sobre as terras que tradicionalmente ocupam, competindo à União demarcá-las, proteger e fazer respeitar todos os seus bens.”

No § 1º trata das terras tradicionalmente ocupadas e habitadas em caráter permanente, as utilizadas para suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e as necessárias a sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições. (art.231, §1º, CF)

O § 2º do mesmo diploma legal trata da posse permanente sobre as terras tradicionalmente ocupadas e ainda sobre o usufruto exclusivo das riquezas do solo, dos rios e dos lagos nelas existentes. (art.231, §2º, CF)

O § 3º relata sobre o aproveitamento dos recursos hídricos mediante autorização legislativa, desde que ouvidas as comunidades afetadas, sendo assegurada a sua participação nos resultados. (art.231, §3º, CF)

O § 4º trata sobre a inalienabilidade, indisponibilidade e imprescritibilidade das terras indígenas.

Desse modo, podemos citar como requisitos previstos para essa modalidade de usucapião em terras particulares: a) *animus domini*; b) posse mansa, pacífica e ininterrupta; c) decurso de prazo de 10 anos. Não são necessários os requisitos: justo título e boa-fé.

Importante ressaltar que o requisito tamanho da área (50 hectares) é o mesmo da usucapião constitucional (usucapião rural), sendo mais vantajoso o ingresso por esta modalidade tendo em vista que o requisito prazo é menor (cinco anos).

Com relação a possibilidade de usucapião por indígenas, assim ensina o autor Junior (2016):

...as terras habitadas pelos silvícolas, são bens públicos federais, sendo intangíveis e, portanto, insuscetíveis de apropriação por usucapião. Os índios são protegidos pela FUNAI (Fundação Nacional do Índio), sendo assim, via de regra, qualquer negócio jurídico que este realizar sem a participação da fundação será nulo, a exceção se dá para aqueles índios que já possuem consciência do que estão fazendo, contudo nesses casos só serão válidos os negócios jurídicos se o índio não for prejudicado. Logo, só é possível ajuizar a ação de usucapião indígena, os índios que possuem plena capacidade para assim propor. Os que não possuem serão representados pela FUNAI.

Quanto à possibilidade de usucapião em terras indígenas, assim prevê o art. 38 da referida norma: “As terras indígenas são inusucapíveis e sobre elas não poderá recair desapropriação, salvo o previsto no artigo 20”.

1.4.5 Usucapião Tabular

Essa modalidade de usucapião está prevista no artigo 214, §5º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), *in verbis*: “As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. § 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.”

A usucapião tabular resulta do princípio da convalescença registral, ou seja, do próprio de registro de imóveis, em relação à proteção ao terceiro adquirente de boa-fé. A regra geral é que as nulidades de pleno direito do registro são invalidadas, com a exceção da nulidade que atinja terceiro de boa-fé, que já tenha preenchido todas as condições que garantem a aquisição imobiliária pelo instituto da usucapião.

O princípio da convalescença tabular ou registral é identificado no parágrafo único do artigo 1.242, do Código Civil que prevê:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

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.

Para Cleyson de Moraes Mello (2021, p.170):

“...a usucapião tabular é uma espécie de usucapião originada do convalhecimento de uma nulidade absoluta registrada na matrícula do imóvel, uma vez preenchidos os requisitos da usucapião ordinária em favor do adquirente de boa-fé que já tenha registrado o seu título na matrícula do imóvel no cartório imobiliário. Ora, o que se deseja com essa norma jurídica é a proteção do adquirente de boa-fé que já tiver preenchido as condições para usucapir o imóvel, ainda que em face de uma nulidade absoluta, tais como a realização de negócio jurídico com pessoa que não era a proprietária do bem imóvel... Mais uma vez a norma jurídica desvela a funcionalidade do instituto jurídico da posse, privilegiando o adquirente de boa-fé que exerceu, em cinco anos, no imóvel a sua moradia ou realizou investimentos produtivos no referido imóvel.”

Segundo Afrânio de Carvalho (1998), essa modalidade de usucapião, “de cujo registro emerge direito real escoimado na dúvida que debilita o seu similar atual, a usucapião ordinária, de ser ou não necessária a inscrição do título, visto que seu pressuposto seria precisamente essa inscrição.”

1.4.6 Usucapião de Servidões

A usucapião de servidões está prevista no artigo 1.379, do Código Civil, conforme se insere:

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

As servidões constituem uma das espécies de direitos reais sobre coisas alheias. Direito real sobre coisa alheia é aquele exercido sobre a coisa (bem) em que o titular não é proprietário. São características das servidões: a) donos diversos; b) prazo indeterminado; c) indivisibilidade (subsiste a servidão ainda que o imóvel serviente seja dividido por ato entre vivos ou em partilha decorrente de inventário); d) exclusividade sobre bens imóveis (não há servidão sobre bens móveis); impresumibilidade (as servidões não podem ser presumidas, pois importam na restrição do poder de propriedade).

