

FACULDADE DE JUSSARA – FAJ
CURSO DE DIREITO

ELCILON FERREIRA DE MATOS

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

JUSSARA – GO
2016

ELCILON FERREIRA DE MATOS

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Monografia apresentada ao curso de Direito da Faculdade de Jussara – FAJ, como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito.
Orientador: Prof. Esp. João Paulo de Oliveira.

JUSSARA – GO

2016

ELCILON FERREIRA DE MATOS

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Monografia apresentada ao curso de Direito da
Faculdade de Jussara – FAJ, como requisito
parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Data da aprovação: ____/____/____.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Esp. João Paulo de Oliveira (FAJ)
Orientador

Prof.^a Me. Alexandrina Benjamim Estevão de Farias (FAJ)
Membro da banca

Prof.^a Me. Cláudia Elaine Costa de Oliveira (FAJ)
Membro da banca

Dedico este trabalho à Wanderly da Silva,
que me incentivou a voltar a estudar e
cursar Direito. Obrigado!

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por ter me dado saúde e força para superar as dificuldades.

A minha família, esposa e meus colegas que estiveram comigo durante toda caminhada.

Aos meus professores, funcionários da faculdade e aqueles que estiveram ligados diretamente a minha jornada acadêmica.

Enfim, agradeço ao Prof. João Paulo de Oliveira, que não mediu esforços para me orientar e contribuiu para que esse trabalho se concretizasse.

*“O poder sobre as coisas é tão necessário à
vida social que o mais miserável dos entes
sempre tem propriedade sobre alguma
coisa”.*

(Orlando Gomes)

RESUMO

Esta pesquisa tem por objetivo apresentar a usucapião extrajudicial. Esta nova modalidade de usucapião foi incluída com a mudança do Código de Processo Civil (CPC), propostas pela Lei 13.105/15, de 16.3.2015, que acrescentou o art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), permitindo a concessão da usucapião de forma extrajudicial, ou seja, acionada diretamente em um Cartório de Registro de Imóveis. Esta foi uma inovação na área jurídica, visto que a mesma proporcionará celeridade ao procedimento de usucapião. A finalidade desta pesquisa é reforçar o conhecimento na área de usucapião de bens imóveis, reconhecendo a possibilidade de seu reconhecimento extrajudicial, discutindo a seguinte problemática: Quais as mudanças ocorridas no procedimento de usucapião no que tange aos novos requisitos para o processo e suas causas impeditivas? Pretende-se esclarecer através desta questão as inclusões no processo de usucapião impostas pelo novo Código de Processo Civil de 2015. Pretende-se discorrer sobre o assunto de forma clara e objetiva, disseminando o conhecimento a fim de que este chegue ao maior número possível de indivíduos que compartilham do mesmo interesse sobre o assunto. Ademais, será de grande valia na área jurídica e acadêmica entender as mudanças que ocorreram no procedimento de usucapião, percebendo também quais os benefícios que esta mudança proporcionou aos requerentes da ação.

Palavras-Chave: Direito de propriedade. Usucapião. Usucapião extrajudicial. Novo Código de Processo Civil.

ABSTRACT

This research aims to present the extrajudicial usucaption. This new form of usucaption was included with the change of the Civil Procedure Code (CPC), proposed by Law 13,105 / 15 of 03.16.2015, which added art. 216-A in the Public Records Law (Law 6,015 / 73) allowing concession of extrajudicial usucaption, or directly driven in an Immovable Assets Registry Office. This was an innovation in the legal field, as the celerity to provide the usucaption procedure. The purpose of this research is to enhance knowledge in the usucaption of immovable assets, recognizing the possibility of its extrajudicial recognition by discussing the following issues: What are the changes in the usucaption procedure in order to new requirements for the case and its exclusion? The whole objective of this is to clarify this issue through the inclusions in the prescription cause imposed by the new Civil Procedure Code of 2015. It is intended to discuss the matter in a clear and objective manner, disseminating knowledge so that it reaches the largest possible number of individuals who share the same interest in the subject. Moreover, it will be of great value in the legal and academic understand the changes that occurred in the usucaption procedure, also realizing what benefits this change provided the action seekers.

Key words: Property laws. Usucaption. Extrajudicial usucaption. New Civil Procedure Code Bill.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 DIREITO DE PROPRIEDADE	12
1.1 Histórico	14
1.2 Direito de propriedade nas Constituições	18
1.2.1 A Constituição de 1824	19
1.2.2 A Constituição de 1891	20
1.2.3 A Constituição de 1934	20
1.2.4 As Constituições de 1937 e de 1946	21
1.2.6 As Constituições de 1967 e de 1969	22
1.2.7 A Constituição de 1988	22
1.3 O direito de propriedade no Código Civil e sua função social	23
2 AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE	27
2.1 Formas de aquisição da propriedade imóvel	29
2.1.1 Aquisição por transcrição ou registro de título	30
2.1.1.1 <i>Sucessão hereditária</i>	32
2.1.2 Aquisição por acessão	32
2.1.3 Aquisição por usucapião	33
2.1.3.1 <i>Usucapião extraordinária (art. 1.238, CC)</i>	35
2.1.3.2 <i>Usucapião ordinária, regular ou comum (art. 1.242, CC)</i>	36
2.1.3.3 <i>Usucapião especial rural ou pro labore</i>	36
2.1.3.4 <i>Usucapião especial urbana</i>	37
3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	39
3.1 O processo de usucapião extrajudicial	41
3.1.2 Requisitos para a usucapião extrajudicial	42
3.1.2.1 <i>Ata notarial</i>	42
3.1.2.2 <i>Planta e memorial descritivo</i>	43
3.1.2.3 <i>Certidões negativas da Comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente</i>	44
3.1.2.4 <i>Justo título ou documento que faça prova da posse</i>	44
3.1.3 Procedimento da usucapião extrajudicial	45

3.2	Considerações sobre o procedimento de usucapião extrajudicial	47
	CONCLUSÃO	49
	REFERÊNCIAS	51
	ANEXO A – Art. 1.071 do Novo Código de Processo Civil: Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015	53

INTRODUÇÃO

A aquisição de propriedade envolve um dos aspectos mais importantes do direito das coisas, pois é necessária uma série de elementos para que se estabeleça um novo titular do domínio. Uma das formas de aquisição de certa propriedade é através da usucapião.

A usucapião está inserida no direito brasileiro na área de Direitos Reais/Coisas, e tem como requisito a posse e o tempo previsto em lei. Ela é normalmente solicitada sobre bens imóveis e requerida por vias judiciais por meio de “ação de usucapião”. Esta ação é conhecida por seu longo prazo de duração, por causa de suas formalidades.