Na servidão, um imóvel (prédio) fica onerado e outro imóvel (prédio) beneficiado, sendo intitulados respectivamente como prédio serviente e prédio dominante. Nas servidões, determinadas utilidades de um imóvel são usadas para valorizar ou melhorar as condições de utilização de um outro imóvel. Os imóveis dominante e serviente devem necessariamente pertencer a diferentes proprietários. Essas condicionantes estão previstas no artigo 1.378, CC.

Conforme leciona Cleyson de Moraes Mello (2021), “as servidões são, pois, um gravame (um ônus real) constituído em benefício do prédio dominante e não ao seu proprietário. Daí que a servidão serve a coisa e não o dono (*servitus in faciendo consistere nequit*).”

Clóvis Beviláqua (1976) diz que “as servidões consistem em restrições, impostas à faculdade de uso e gozo do proprietário, em benefício de outrem. Se a restrição recai sobre um prédio, para o fim de favorecer um outro, diz-se que a servidão é predial.”

Para Pontes de Miranda (1957), as servidões “são direitos reais que conferem ao dono do prédio dominante o exercício de algum dos direitos oriundos do domínio, ou o retiram ao proprietário do prédio serviente. Em relação ao domínio, são, portanto, direitos reais de gozo, restritos e imediatos...”

As servidões podem ser consideradas positivas (afirmativas), por exemplo, a servidão de passagem e, negativas, como por exemplo a servidão de vista ou de luz.

Sendo um direito real, a servidão é dotada do direito de sequência, sendo necessário o seu devido registro no cartório competente, para se tornar pública e oponível *erga omnes*.

São constituídas as servidões, além da usucapião, por ato de vontade, por destinação do proprietário ou por decisão judicial.

O parágrafo único, do art. 1.379, CC, trata da usucapião extraordinária: “Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.”

O proprietário do prédio dominante passa a ser o possuidor direto da servidão, podendo defendê-la contra o proprietário ou terceiro que viole sua posse. Já o proprietário do prédio serviente tem a posse indireta da servidão.

Somente são suscetíveis de posse as servidões aparentes, ou seja, aquelas em que se percebe pelas simples realizações de atos exteriores.

Assim também já decidiu o Supremo Tribunal de Justiça – STJ sobre um caso de servidão de passagem:

[...] Servidão é a relação jurídica real por meio da qual o proprietário vincula seu imóvel, dito serviente, a prestar certa utilidade a outro prédio, dito dominante, pertencente a dono distinto. Sendo assim, o poder de fato exercido pelo titular do prédio dominante não constitui posse qualificada para usucapir a propriedade. 7. Na servidão, o sujeito exerce quase posse *age com animus domini*, mas não da propriedade do bem serviente. O *animus domini* relaciona-se à própria servidão: a posse é exteriorização da propriedade, enquanto a quase-posse seria a expressão da exteriorização da servidão. 8. Na hipótese, não ocorrendo desídia do proprietário em relação à área reivindicada e a natureza de quase-posse dos atos praticados, além de não posse, essencial à aquisição da propriedade, configura-se o direito à usucapião da servidão, expressada pela intenção de transitar como se fossem donos daquela servidão,

e não da coisa sobre a qual o direito real recaía. 9. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1644897/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2019, Dje 07/05/2019)

A esse respeito, vale destacar a Súmula 415 do Supremo Tribunal Federal – STF, que assim dispõe: “Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória.”

1.4.7 Usucapião de Usufruto

A usucapião de usufruto tem previsão legal no artigo 1.391, do Código Civil Brasileiro: “O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.”

O usufruto, assim como a servidão, é um direito real sobre coisa alheia. No entanto, diferentemente da servidão, ele pode ser constituído sobre bens móveis e imóveis. Trata-se de um direito de uso e fruição, ou seja, “o usufruto concede ao titular do direito retirar de uma coisa as suas utilidades econômicas, podendo então usá-la ou fruí-la.” (MELLO, 2021)

Embora tenha previsão normativa, a hipótese de usucapião de usufruto é dificilmente considerada. Nesse sentido dispõe o Desembargador Marco Aurelio Bezerra de Melo (2007):

...a constituição de usufruto por usucapião é de difícil verificação, pois se o usufrutuário exerce a posse *ad usucapionem* sobre o bem, usufruindo-o, indica o bom-senso que, via de regra, usucapirá a propriedade. Entrementes, se alguém exerce o usufruto com a convicção de que outrem é o nu-proprietário, independentemente de justo título e boa-fé, um adquirirá a usucapião do usufruto e o outro usucapirá a sua-propriedade (art. 1.238, CCB). Se houver justo título e boa-fé, o prazo será menor (art. 1.242, CCB).

O usufruto é constituído quando o proprietário da coisa transfere os poderes de usar e gozar a coisa à outra pessoa. O proprietário passa a ser chamado de nu-proprietário e fica tendo a posse indireta da coisa e a pessoa que recebe os poderes passa a ser chamada de usufrutuário, passando a ser o possuidor direto da coisa. Já a propriedade fica sendo denominada de nu-propriedade.