A partir das mudanças do Código de Processo Civil, foi acrescentada a opção de pedido da usucapião extrajudicial, permitindo que seja feito pelos cartórios de registro de imóveis. Esta mudança trouxe uma importante inclusão no meio jurídico, pois o requerente de qualquer de uma das modalidades de usucapião não terá prejuízos causados pela lentidão processual, podendo solicita-lo direto no cartório responsável pelo registro de imóveis.

Esta pesquisa põe em discussão a usucapião extrajudicial, imposta com a mudança no Código de Processo Civil (Lei 13.105/15, de 16.3.2015), que propõe uma reforma do judiciário. Entre estas reformas, encontra-se a nova redação do art. 1.071 do CPC, que acrescentou o art. 216-A a lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73). Este artigo permite a usucapião de forma extrajudicial, ou seja, diretamente em um Cartório de Registro de Imóveis.

O objetivo desta pesquisa será esclarecer as mudanças propostas pelo novo Código de Processo Civil na Lei de Registros Públicos para o procedimento de usucapião de bens imóveis, apresentando seu procedimento, requisitos e agentes envolvidos. Será utilizada a pesquisa bibliográfica, através de doutrinadores da área de Direitos Reais/Coisas e textos da legislação em vigor para esclarecimento do tema.

A pesquisa será de grande valia na área jurídica e acadêmica, pois como o assunto é novo, será importante entender as mudanças que ocorreram no procedimento de usucapião, percebendo também quais os benefícios que esta mudança proporcionou aos requerentes da ação.

Para isso, o trabalho foi dividido em três capítulos. O primeiro ressalta o direito de propriedade, seu histórico, o direito de propriedade nas Constituições brasileiras e a função social da propriedade.

O segundo capítulo aborda a aquisição de propriedade, bem como as formas de aquisição até chegar ao conceito de usucapião e suas modalidades. Desta forma, será possível verificar quais os requisitos para solicitar o pedido judicialmente.

O terceiro e último capítulo abordará a usucapião extrajudicial, com suas características, requisitos, procedimentos e considerações acerca do procedimento, comparando a legislação e as doutrinas pesquisadas.

Por fim, diante das novidades na área jurídica, será de grande valia aprender sobre o tema e disponibilizar a pesquisa para aqueles que também tenham curiosidade sobre o assunto.

1 DIREITO DE PROPRIEDADE

A propriedade está inserida no direito real ou das coisas, que é um conjunto de normas obrigatórias que regulamentam o direito sobre bens móveis e imóveis. O artigo 1.225 do Código Civil Brasileiro (2002) delimita nos direitos reais:

- I - a propriedade;
- II - a superfície;
- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII - o penhor;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese;
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia (BRASIL, 2002).

O direito de propriedade, também é descrito no art. 5º da Constituição Federal (CF), resguardado nos incisos XXII e XXIII, sobre as garantias e direitos fundamentais:

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

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (BRASIL, 1988).

Não há uma definição exata de propriedade. De acordo com Farias e Rosenvald (2012), a propriedade é um direito complexo, instrumentalizada pelo domínio. Para eles, o direito subjetivo de propriedade é a relação jurídica que se materializa entre aquele que detém a titularidade formal do bem (proprietário) e a coletividade, isto é, possuir o bem consiste em propriedade, possibilitando ao dono vários atributos, entre eles usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto.

A conceituação de propriedade, segundo Gomes (2012), pode ser feita por três critérios: o sintético, analítico e descritivo. O critério sintético define-o como a submissão de uma coisa, em todos os sentidos, a uma pessoa; o analítico define o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e reavê-lo quando alguém injustamente o possua; já o critério descritivo define o direito complexo, absoluto, perpétuo e

exclusivo que uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com os limites da lei.

Cada um destes critérios permite uma noção clara a respeito do direito de propriedade, que caracteriza-se como um direito complexo, já que consiste nos direitos de usar, gozar, dispor e reivindicar uma coisa; um direito absoluto, pois confere ao titular da coisa o poder de decidir se vai usá-la, abandoná-la, aliená-la, destruí-la, limita-la ou ainda desmembrar em partes e dar a terceiros; um direito perpétuo, ou seja, sua duração é ilimitada; um direito exclusivo, pois seu aspecto pessoal proíbe que terceiros exerçam qualquer senhorio sobre a coisa e ainda um direito elástico, por ser mais extenso quando desvinculado de direitos reais ilimitados, voltando a propriedade a ser plena.

Com isso, tem-se que a propriedade é o mais amplo dos direitos de utilização das coisas, seja direta ou indiretamente, pois o proprietário tem o poder de “servir-se da coisa, de lhe perceber os frutos e produtos, e lhe dar a destinação que lhe aprouver. Exerce poderes jurídicos tão extensos que a sua enumeração seria impossível” (GOMES, 2012, p. 105).

Toda pessoa – natural ou jurídica, de direito Público como as de Direito Privado – pode ser titular do direito de propriedade. Para Gomes (2012) o poder sobre as coisas é tão necessário que até o mais miserável tem propriedade sobre alguma coisa. Porém, não se pode confundir o direito de propriedade com a capacidade de adquirir uma propriedade: a aquisição é somente um título que promove a capacidade de fato.

Há também o uso dos termos posse e o domínio, que são diretamente ligados à propriedade, porém possuem significados distintos. A partir do direito romano, tem-se que a posse é apresentada como o poder de fato do possuidor, enquanto que o domínio constitui um poder de direito, vinculado ao proprietário.

Farias e Rosenthal (2012) descrevem que o direito de propriedade se modifica de acordo com a transformação nos propósitos que a sociedade ou suas classes dominantes tenham perante a instituição, definindo-a como uma instituição social que se constitui a partir do direito positivo e pode também servir de base para a criação de leis. Inicialmente, o interesse grupal sempre esteve ligado ao direito de propriedade, pois as famílias eram vinculadas a um grupo que dividiam tudo entre si. Porém, a propriedade passou por um grande processo de evolução, trocando o interesse grupal pelo individual, visando o interesse de cada um.

O desenvolvimento da concepção de propriedade foi sendo construída baseando-se nas classes sociais, lutas e mudanças, visando a organização do Estado e a garantia de direitos. Segundo Marés (2003), o marco jurídico da propriedade moderna é a revolução francesa e a elaboração das constituições nacionais.

1.1 Histórico

O conceito e compreensão de propriedade sofreram muitas influências até atingir sua formação moderna. Nascimento (2006) menciona três períodos na história do Direito romano em que é compreensível a evolução do direito de propriedade. Cada um destes tipos levou ao outro, traçando assim a evolução do direito de propriedade:

- a) no período pré-clássico, a posse se organiza em domínio de fato sobre a coisa e nunca se transforma em domínio de direito;
- b) no período clássico, a posse, como domínio de fato, define-se por meio de dois elementos que caracterizam a sua disponibilidade material: o objetivo (*corpus*) e o subjetivo (*animus*);
- c) no período pós-clássico, a posse não se limita apenas à coisa (*possessio rei*), mas ainda ao direito (*possessio iuris*).

Há ainda quatro tipos de classificação das formas de propriedade, citada por Gilissen (2003) como:

- a) propriedade individualista, seja a do direito romano clássico seja a do *Code civil* de 1804;
- b) propriedade dividida, como a dos diversos direitos reais do feudalismo;
- c) propriedade comunitária, em que o uso dos bens é feito por uma família, clã, aldeia, cidade, etc.;
- d) propriedade coletivista, em que a propriedade pertence a uma grande coletividade, em geral ao Estado.

Nas sociedades primitivas, a propriedade era exclusiva a bens móveis e objetos de uso pessoal, como vestuário e utensílios de caça e pesca. O solo era

coletivo, pertencendo a todos os membros da tribo, sendo a propriedade coletiva primitiva a primeira manifestação da função social da propriedade.

No período romano, a propriedade era eterna: a pessoa era proprietária mesmo que não mostrasse sua vontade de dispor da coisa; era também absoluta, porque a propriedade podia ser utilizada da forma que a pessoa bem entendesse; e era exclusiva porque o bem continha apenas um único proprietário. Baseado neste entendimento, o direito à propriedade era incontestável e intocável.

A noção de propriedade imobiliária individual na sociedade romana foi registrada a partir da Lei das XII Tábuas¹, originadas nas revoltas de plebeus de 494 a.C., que buscavam clareza em relação às leis a que estavam submetidos. Casado Filho (2012) informa que esta lei contemplava grande parte dos direitos e deveres dos cidadãos e também as punições para quem as desobedecesse. Nesta época, o indivíduo recebia um pedaço de terra que devia cultivar, mas assim que terminasse a colheita a terra voltava a ser coletiva. Como a mesma porção de terra era cedida às mesmas pessoas ano após ano, estas foram constituindo família e construindo suas moradias ali, estabelecendo o vínculo de propriedade individual e perpétua. A partir disso, criou-se a noção jurídica do *ius utendi, fruendi et abutendi*². Estes são intitulados elementos constitutivos da propriedade (VENOSA, 2013).

Na Idade Média, a propriedade perdeu o modo unitário e exclusivista, pois os territórios passaram a ser vistos como sinônimos de poder e a ideia de propriedade estava ligada à soberania nacional. O poder político do senhor feudal era absoluto e sem nenhuma restrição; este trocava uma pequena porção de terra por proteção militar e fidelidade dos vassalos. Gomes (2012) salienta que nesta época havia grande concorrência de proprietários sobre um mesmo bem. A dissociação era feita através do domínio eminente e do domínio útil, em que o titular do domínio eminente confere o direito de utilização econômica do bem e recebe em troca serviços ou rendas. Já o titular do domínio útil possuiria, na verdade, a propriedade paralela, suportando os encargos desta.

O Direito Canônico vinculava a ideia de que o homem deveria adquirir bens, pois a propriedade privada era a garantia da liberdade individual. Para Marés (2013), a proteção da propriedade seria uma compreensão do Evangelho, das Sagradas

¹ Em latim, *Lex Duodecim Tabularum* ou *Duodecim Tabulae*.

² Direito de usar (utilizar), fruir, “abusar” e dispor.

Escrituras e das palavras dos santos. A Igreja não aceitava a ideia da disposição das terras num negócio comercial, e sim para entregar aos necessitados.

Tem-se que os primeiros pensadores católicos se rebelaram contra a desigualdade da propriedade romana, por este caráter exclusivo. Santo Tomás de Aquino aceitou a existência da propriedade, mas não a considerava um direito natural, pois não admitia que um direito pudesse se contradizer ao bem comum ou a necessidade alheia. Aquino fazia distinção entre usar e dispor. Para ele, dispor era a capacidade de o proprietário escolher como entregar aos necessitados o que sobrava, pois defendia que o que sobrava não podia ser acumulado, e sim distribuído entre os necessitados (MARÉS, 2013). Ou seja, para a Igreja o direito de propriedade era um direito humano ou positivo, oriundo da própria natureza humana.

Somente depois que as leis e a teoria política passaram a tratar a propriedade como um direito natural, ou seja, um direito universal, a Igreja Católica a reconheceu também como direito natural. Marés (2013) declara que a ideia surgiu depois que a Constituição Portuguesa de 1822 reconheceu a propriedade como um direito sagrado e inviolável. No período de XIII até o século XIX, a Igreja silencia-se sobre o assunto, abençoando a propriedade feudal e depois a mercantil, cobrando dízimos e indulgências sem criticá-la ou amaldiçoá-la. Com a tomada do poder pela burguesia, a Igreja passa a defender oficialmente a propriedade privada, abençoando-a e defendendo-a contra o socialismo e ao liberalismo.

O primeiro marco histórico da noção de propriedade veio na Revolução Francesa (1789), proclamando o direito de propriedade como natural, ilimitado e individualista, sendo um direito “inviolável e sagrado”. O Código Napoleônico de 1804 define-o como o direito de gozar e dispor das coisas da maneira mais absoluta. A ideologia liberal pregava que o bem comum seria alcançado pela soma dos bens individuais, na medida em que todos pudessem alcançar a felicidade. Com isso, nesta época, todos alcançariam a justiça e igualdade econômica com o acesso à propriedade, antes monopolizada pela nobreza (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

Afirmam Farias e Rosenvald (2012) que no iluminismo e jus naturalismo (séculos XVIII e XIX), a concepção clássica do direito de propriedade foi dissolvida, dando espaço a ideia da ideologia liberal e individualista. Nesta época, o contrato e a propriedade são os dois grandes pilares do direito privado, conferindo ao sujeito a possibilidade de manifestar a sua vontade, dentro de um contexto econômico favorável à circulação de capital.

O individualismo foi perdendo a força no século XIX por conta das doutrinas socialistas e a revolução industrial, em busca de um sentido social na propriedade. Com o avanço do socialismo, tem-se o segundo marco da noção de propriedade, obrigando a flexibilização do estado capitalista ao longo do século XX, alterando o direito de propriedade ao atendimento da função social, reduzindo assim os conflitos de classe.