1.4.8 Usucapião Quilombola

A usucapião quilombola tem previsão legal no artigo 68 das Disposições Constitucionais Transitórias, *in verbis*: “Aos remanescentes das comunidades dos quilombos

que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos.”

Foi regulamentada pelo Decreto nº 4.887/2003, o qual dispôs sobre o procedimento para identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e titulação das terras ocupadas por remanescentes das comunidades quilombolas (art.1º, Decreto nº 4.887/2003).

Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de auto atribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida (art. 2º, Decreto nº 4.887/2003).

A caracterização dos remanescentes das comunidades dos quilombos será atestada mediante autodefinição da própria comunidade (art. 2º, § 1º, Decreto nº 4.887/2003).

São terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos as utilizadas para a garantia de sua reprodução física, social, econômica e cultural (art. 2º, §2º, Decreto nº 4.887/2003).

Para a medição e demarcação das terras, serão levados em consideração critérios de territorialidade indicados pelos remanescentes das comunidades dos quilombos, sendo facultado à comunidade interessada apresentar as peças técnicas para a instrução procedimental (art. 2º, § 3º, Decreto nº 4.887/2003).

Interessante ressaltar que foi ajuizada uma ação direta de inconstitucionalidade (ADI) de nº 3239, contra esse decreto que regulamentou a questão fundiária dos remanescentes quilombolas, pelo antigo do Partido da Frente Liberal (PFL), hoje denominado Democratas (DEM) e que, por maioria de votos, o Supremo Tribunal Federal (STF) declarou a validade do referido decreto, em decisão tomada em 08/02/2018, julgando a ADI improcedente.

CAPÍTULO 3 – O ACESSO À JUSTIÇA PELO VIES DA DESJUDICIALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO

3.1 Do procedimento judicial

A ação de usucapião consiste em uma ação de direito real imobiliário, tendo a natureza de uma ação declaratória pois visa o reconhecimento da relação jurídica de domínio sobre determinados bens, sejam eles móveis ou imóveis, durante determinado lapso temporal, diante de uma situação de fato preexistente.

A ação declaratória da usucapião está prevista no artigo 1.241, do Código Civil: “Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel. Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.”

Seu objeto, como já citado anteriormente, pode ser tanto um bem imóvel quanto um bem móvel, com exceção dos bens públicos que não podem adquiridos por usucapião. Há perda do objeto da ação de usucapião caso tenha sido adquirido através de prática delituosa.

Como se trata de uma ação que versa sobre direito real imobiliário, na ação de usucapião há a necessidade do consentimento do outro cônjuge, conforme dispõe a regra contida no artigo 73, do Código de Processo Civil.

Essa ação declaratória gera uma sentença judicial cujos efeitos são *erga omnes*, possibilitando o registro na matrícula do imóvel caso este possua, ou mesmo a geração de um novo número de matrícula para áreas novas ou desmembradas. Nesse sentido, JUNIOR (2016): “...o imóvel usucapiendo, pode, ou não, estar registrado anteriormente, onde a descrição a ser inserida na matrícula será reconhecida pela sentença, mesmo sendo diversa da que anteriormente, havia sido lançada.”

Neto, Jesus e Melo (2013), em relação a eficácia da sentença, assim lecionam:

A sentença proferida na ação de usucapião é meramente declaratória. [...] Na prática, tal disposição equivale a dizer que o possuidor, após o decurso do prazo necessário, já é proprietário da área usucapida, sendo a sentença meramente declaratória dessa propriedade, com eficácia para transcrição no registro de imóveis.

Como se trata de uma modalidade de aquisição originária, inexistente vínculo entre o usucapiente e o proprietário, ou seja, os ônus e vícios existentes sobre o direito do proprietário anterior não se incorporam a propriedade adquirida pela usucapião, desse modo não há incidência do Imposto Territorial sobre Bens Imóveis (ITBI).

No mesmo sentido é o entendimento jurisprudencial a seguir:

[...] 4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa vontade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por lei. [...] (REsp 941.464/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, Julgado em 24/04/2012).

As ações judiciais de usucapião ordinária e usucapião extraordinária se davam pelo rito especial, conforme previsão nos artigos 1.238 e 1.242 do Código Civil Brasileiro. Nesse sentido, JUNIOR (2016): “o procedimento especial de jurisdição contenciosa por meio do qual se busca o reconhecimento (declaração) da aquisição do domínio de imóvel ou servidão predial”. Já as ações de usucapião especial eram processadas sob o rito sumário, conforme determinação do art. 14, da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade): “Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.” A exceção ocorria com o procedimento da usucapião especial rural, cujo rito a ser adotado era o sumaríssimo, conforme preceitua o art. 5º, da Lei nº 6.969/1981: “Adotar-se-á, na ação de usucapião especial, o procedimento sumaríssimo, assegurada a preferência à sua instrução e julgamento.”