Desde sempre, porém, cultivou-se alguma ideia de respeito ao bem comum, por embrionária que fosse, como uma espécie de baliza da propriedade. Quando surgiu a concepção ideológica da propriedade subordinada à função social, diversas outras limitações levantaram-se, como as referentes à proteção do patrimônio histórico e cultural (tombamento), à organização do espaço urbano (zoneamento), à sustentação ambiental, à segurança pública, à higiene e outros valores. A subutilização da propriedade ou seu abandono em prejuízo a interesses coletivos, difusos ou públicos passaram a ser juridicamente reprováveis segundo o novo regime jurídico (COELHO, 2012, p. 139).

É possível perceber que todas as transformações do direito de propriedade mostram como ela está vinculada a cultura de um povo. Ou seja, o uso da propriedade sempre estará condicionado ao bem-estar social. Nascimento (2006) cita que a propriedade fundiária evoluiu nas seguintes fases:

- a) a da propriedade coletiva;
- b) a da propriedade privada familiar; e
- c) a da propriedade privada individual.

A propriedade coletiva tinha a terra a disposição das famílias que compunham uma certa tribo, tendo gozo temporário e não podiam aliená-la. Na propriedade privada familiar, cada família ocupava uma parte da terra por tempo indeterminado, conservando-a até a morte, sendo repassada aos herdeiros, sem alienação futura. Por fim, a propriedade privada individual visava a disposição livre da terra pelo proprietário, consolidando-a como propriedade individual.

Pode-se afirmar que a propriedade atual impõe todos os poderes ao titular sobre um bem particularizado. Já a propriedade antiga diferencia-se pela partilha de poderes entre vários possuidores, sobre um único bem. Por um lado, temos a divisão das heranças e concentração de poderes, e por outro, o poder partilhado e bens comuns (OST, 1995).

1.2 O direito de propriedade nas Constituições

Como visto, um dos marcos da noção de propriedade foi a Revolução Francesa, garantido a justiça e igualdade econômica com o acesso à propriedade que antes era monopolizada pela nobreza. Esta época também foi marcada pela elaboração de constituições nacionais, propondo organizar o Estado e garantir direitos. As constituições nacionais, criadas a partir da francesa em 1793, tinham este mesmo objetivo. Para Marés:

Esta dualidade correspondia a ideia de se ter um único direito, universal e geral, legitimado por uma organização estatal que pudesse representar os cidadãos que tivessem direitos, igualdade de tratamento e liberdade de assumir compromissos e obrigações. Portanto, podemos dizer que o Estado moderno foi teoricamente construído para garantir a igualdade, a liberdade e a propriedade (MARÉS, 2003, p. 18).

Marés (2003) ainda afirma que toda organização estatal deve garantir aos seus indivíduos o exercício dos direitos individuais. A força do trabalho do homem é vista por Marx como um potencial de produção de bens. Esta ideia foi inserida no corpo das constituições criadas até a modernidade.

O direito de propriedade possuía características principais nas Constituições Nacionais monárquicas e republicanas. A constituição francesa, do ano I (1793) estabelecia em seu artigo 1º: “O Governo existe para garantir ao homem o gozo dos seus direitos naturais e imprescritíveis”. Estes direitos são descritos no art. 2º da mesma lei como “a igualdade, a liberdade, a segurança e a propriedade”.

Estabelecida pelo Estado Liberal na Espanha, a Constituição de Cádiz definia que a propriedade era o direito individual mais importante, devendo a Nação conservar e proteger por meio de leis sábias e justas, a liberdade civil, a propriedade e os demais direitos de todos os indivíduos que a compõe. Esta constituição tornou-se exemplo para as cortes de 1820.

A primeira Constituição portuguesa (1822) afirmava que: “A Constituição Política da nação Portuguesa tem por objetivo manter a liberdade, segurança e propriedade de todos os portugueses”. Para eles, a propriedade era definida, em seu artigo 6º, como um direito sagrado e inviolável, disposta à vontade de todos os bens.

Na América Latina, todas as nações eram republicanas. Isso era inaceitável ao clero brasileiro, acostumado ao regime do padroado, ou seja, patrocinados pelo rei. Em 1822, D. Pedro convocou o Conselho de Procuradores Gerais da Província

para examinarem os projetos de reforma administrativas e propor medidas e planos urgentes e vantajosos ao bem do Reino Unido e ao Brasil. Deste conselho, surgiu a proposta de convocação da constituinte. A Carta Constitucional brasileira foi outorgada em 1823, mas jurada pelo imperador no ano de 1824.

1.2.1 A Constituição de 1824

Conforme Casado Filho (2012), a Constituição imperial de 1824 estabeleceu os principais Direitos Humanos, seguindo os passos da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789. Era apresentado, em seu art. 179, que a inviolabilidade dos direitos civis e políticos tinha por base a liberdade, a segurança individual e a propriedade. Ferreira (2007) descreve que a Constituição imperial seguia o mesmo rumo da Constituição da nação Portuguesa com respeito ao direito de propriedade:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.

[...]

XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indemnizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnização.

Segundo Marés (2003), o direito na Constituição de 1824 foi se construindo sobre o conceito da propriedade privada capaz de ser patrimoniada, ou seja, ser um bem capaz de ser usado, gozado, desfrutado com total disponibilidade do proprietário e acumulável de modo ilimitado. As principais conquistas garantidas nesta Constituição, além do direito de propriedade, foram: a liberdade de expressão do pensamento, inclusive pela imprensa, independente de censura; liberdade de convicção religiosa e de culto privado, porém era necessário respeitar a religião do Estado; igualdade de todos perante a lei; eliminação dos açoites, torturas, marca de ferro quente e todas as demais penas cruéis da época; reivindicação de lei anterior e autoridade competente para sentenciar alguém; direito de prioridade; liberdade de trabalho; instrução primária gratuita; direito de petição e de queixa, inclusive o de promover a responsabilidade dos infratores da Constituição (CASADO FILHO, 2012).

1.2.2 A Constituição de 1891

Após a queda da monarquia, as lideranças republicanas encomendaram uma nova Constituição. Em 24 de fevereiro de 1891, foi promulgada a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, com texto semelhante à Constituição norte-americana, extinguindo o poder moderador e idealizando o presidencialismo, federalismo e a tripartição dos poderes. Ferreira (2007) expõe que o art. 72, § 17 da Constituição de 1891 relatava que:

O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização previa. As minas pertencem aos proprietários do solo, salvas as limitações que forem estabelecidas por lei a bem da exploração deste ramo de indústria.