Como o Código de Processo Civil de 2015 o rito sumário foi extinto, e o rito a ser seguido nas ações de usucapião passou a ser o comum (ordinário), tendo em vista que não foi prevista como uma das espécies de procedimentos especiais, conforme dispõe artigo 318, do CPC: “Aplica-se a todas as causas o procedimento comum, salvo disposição em contrário deste Código ou de lei. Parágrafo único. O procedimento comum aplica-se subsidiariamente aos demais procedimentos especiais e ao processo de execução.”

A competência para as ações fundadas em direitos reais sobre imóveis será do foro onde se encontra o imóvel, conforme preceitua o artigo 47, do CPC.

A legitimidade ativa sempre será do sujeito que exerce a posse com todos os requisitos necessários a resguardar a aquisição da propriedade pela usucapião. É possível a formação de litisconsórcio, na hipótese de vários compossuidores. Em caso de recusa sem justa causa pelo cônjuge em assinar a outorga marital, esta exigência poderá ser suprida pelo magistrado.

Conforme previsto na Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a pessoa jurídica também tem legitimidade ativa para ingressar com pedido de usucapião, promovendo o pedido de usucapião coletivo, no caso das associações e entidades coletivas, por exemplo.

O condomínio também tem legitimidade ativa e interesse para ingressar com ação de usucapião de área comum, bem como o Ministério Público e a Defensoria Pública tem legitimidade ativa para propor ação de usucapião especial urbana (art.12, IV e V, do Estatuto da Cidade).

A legitimidade passiva na usucapião de bem móvel sempre será do titular, já na ação de usucapião de bem imóvel, a legitimidade passiva será do proprietário que consta no registro da matrícula do imóvel e no caso do imóvel que não possui este registro, deve ser citada a pessoa que é conhecida como o dono, conforme Súmula 263/ STF. Os confinantes também devem ser citados pessoalmente visando preservar as respectivas áreas de seus imóveis (art. 246, §3º, CPC).

A usucapião pode ser alegada como matéria de defesa e o Supremo Tribunal Federal (STF) ao julgar causa sobre o tema, editou a Súmula nº 237: “A usucapião pode ser arguida em defesa”. A título de exemplo, se for ajuizada alguma ação judicial possessória (ação de reintegração de posse) em desfavor do possuidor, o mesmo poderá alegar pedido de usucapião em sua defesa, quando os requisitos legais forem preenchidos.

Embora não haja menção expressa no ordenamento jurídico, a ação publiciana, é aceita pela doutrina e se fundamenta na proteção da propriedade adquirida por usucapião não declarada por sentença.

3.2 Do procedimento extrajudicial

A Lei nº 12.424/2011 (que alterou a lei sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas) foi a primeira norma que dispôs sobre o procedimento da usucapião extrajudicial de forma bem limitada. Segundo Jose Francisco Barbosa Nobre, somente a partir do Código de Processo Civil de 2015 é que o procedimento extrajudicial realmente ganhou amplas possibilidades para ser utilizado.

Com a promulgação do Código de Processo Civil (Lei nº 13.015/2015), o qual passou a vigorar a partir março de 2016, em seu artigo 1.071, introduziu na Lei de Registros Públicos – LRP (Lei nº 6.015/1973) o artigo 216-A, o qual estabelece o procedimento extrajudicial para reconhecimento de todas as espécies da usucapião, tanto para bens móveis quanto bens imóveis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diante das divergências quanto a prática no serviço notarial e de entendimentos variados entre os estados da federação, o Conselho Nacional de Justiça – CNJ, regulamentou o procedimento da usucapião extrajudicial através do Provimento nº 65/2017, o qual estabeleceu as diretrizes a serem realizadas nos serviços notariais e de registro de imóveis.

Segundo Cleyson de Moraes Mello (2021, p.138), um dos principais objetivos do novo procedimento é atribuir aos notários e registradores, que são dotados de fé pública, a possibilidade de solucionar as demandas de forma consensual e extrajudicial.

Tanto a Lei dos Registros Públicos, quanto o Provimento do CNJ nº 65/2017, admitem a faculdade de escolha dos interessados em optar pela via judicial ou pela via extrajudicial (Art. 216-A, *caput*, Art. 2º, §2º, Provimento do CNJ nº 65/2017).

O objeto da usucapião extrajudicial está tipificado no art. 2º, §1º, Provimento do CNJ nº 65/2017: propriedade e demais direitos reais passíveis de usucapião.

Além dos tabeliões e registradores, é necessário a participação de advogado ou defensor público constituído para assinar o requerimento extrajudicial da usucapião, bem como 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 (agrimensor, por exemplo).

Claudio Habermann Junior (2016) sintetiza o procedimento da usucapião extrajudicial em sua obra, conforme se insere:

O possuidor reunindo determinados documentos comprobatórios da posse, de suas circunstâncias e extensão no tempo, bem como da ausência de ação reivindicando o imóvel, apresenta a documentação ao tabelião da localidade, do qual, após examiná-la, lavra uma ata notarial, documento pelo qual atesta publicamente a existência da posse e suas características. A ata notarial e a documentação são apresentadas ao registrador imobiliário, que expedirá editais e notificações, realizando, quando necessário, diligências para assegurar da exatidão do pedido de usucapião. Encontrando-se tudo em ordem e não existindo impugnação de terceiros, a usucapião é registrada.

Ressalte-se que após a regulamentação da usucapião extrajudicial pelo Provimento do CNJ nº 65/2017, normas posteriores referentes ao tema foram sancionadas, como o Provimento nº 121/2021, que alterou o Provimento do CNJ nº 65/2017, afastando a exigência de reconhecimento de firma nos instrumentos de mandato para atuação do advogado no procedimento de usucapião extrajudicial (após acolhimento de uma impugnação da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Paraná e a Lei nº 14.382/2022, que regulamentou sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) e alterou a Lei de Registros Públicos de 1973.

No estado de Goiás, foi instituído o Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial em 2020, através do Provimento nº 46/2020, tendo esse referido código sofrido diversas atualizações entre os anos de 2021 e 2022, sendo a última ocorrida em 30/11/2022, pelo Provimento nº 92/2022.

3.3 A usucapião extrajudicial como forma de melhoria efetiva no acesso à justiça

A morosidade do poder judiciário é um tema abordado por doutrinadores há muito tempo, tendo como referência a obra de Mauro Cappelletti e Bryant Garth, “Acesso à Justiça”, no qual abordam o tema de maneira sistemática dividindo em três fases o movimento de acesso à justiça: 1ª) assistência judiciária; 2ª) tutela dos direitos difusos; 3ª) transformação na atuação da justiça (celeridade, desburocratização). Em síntese, os três grandes obstáculos para o efetivo acesso a justiça são: alto custo financeiro do processo, ausência de pessoas com legitimidade para pleitear ações que tutelam interesses coletivos e o elevado grau de formalismo e burocratização do processo. Para esses doutrinadores, o acesso à justiça é “um direito social básico.

Segundo a obra de Cappelletti e Garth, o acesso à justiça pode assim ser descrito:

A expressão “acesso à justiça” é reconhecidamente de difícil definição, mas serve para determinar duas finalidades básicas do sistema jurídico – o sistema pelo qual as pessoas podem reivindicar seus direitos e/ou resolver seus litígios sob os auspícios do Estado que, primeiro deve ser realmente acessível a todos; segundo, ele deve produzir resultados que sejam individual e socialmente justos.[...] Sem dúvida, uma premissa básica será a de que a justiça social, tal como desejada por nossas sociedades modernas, pressupõe o acesso efetivo.

Vitor Barboza Lenza (1999, p.20), Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em referência a morosidade do Poder Judiciário enfatizou em sua obra que “o crescimento vegetativo de ações judiciárias é bem maior que a possibilidade que o Judiciário tem para equacioná-las para os jurisdicionados.”

Esse mesmo autor fala sinteticamente sobre os pontos de maior relevância que tratam da problemática do acesso à justiça, quais sejam: a desinformação, onerosidade e a morosidade na entrega da prestação jurisdicional. E ainda discorre sobre a grande preocupação do judiciário na época (1999), que era encontrar fontes alternativas de jurisdição, uma vez que, o próprio Poder Judiciário já reconhecia que os serviços jurisdicionais prestados não correspondiam aos anseios de quem os buscavam.

A Constituição Federal de 1988 abordou o acesso à justiça como um direito fundamental. Por muito tempo o acesso à justiça foi considerado apenas como o direito de ingressar no sistema judiciário para resolução de conflitos. No entanto, pelo princípio da inafastabilidade da jurisdição, previsto no art. 5º, inciso XXXV, CF: “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”, essa garantia não diz respeito somente ao acesso formal, mas também a efetividade e a duração de prazo razoável.

Com o aumento expressivo das demandas no poder judiciário, tornou-se insustentável que a resposta jurisdicional seja entregue de forma efetiva e célere. É nesse contexto que a desjudicialização de alguns procedimentos se fez necessária diante da lentidão na resposta jurisdicional, caracterizando-se a usucapião extrajudicial como uma alternativa na resolução de conflitos.

3.4 A função social da propriedade e a usucapião extrajudicial

A função social da propriedade tem previsão legal na Constituição Federal de 1988, no rol dos direitos e garantias fundamentais, sendo descrita no art. 5º, XXIII: “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: a propriedade atenderá a sua função social”.