A primeira Constituição republicana desenvolveu os Direitos Humanos, além de manter as imunidades já reconhecidas no Império. Entre as conquistas, estão as seguintes (CASADO FILHO, 2012):

- a) separação da Igreja do Estado;
- b) a plena liberdade religiosa;
- c) a liberdade de associação sem armas;
- d) ampla defesa aos acusados;
- e) abolição das penas de galés, banimento judicial e morte;
- f) criação do *habeas corpus*, remediando qualquer violência ou repressão por ilegalidade ou abuso de poder, restringindo depois o uso deste para casos relacionados à liberdade de locomoção;
- g) garantias da magistratura em favor dos juízes federais (vitaliciedade, inamovibilidade e irredutibilidade de vencimentos).

1.2.3 A Constituição de 1934

A Constituição de 1934 teve como modelo textual a Constituição alemã de Weimar (1919), que preocupava-se com as questões sociais e influenciou, juntamente com a Constituição Mexicana de 1917, diversas constituições ao redor do mundo na área dos Direitos sociais. A partir da Constituição de 1934, o Brasil deixou de ser uma democracia liberal para tornar-se uma democracia social,

contando com a participação do governo no campo econômico. Ferreira (2007) menciona que, de modo indireto, a constituição trouxe inovação ao afirmar a função social da propriedade, em seu art. 113, § 17:

É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

Esta constituição inovou no Direito Brasileiro inserindo direitos sociais, instituindo normas de proteção ao trabalhador, assegurando o direito à cultura e educação, as mulheres tiveram direito ao voto, o coronelismo perdeu sua influência com a criação do voto secreto e foi assegurado o princípio da igualdade perante a lei, independentemente da raça, sexo, profissão, classe social e crença religiosa (CASADO FILHO, 2012).

1.2.4 As Constituições de 1937 e de 1946

A Constituição de 1937 foi marcada por um momento problemático no país, pois o regime ditatorial não respeitava as garantias do Estado Democrático de Direito. Houve um grande retrocesso diante do texto da antiga constituição, principalmente nas efetividades das garantias individuais. Ferreira (2007) informa em seu estudo que no artigo 122, § 14, apenas foi assegurado o direito à propriedade, fazendo uma vaga referência que seus limites seriam definidos nas leis que regulassem o seu exercício.

Com o final da Segunda Guerra Mundial, surgiram grandes movimentos em prol dos direitos humanos e o fim das ditaduras fascistas. A pressão social fez com que expedissem a Lei Constitucional nº 9, de 28 de fevereiro de 1945, recompondo o quadro institucional brasileiro. Casado Filho (2012) cita que após a convocação de eleições para presidentes e deputados federais, Getúlio Vargas foi deposto e Eurico Gaspar Dutra ganhou as eleições, instalando a Assembleia Constituinte composta pelos deputados também eleitos e elaboração de uma nova Constituição em 1946. O art. 141, § 16, desta Constituição assegurava o direito de propriedade; o art. 147 constituiu o uso da propriedade condicionado ao bem-estar social, promovendo a justa distribuição da propriedade com igual oportunidade a todos.

1.2.5 As Constituições de 1967 e de 1969

Mesmo com o ambiente político em que foram geradas, as Constituições de 1967 e 1969 mantiveram a posição de destaque da propriedade, mantendo a ordem social através da função social da propriedade, regulando também a desapropriação da propriedade territorial rural. A propriedade foi tratada em ambas como um direito inviolável da pessoa humana juntamente com o direito à vida, a liberdade e a segurança.

Em todas as constituições citadas, o direito de propriedade é totalmente protegido, garantindo a igualdade entre os indivíduos, podendo o proprietário usar ou não usar o bem, tendo seu direito concedido de forma imprescritível. Desde a Constituição do Império, a propriedade é constitucionalmente protegida como direito fundamental. Marés (2003) discorre que a propriedade privada sempre teve uma representação muito clara nas constituições criadas, não acontecendo o mesmo com as propriedades estatais.

1.2.7 A Constituição de 1988

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 reafirmou o direito de propriedade privada como garantia individual e a sua função social como princípio da ordem econômica, descritos no art. 5º, XXII e XXIII:

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

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social (BRASIL, 1988).

Além de figurar nos direitos e garantias individuais, a propriedade também é citada no art. 170 da Constituição Federal como um dos princípios que regem e garantem a ordem econômica e financeira, citadas nos incisos II e III a propriedade privada e a função social da propriedade.

Art. 170 - 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:

I - soberania nacional;
 II - propriedade privada;
 III - função social da propriedade;
 IV - livre concorrência;
 V - defesa do consumidor;
 VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;
 VII - redução das desigualdades regionais e sociais;
 VIII - busca do pleno emprego;
 IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.
 Parágrafo único - É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei (BRASIL, 1988).

Porém, a propriedade não é um direito absoluto para a Constituição. Os incisos XXII e XXIII do art. 5º estabelecem que a propriedade deverá atender à função social. Para isso, a propriedade rural e urbana deve atender algumas recomendações. Nos termos do art. 186 da Constituição Federal, a propriedade rural deve ter um aproveitamento racional adequado; utilizar de forma adequada os recursos naturais disponíveis, preservando o meio ambiente; observar a legislação trabalhista; e ser explorada da forma que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. Para a propriedade urbana, o texto do art. 182 determina que ela cumprirá sua função social se atender as exigências fundamentais do Plano Diretor da cidade (CASADO FILHO, 2012).

Coelho (2012) informa que até a Carta de 1937, a única limitação constitucional ao direito de propriedade foi com respeito à desapropriação. Porém, esta limitação deve observar os limites impostos pela Constituição Federal de 1988: em casos de necessidade ou de utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro (art. 5º, XXIV), ressalvados os casos nela previstos (desapropriação de imóvel rural de interesse para a reforma agrária e de imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, aos quais se admite o pagamento mediante títulos públicos (CF, art. 184, *caput*, e 182, § 4º).

1.3 O direito de propriedade no Código Civil e sua função social

O Direito Civil, ramo pertencente ao Direito Privado, delineou os direitos individuais de forma que existem vários Códigos para solucionar qualquer disputa que possa existir com base no direito individual de propriedade. Para organizar a

estrutura social a partir das Constituições, surgiram os Códigos Civis, Comerciais e Penais, regulamentando também as diversas espécies de bens, entre eles os bens móveis e imóveis. (MARÉS, 2003)

O Código Civil Brasileiro de 1916 dedicou 50 artigos à propriedade, porém não a definiu. Venosa (2013) salienta que o Código preferiu descrever de forma analítica os poderes do proprietário (*ius utendi, fruendi, abutendi*³) a definir a propriedade em seu art. 524: “lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, de reavê-los do poder de quem quer que injustamente o possua”. A propriedade consagrada no Código Civil, segundo Ost (1995) não é a propriedade-conservação, e sim a propriedade-circulação, que implica compra, venda, locação, hipoteca, etc. Após algum tempo, esta viria a se tornar a propriedade-transformação, pois através da exploração agrícola e fabricação industrial provém a verdadeira riqueza, consagrando um monopólio de exploração.