Ensina o professor Carlos Roberto Gonçalves (2009), que a propriedade tem que atender sua função social e quando a posse do usucapiente for questionada, que o impasse seja solucionado de forma rápida:

...a propriedade, embora seja perpétua, não pode conservar este caráter senão enquanto o proprietário manifestar a sua intenção de manter o seu domínio, exercendo uma permanente atividade sobre a coisa possuída; a sua inação perante a usurpação feita por outrem, durante 10, 20 ou 30 anos, constitui uma aparente e tácita renúncia ao seu direito. De outro lado, à sociedade interessa muito que as terras sejam cultivadas, que as casas sejam habitadas, que os móveis sejam utilizados; mas o indivíduo que, durante largos anos, exerceu esses direitos numa coisa alheia, pelo seu dono deixada ao abandono, é também digno de proteção. Finalmente, a lei faculta ao proprietário esbulhado

o exercício da respectiva ação de reaver a sua posse; mas esta ação não pode ser de duração ilimitada, porque a paz social e a tranquilidade das famílias exigem que os litígios cessem, desse que não foram postos em juízo num determinado prazo.

Por vez, o inciso XXIII, do art. 5º, CF, apenas descreve que a propriedade deve atender sua função social não estabelecendo quais os critérios são necessários para que isso aconteça, sendo tais critérios descritos em outros artigos da Constituição para cada tipo de propriedade. O art. 182, § 2º, CF, estabelece os critérios para a propriedade urbana, que atende a sua função social quando respeita as exigências previstas no plano diretor de cada município. O art. 186, CF, estabelece os requisitos para que a propriedade rural cumpra sua função social.

Já no artigo 170, inciso III, a norma constitucional demonstra o entendimento que ordem econômica deve ser regida pela justiça social, condicionando o direito de propriedade ao interesse coletivo: “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: função social da propriedade”.

Historicamente, a distribuição de terras no país foi extremamente desigual, o que ocasionou em uma estrutura latifundiária. Desse modo, o princípio da função social da propriedade surgiu como forma de limitação do direito à propriedade, no intuito de garantir a supremacia do interesse público sobre o privado, primando pelo bem estar coletivo. Ainda se pode dizer que o princípio da função social da propriedade surgiu como um instrumento de compensação dessa desigualdade na distribuição de terras rurais e urbanas, não sendo benéfico para a coletividade que propriedade não tenha utilidade.

No Brasil, a ideia de função social da propriedade surge na Constituição de 1934, quando o direito de propriedade deixa de ser entendido como um direito absoluto em detrimento do interesse coletivo. A Constituição de 1946 foi além, reforçou a ideia da norma anterior e ainda mencionou sobre a justa distribuição da propriedade com igual oportunidade para todos, o que gerou posteriormente, na Emenda Constitucional nº 10, de 1964, o instrumento da reforma agrária, cuja finalidade seria a desapropriação de terras que cumprissem a sua função social.

Esse mecanismo foi de tamanha relevância que foi referenciado em todas as demais alterações constitucionais posteriores e resultando na criação, em 1970, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), sendo esta autarquia a grande responsável pela implementação de políticas de reforma agrária no país.

3.5 O papel das serventias extrajudiciais na desjudicialização das demandas

Os cartórios, também denominados serventias extrajudiciais, como forma alternativa de resolução de conflitos, tem tido um papel cada vez mais relevante no acesso à justiça.

O artigo 236 da Constituição Federal dispõe acerca dos serviços notariais e registrais, que são exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público e fiscalizados pelo Poder Judiciário. Já a Lei nº 8.935/1994, regulamenta o presente artigo, dispondo sobre os serviços notariais de registro, denominada Lei dos Cartórios.

Segundo essa norma, os notários (tabeliões) e os registradores (oficial de registro) são profissionais do direito, dotados de fé pública, que prestam serviços públicos de modo eficiente e adequado, garantindo publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (arts. 1º, 3º e 4º, Lei nº 8.935/1994). São duas figuras que tem grande destaque na consecução do procedimento extrajudicial: o tabelião que atesta o tempo da posse na ata notarial, um dos principais requisitos para a concessão do instituto e o oficial registrador, que assume o papel que, na via judicial é ocupada pelo juiz, que registra o pedido, analisa a documentação, chama ao procedimento todas as partes que, por ventura, tenham algum interesse na demanda e por fim, após procedidas as todas as formalidades, reconhece ou não do pedido.

Para o doutrinador Claudio Habermann Junior (2016):

A desjudicialização é um fenômeno em evidencia no Direito Brasileiro atualmente, pouco estudado pela doutrina, o qual consiste em suprimir do âmbito judicial atividades que, via de regra são de sua alçada, transferindo-as para outros órgãos, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos.

Para Cleyson Moraes de Mello, “a usucapião extrajudicial é um dos caminhos em direção a extrajudicialização, tais como a retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei nº 10.931/2004), o divórcio e o inventario extrajudiciais (Lei nº 11.441/2007).”

3.6 Aplicabilidade do procedimento extrajudicial no Município de Itapuranga/GO

O procedimento extrajudicial da usucapião embora seja, aparentemente simples na teoria, na prática enfrenta alguns entraves para a sua aplicação de forma efetiva aos casos concretos.

Foi realizada uma pesquisa “in loco” em dois cartórios localizados na cidade de Itapuranga: Cartório do 1º Tabelionato de Notas (Respondente: Alta Maria da Silva Costa) e Cartório de Registro de Imóveis e 2º Tabelionato de Notas (Titular: Arthur Vidal Rabelo Costa),

ficando constatado que após a regulamentação do Provimento nº 65/2017, o qual estabeleceu as diretrizes da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, apenas no ano de 2019, é que de fato este procedimento começou a ser realizado no município.

Segundo informações apuradas, o Cartório do 1º Tabelionato de Notas realizou desde o mês de janeiro do ano 2019 até o mês de dezembro do ano 2022, a confecção de 13 (treze) atas notariais de usucapião urbano, enquanto o 2º Tabelionato de Notas, no mesmo período, confeccionou 12 (doze) atas notariais, sendo apenas uma delas para o ingresso de usucapião rural, e as demais para usucapião urbano. Atualmente, desse total de 25 (vinte e cinco) atas notariais feitas no referido período, o Cartório de Registro de Imóveis possui 20 (vinte) protocolos em andamento, não havendo nenhuma impugnação até o presente momento.

Conforme informado pelos entrevistados, o prazo médio para a conclusão do procedimento após o registro, é em média de 120 (cento e vinte dias), porém nesse prazo não está contabilizado o período em que a parte e o advogado utilizam para juntar toda a documentação necessária para a lavratura da Ata Notarial.

Quanto as custas, sua cobrança e calculada pelo valor venal do imóvel e não houve menção quanto a gratuidade da justiça, da forma como ocorre a concessão na esfera judicial.

Foi relatado que ainda existe uma baixa demanda, devido à falta de experiência dos operadores do direito, tanto dos advogados quanto serventuários, pois é um procedimento complexo, sendo dito ainda, que alguns cartórios do interior já se negaram a fazer o procedimento alegando desconhecimento prático, o que na verdade representa um certo receio por parte dos serviços extrajudiciais, já que passaram a ter uma grande responsabilidade ao reconhecer a aquisição da propriedade por meio do instituto da usucapião extrajudicial.

Outro fator de importante relevância, é que muitos possuidores que procuram a serventia extrajudicial não conseguem comprovar todos os requisitos necessários, sendo orientados a ingressarem diretamente na via judicial.

Nesse sentido, Claudio Habermann Junior descreve: “... os requisitos da usucapião exigem aprofundamento que são da competência jurisdicional, e não responsabilidade do oficial e/ou tabelião do cartório.” Dessa forma, conclui-se que o procedimento não é plenamente extrajudicial, tendo em vista que a comprovação dos requisitos pode depender de análise judicial.

Por fim, foi dito que um dos grandes entraves que os cartórios enfrentam é a falta de interoperabilidade entre as serventias registrais e notariais, o que está sendo sanado com a implementação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), regulamentado pelo Provimento nº 131 de 01 de fevereiro de 2023, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A usucapião extrajudicial é uma novidade procedimental para atestar o direito de aquisição da propriedade previsto no ordenamento jurídico.

Diante da complexidade das relações sociais surgidas no decorrer dos anos, aumentando os conflitos e, por consequência, inflando o Poder Judiciário cada vez mais com números insustentáveis de ações, gerando uma morosidade na entrega da prestação jurisdicional, a busca por alternativas na resolução de conflitos deve ser constante.

Isto posto, diante de um quadro crônico, não só em termos quantitativos, mas também qualitativos de demandas, o monopólio do Estado para a solução de conflitos não consegue efetivar o acesso à justiça de forma plena, que é a busca pela resolução do conflito, com solução de duração de prazo razoável e efetiva.

Nesse sentido, o movimento de “desjudicializar” as demandas vêm se tornando cada vez mais presente na legislação pátria, como já aconteceu com a retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei nº 10.931/2004), o divórcio e o inventário extrajudiciais (Lei nº 11.441/2007). O principal objetivo desses meios alternativos de solução de conflitos é auxiliar o poder judiciário na distribuição das demandas, e por consequência, dar maior celeridade na resolução dos conflitos.

Com a inovação processual trazida pelo CPC, a possibilidade do procedimento extrajudicial da usucapião, bem como todas as normas posteriores que regulamentaram ou alteraram o procedimento no sentido de o flexibilizar cada vez mais, como os Provimentos nº 65/2017, nº 121/2021, podemos dizer que o procedimento extrajudicial, ainda não gera o devido acesso à justiça de forma efetiva e eficaz. Embora tenha vigência desde o ano 2016, com regulamentação em 2017, a usucapião extrajudicial ainda é muito recente, faltando prática pelos operadores do direito, tanto pelos serventuários dos cartórios quanto pelos advogados, que são os principais sujeitos nessa nova dinâmica procedimental.

Além do mais, embora o procedimento seja mais célere, ainda continua formal e de certo modo burocrático, além de ainda ser oneroso para o possuidor usucapiente que busca o reconhecimento da aquisição da propriedade, que na maioria das vezes, são pessoas de recursos financeiros limitados.