A propriedade no Código Civil de 1916 é vista por Ost (1995) como um direito que procede da necessidade e do trabalho; um direito que implica a ocupação (apropriação duradoura) e a transformação; um direito integral, particular e eterno, moderado somente para garantir a todos igual desfrute no quadro da divisão de patrimônio.

O Código Civil brasileiro em vigor (2002) incluiu mais direitos ao direito de propriedade, descrevendo em seu art. 1228 que “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”. Assim que o ordenamento jurídico admitiu que o poder do proprietário não deveria ser protegido somente para satisfação do seu interesse, a propriedade tornou-se social. Gomes (2012) expõe três aspectos da função social da propriedade:

- a) a privação de determinados recursos;
- b) a criação de condições para que o proprietário possa desempenhar seus poderes;
- c) a obrigação de cumprir certos direitos do domínio.

Com isso, o artigo 1228 do Código Civil de 2002 inclui cinco parágrafos que delimitam os poderes do proprietário:

³ Direito de usar (utilizar), fruir, “abusar” e dispor.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores (BRASIL, 2002).

A origem da função social da propriedade teria sido formulada, segundo alguns autores, por Augusto Comte e requerido por Léon Duguit. Gomes (2012) e Gonçalves (2012) narram que Duguit é considerado o precursor da ideia de que os direitos só se explicam pela missão social para a qual devem contribuir e que o proprietário deve comportar-se e ser considerado como um funcionário, quanto à gestão dos seus bens. Duguit explica a função social da propriedade da seguinte forma:

A propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tomar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder (DUGUIT apud GOMES, 2012, p. 121)

Para Marés (2003), a ideia de função social da propriedade está ligada diretamente ao conceito do direito; se não restringir ou alterar o sistema jurídico, não passa de letra morta:

(...) quando a propriedade não cumpre sua função social, é porque a terra que lhe é objeto não está cumprindo, e aqui reside a injustiça. Isto significa que a função social está no bem e não no direito ou no seu titular, porque uma terra cumpre a função social ainda que sobre ela não pare nenhum direito de propriedade ou esteja proibindo qualquer uso direto, como, por exemplo nas terras afetadas para a preservação ambiental: a função social é exatamente a preservação do ambiente (MARÉS, 2003, p. 91-92).

Com base na função social, a propriedade sofre várias limitações, desde as impostas no Código Civil de 1916, bem como no de 2002 em razão do direito de vizinhança, até as de ordem constitucional e administrativa para preservação do meio ambiente, fauna, flora, patrimônio artístico etc. (VENOSA, 2013).

Inúmeras leis impõem observações ao direito de propriedade, como o Código de Mineração, o Código Florestal, a Lei de Proteção do Meio Ambiente etc. Algumas contêm observações administrativas, de natureza militar, eleitoral etc. Gonçalves (2012) cita ainda as limitações impostas pelo direito de vizinhança e de disposições estabelecidas nas liberalidades, como por exemplo, não poder ser alienado, penhorado e admitir comunicação entre cônjuges. Todas estas características acabam traçando o atual perfil do direito de propriedade brasileiro, que deixou de apresentar as características de direito absoluto e ilimitado, para se transformar em um direito de finalidade social.

2 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

A aquisição da propriedade não encontra uma solução uniforme na doutrina e nas legislações. Gomes (2012) questiona que para estabelecer a aquisição, deve-se apenas simbolizar o ato que constitui a relação jurídica ou será necessário outro ato para que a aquisição se totalize? Ou seja, o contrato ou ato jurídico transfere por si só o domínio de uma coisa? Há três sistemas jurídicos que respondem este questionamento: os sistemas romano, francês e alemão. No sistema romano, a propriedade só é adquirida por um modo, não bastando a existência do título⁴. Para aquisição da propriedade, o título e o modo eram necessários; só o contrato não bastava.

É preciso que esse ato jurídico se complete pela observância de uma forma, a que a lei atribui a virtude de transferir o domínio da coisa: "*traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudispactis transferuntur*", isto é, o domínio das coisas transfere-se por tradição e usucapião, jamais por simples pactos. A forma pela qual se transfere é o que constitui, precisamente, o *modus acquisitionis* (GOMES, 2012, p. 151).

No sistema francês, o título é suficiente para transferir a propriedade, não sendo necessário um modo. Neste sistema, a formalidade da tradição é inútil e os contratos tem efeito translativo, transmitindo a propriedade pela venda, sem que seja necessária a tradição. Ou seja, a propriedade é transferida pelo simples consentimento. No sistema alemão, a transferência da propriedade é fundada no registro mobiliário, sendo necessário um exame prévio do título que serve de instrumento para a transferência da coisa (GOMES, 2012). É necessário que outro negócio seja realizado, e através deste é que se verifica a inscrição no registro mobiliário, resultando a transferência do domínio.

Essa modalidade exige cadastro rigoroso e confiável dos imóveis. Efetivado o registro nesse sistema, o ato assume caráter de negócio jurídico abstrato. Desvincula-se o negócio da causa anterior, seja ela contrato de compra e venda, doação, permuta etc. Destarte, o conteúdo do registro estabelece presunção absoluta de propriedade. A transcrição imobiliária é sua prova plena. O registro alemão concede publicidade formal ao tomar públicos os atos ali inscritos, permitindo a qualquer interessado deles tomar conhecimento. Também confere publicidade material ao ato registrado porque a ele atribui precipuamente eficácia (VENOSA, 2013, p. 177).

⁴ Ato jurídico pelo qual uma pessoa manifesta validamente a vontade de adquirir um bem (GOMES, 2013, p. 151).

No Brasil, adotou-se o sistema romano, requerendo o modo de aquisição da propriedade. Para Gomes (2012), a aquisição de propriedade é um processo complexo e suas fases devem ser distinguidas para que não passem despercebidas:

Assim, para exemplificar com um caso corriqueiro: na aquisição da propriedade de uma coisa móvel por meio de compra, o título é o contrato de venda, do qual nasce, tão só, a obrigação de transmitir propriedade da coisa; o modo é a tradição dessa coisa, isto é, a sua entrega, feita pelo vendedor ao comprador, com a intenção de lhe transferir a propriedade, ainda que essa entrega seja simbólica. Conquanto o título seja indispensável, por ser a relação jurídica básica, o negócio causal, enfim, a fonte da aquisição, não basta para que esta se efetue, só se operando pelo modo (GOMES, 2012, p. 153).

Os modos de adquirir são classificados sobre vários critérios, levando em conta sua distinção, a causa da aquisição e em que se baseia seu objeto. Para se adquirir um bem, deve-se primeiramente distingui-lo entre os bens móveis e imóveis. Os arts. 79 e 82 do Código Civil de 2002 faz a distinção entre bens móveis e imóveis, distinguindo também o modo de aquisição de cada um deles.

Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.

(...)

Art. 82. São móveis os bens suscetíveis de movimento próprio, ou de remoção por força alheia, sem alteração da substância ou da destinação econômico-social (BRASIL, 2002).

O Código Civil de 1916, em seu art. 530, descreveu as modalidades de aquisição da propriedade pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel, pela acessão, pela usucapião e pelo direito hereditário. Venosa (2013) expõe que neste código não havia descrito os modos de aquisição de coisas móveis, cuidando apenas da aquisição e perda da posse, atendendo de forma isolada a ocupação, caça, pesca, invenção, tesouro, especificação, confusão, comistão e adjunção, usucapião e tradição.

Já o Código Civil de 2002 não exhibe os modos de aquisição da propriedade imóvel em artigo específico, mas a partir do art. 1.238 expõe os artigos referentes à usucapião, aquisição por registro do título e aquisição por acessão. Sobre a propriedade móvel, expõe a partir do art. 1.260 a usucapião, ocupação, achado de tesouro, tradição, especificação, confusão, comistão e adjunção.

Os modos de adquirir classificam-se em originários e derivados. Gomes (2012) descreve que a forma de aquisição originária ocorre quando não há vínculo com o dono anterior, não havendo ônus nem restrição em sua aquisição. Já o modo

de aquisição derivada há o relacionamento entre as partes e o novo dono adquirirá o bem com as mesmas condições do dono anterior. Os modos de aquisição originários são: a ocupação, a usucapião e a acessão natural. Como modo de aquisição derivado, tem-se o registro de título e a sucessão hereditária.

As aquisições originárias de propriedade “apagam” todas as relações jurídicas anteriores, tais como os tributos e os direitos reais de garantia (STF, RE nº 94.586/RS). Nas causas derivadas, teremos à transferência dos tributos e dos direitos reais de garantia ao novo adquirente (FIGUEIREDO, L.; FIGUEIREDO, R., 2016, p. 147).

Baseando-se no objeto, os modos de adquirir são classificados em a título singular e a título universal. A sucessão hereditária é o único modo de aquisição universal admitido pelo direito brasileiro, recaindo em patrimônio. Os demais são a título singular, quando se tem por objeto bens individuais e particulares, que são negociados *inter vivos* (GONÇALVES, 2016).

As modalidades de aquisição da propriedade imóvel estão reguladas no Código de 2002 nos artigos 1.238 a 1.252, listadas pelo Código Civil pela usucapião, aquisição pelo registro do título ou transcrição e pela acessão. Já as modalidades de aquisição da propriedade móvel estão nos artigos 1.260 a 1.274, podendo ser adquiridas através da usucapião, da ocupação, do achado do tesouro, da tradição, da especificação e da confusão, comissão e adjunção.

Após breve explicação das formas de aquisição da propriedade, será analisado a seguir as formas de aquisição da propriedade imóvel, através de suas modalidades para especificamente chegar à usucapião, objeto desta pesquisa.

2.1 Formas de aquisição da propriedade imóvel

O art. 79 do Código Civil lista os bens imóveis: o solo e tudo quanto se lhe incorpora, natural (plantações) ou artificialmente (construções). Além deles, também são imóveis os direitos reais correspondentes (isto é, incidentes sobre bens imóveis) e os relacionados à sucessão aberta, mesmo que os bens deixados pelo falecido sejam móveis (COELHO, 2012).

Gonçalves (2012) expõe que a propriedade imóvel se estende para cima e para baixo do solo conforme interesse do proprietário. Porém as jazidas, minas, recursos minerais e monumentos arqueológicos encontrados no subsolo, pertencem à União. Os recursos minerais só pertencerão ao proprietário quando este for

empregado diretamente na construção civil, sem transformação industrial (CC, art. 1.230, parágrafo único). Assim, a areia, pedra e água do subsolo poderão ser usadas pelo dono do terreno na construção de casa no local.

O Código Civil de 1916 trazia em seu art. 530, os modos de aquisição da propriedade imóvel, descritos por: transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel; acessão; usucapião; direito hereditário. O Código Civil de 2002 não especificou os modos de aquisição da propriedade, disciplinando no capítulo “Da aquisição da propriedade imóvel” (arts. 1.238 a 1.259), a usucapião, o registro do título ou transcrição e a acessão (GONÇALVES, 2012).

O art. 1.784 disciplina o direito hereditário também como modo de aquisição da propriedade imóvel, pois “aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários” (BRASIL, 2002). Sobre o direito hereditário, temos que:

O inventário será feito em função do princípio da continuidade do registro de imóveis, para que o herdeiro ali figure como titular do direito de propriedade. Todavia a aquisição desse direito dá-se simplesmente em razão do falecimento do *de cujus*, quando então se considera aberta a sucessão (princípio da *saisine*, segundo o qual o próprio morto transmite ao sucessor o domínio e a posse da herança: *le mort saisit le vif*) (GONÇALVES, 2012, p. 215-216).

A transcrição e a sucessão hereditária são os modos de aquisição da propriedade mais frequentes e importantes; o primeiro modo de aquisição é feito *inter vivos* e o segundo somente por *mortis causa* (GOMES, 2012). Veremos a seguir as características de cada forma de aquisição da propriedade imóvel presente na legislação e doutrinas.

2.1.1 Aquisição por transcrição ou registro de título

A única forma derivada de aquisição da propriedade imóvel, ou seja, que há relacionamento entre as partes, é o registro de título aquisitivo da coisa. Este registro pode decorrer de ato entre vivos, por doação, compra e venda ou *causa mortis*, pelo testamento (FIGUEIREDO, L.; FIGUEIREDO, R., 2015).

O Código Civil de 2002, nos artigos 1.245 a 1.247 estabelece a aquisição da propriedade pelo registro do título no Registro de Imóveis:

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

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

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

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

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

Parágrafo único: Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente (BRASIL, 2002).