Como a informatização das serventias extrajudiciais é um fato recente, com a regulamentação do Provimento nº 139 de 01 de fevereiro de 2023, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, acredita-se que a partir dessa maior interoperabilidade entre as serventias registrais e notarias, a demanda será maior.

Com esta pesquisa conclui-se que o instituto da usucapião é uma forma de aquisição da propriedade ao mesmo tempo que representa um meio de garantir função social da propriedade, pois os requisitos fundamentais para sua concessão são basicamente resumidos na utilização que o possuidor dá ao bem. E que a implementação do procedimento extrajudicial é uma forma de melhoria no acesso à justiça, pois permite ao cidadão a escolha do procedimento que melhor se enquadra ao seu caso, sendo que a escolha da via extrajudicial para o procedimento da usucapião não prejudica o posterior ingresso na via judicial, caso seja negado o reconhecimento da aquisição da propriedade na modalidade extrajudicial.

Acredita-se ainda que o procedimento extrajudicial ainda não alcançou o objetivo pelo qual foi criado devido curto lapso temporal de vigência, faltando experiência das partes envolvidos, e ainda restando desconfiança por parte dos demandantes.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934. Rio de Janeiro, RJ, 16 jul. 1934. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 30 jan. 2023.

BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937. Rio de Janeiro, RJ, 10 nov. 1937. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 30 jan. 2023.

BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 18 de setembro de 1946. Rio de Janeiro, RJ, 18 set. 1946. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 30 jan. 2023.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 24 de janeiro de 1967. Rio de Janeiro, RJ, 24 jan. 1967. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 30 jan. 2023.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 30 jan. 2023.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Brasília, DF, 30 nov. 1964. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 01 fev. 2023.

BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Código de Processo Civil. Brasília, DF, 11 jan. 1973. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 05 fev. 2023.

BRASIL. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. Estatuto do Índio. Brasília, DF, 19 dez. 1973. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 03 fev. 2023.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Lei de Registros Públicos. Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 03 fev. 2023.

BRASIL. Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981. Usucapião Especial Rural. Brasília, DF, 10 dez. 1981. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 05 fev. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 01 fev. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 05 fev. 2023.

BRASIL. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília, DF, 16 jun. 2011. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 05 fev. 2023.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF, 16 mar. 2015. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 05 fev. 2023.

BRASIL. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Regularização Fundiária Urbana. Brasília, DF, 11 jul. 2017. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 05 fev. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece as diretrizes para o procedimento de reconhecimento da usucapião extrajudicial. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em 03 jan. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento 121 de 13 de julho de 2021. Altera o Provimento nº 65/2017, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 03 fev. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento 139 de 01 de fevereiro de 2023. Estabelece as diretrizes para a organização do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (Serp), dos operadores nacionais de registros públicos e seus respectivos fundos de implementação e custeio. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 10 fev. 2023.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado por Clóvis Beviláqua*. V. 1. Edição histórica. Rio de Janeiro: Rio, 1976.

CAPPELETTI, Mauro; GARTH, Bryant. Acesso à Justiça. Tradução: Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988. Reimpresso, 2002.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. São Paulo: Saraiva, 2009.

HABERMANN JUNIOR, Cláudio. *USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL NO NOVO CPC*. Doutrina, Legislação, Jurisprudência, Prática Forense Judicial e Extrajudicial. 1ª ed. Leme-SP: Editora Habermann, 2016.

KRIGER Filho, Domingos Afonso. *A hipoteca frente ao usucapião*. Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil nº 13, 2001, pg. 51.

LENZA, Vítor Barboza. *Cortes Arbitrais (CA)*. 2 ed. rev. e atual. Goiânia: AB Editora, 1999.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Código Civil Comentado*. Coordenação 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

MELO, Marco Aurelio Bezerra de. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

MELLO, Cleyson de Moraes. *Usucapião judicial e extrajudicial*. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2021.

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*. Parte Especial. Tomo XVIII. 2.ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1957.

_____. *Tratado de Direito Privado, Parte Especial*, XI/117, 4ª ed. São Paulo: RT, 1983.

NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil*. Vol. 4 Direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

NETO, Sebastião de Assis; JESUS, Marcelo de; MELO, Maria Izabel de. *Manual de Direito Civil*. Editora JusPODIVM, Volume Único, 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense. 2008. Vol. IV.

RUIZ, Ivan Aparecido. *Princípio do acesso justiça*. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Processo Civil. Cassio Scarpinella Bueno, Olavo de Oliveira Neto (coord. de tomo). 2. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/201/edicao-2/principio-do-acesso-justica>> Acesso em: 01 fev. 2023.

SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p. 356.

SOUZA, Vera Leilane Mota Alves de. *Breves considerações sobre o acesso à justiça*. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 18, n. 3578, 18 abr. 2013. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/24200>>. Acesso em: 3 fev. 2023.

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