O registro público é muito importante para o sistema imobiliário nacional, pois seguindo a influência romana, o negócio jurídico por si só não é capaz de formalizar a transferência de propriedade. Por isso, é necessário que se complemente a ação de algum modo; no caso de imóveis, o registro de título faz-se necessário como modo de formalização. O art. 1.246 do Código Civil e o art. 186 da Lei de Registros Públicos (LRP) determina que o registro de título é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial de registro e este o prenotar no protocolo (FIGUEIREDO, L.; FIGUEIREDO, R., 2015).

Assim, tem-se os negócios jurídicos que devem ser registrados: a) compra e venda; b) troca ou permuta; c) dação em pagamento; d) transação em que entre imóvel estranho ao litígio; e) doação, os títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos, extintivos de direitos reais imobiliários (GOMES, 2012).

Para proporcionar maior segurança aos negócios imobiliários, criou-se um sistema de registros públicos, regulado pela Lei nº 6.015, de 31-12-1973 (Lei de Registros Públicos). Antes da criação da Lei de Registros Públicos, os imóveis sempre recebiam um novo número de transcrição a cada alienação. Depois de sua criação, o número antigo de transcrição dos imóveis é conservado somente nos casos em que não houve nenhuma alteração em sua titularidade. Os imóveis vendidos, doados, permutados ou transferidos por sucessão hereditária recebem sempre um novo número de matrícula no momento do registro do título translativo (escritura pública, formal de partilha) e este número sempre os acompanhará, mesmo com novas alienações (GONÇALVES, 2012).

A averbação é qualquer anotação feita em um registro, indicando alterações ocorridas no imóvel em sua situação física (construção de uma casa, mudança de nome de rua), ou quanto à situação jurídica do proprietário (por exemplo, mudança

do estado civil). Averbam-se fatos que ocorrem posteriormente a matrícula e ao registro, modificando apenas as características do imóvel ou do sujeito (GONÇALVES, 2016).

2.1.1.1 Sucessão hereditária

Também listada como uma forma de aquisição da propriedade, a sucessão hereditária transmite, ao herdeiro legítimo ou por testamento, o domínio e a posse da herança. Gomes (2012) expõe que o herdeiro adquire a herança independente da transcrição, ou seja, é adquirida *inter vivos*. O autor menciona ainda que para ter a disponibilidade dos imóveis, a partilha deve ser registrada para aplicação de preceitos do registro imobiliário:

Compreensível, pois, que o formal de partilha deva ser registrado, mas não é esse registro que transfere a propriedade, pois os bens herdados já pertenciam, em comunhão, aos sucessores, desde a abertura da sucessão. Exige-se o registro para manter a continuidade da matrícula, formando a cadeia sucessória. O herdeiro não poderá alienar o bem herdado, se não registrar o formal de partilha, eis que continuaria matriculado em nome do autor da herança, quando é dele, herdeiro, que deve passar ao adquirente (GOMES, 2012, p. 165).

Portanto, o registro é indispensável para a estabelecer do direito real entre vivos e a sua transferência. A transmissão *mortis causa* não está sujeita a essa formalidade, pois quando é feita a sucessão, a transmissão do domínio e da posse é feita imediatamente (art. 1.784, CC).

2.1.2 Aquisição por acessão

A acessão é um modo de aquisição da propriedade criada por lei, em que tudo o que se incorpora a um bem, fica pertencendo ao seu proprietário. Ou seja, é um modo originário de adquirir pois tudo o que se une ou incorpora a um bem, será do proprietário (GONÇALVES, 2016).

Em todas as suas formas, a acessão depende de dois requisitos. Gonçalves (2016) menciona como a conjunção entre duas coisas, até então separadas e o caráter adicional de uma dessas coisas em confronto com a outra. Predomina o segundo requisito na acessão, em que a coisa acessória segue a principal (*accessorium sequitur suum principale*). Com relação as suas consequências, aplica-

se o princípio do enriquecimento sem causa, atribuindo o domínio da coisa acessória também ao dono principal para evitar desfalques entre proprietários.

A acessão é prevista no art. 1.248 do Código Civil nas seguintes formas:

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:
I - por formação de ilhas;
II - por aluvião;
III - por avulsão;
IV - por abandono de álveo;
V - por plantações ou construções (BRASIL, 2002).

Gonçalves (2016) explica que a última forma é denominada acessão industrial, pois procede do trabalho ou indústria do homem, sendo acessão de móvel a imóvel. As outras formas são denominadas acessões físicas ou naturais, pois procedem de fenômenos naturais, sendo acessões de imóvel a imóvel.

2.1.3 Aquisição por usucapião

Objeto desta pesquisa, a usucapião é conceituada no ordenamento jurídico brasileiro como forma de aquisição da propriedade, destinada a bens móveis e imóveis pelos prazos previstos em lei. Conforme Sarmiento (2013), surgiu no Direito Romano para regularizar a situação daqueles que desejavam afirmar a nova condição patrimonial de seus bens, irregulares pelo momento da aquisição, sendo normatizada pela primeira vez na Lei das XII Tábuas (445 a.C.) com prazos de posse de um ano para bens móveis e de dois anos para bens imóveis.

Também chamado de prescrição aquisitiva, a usucapião é conceituada por Gonçalves (2016) como o modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais que tem por característica a posse prolongada no tempo, além de outros requisitos previstos em lei. Sobre a usucapião, Luciano e Roberto Figueiredo (2015) explicam:

Usucapião constitui instituto sedimentado pelo *Corpus iuris Civilis* de Justiniano. Etimologicamente significa a *capio* ou *capiōnis* (tomada, aquisição, ocupação), através do *usu* (uso). Trata-se de expressão no feminino a significar a ocupação da coisa através de seu uso (FIGUEIREDO, L.; FIGUEIREDO, R., 2015, p. 153).

A palavra usucapião é utilizada no gênero feminino na Lei n. 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que trata da aquisição por usucapião especial de imóveis rurais, e também o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001). O Código Civil também

emprega o vocábulo no gênero feminino, respeitando a sua origem, assim como no direito francês, espanhol, italiano e inglês (GONÇALVES, 2016).

É uma forma originária de aquisição de propriedade, pois apenas declarará a aquisição proprietária com o passar do tempo, através da posse de um determinado bem, mediante ação declaratória de propriedade (FIGUEIREDO, L.; FIGUEIREDO, R., 2015). O efeito fundamental da usucapião, conforme Gomes (2012) é transferir ao possuidor a propriedade da coisa, encarregando à ação de usucapião declarar o domínio do imóvel.

O Código Civil de 2002 alterou as modalidades de usucapião em relação ao de 1916, dando maior destaque a redução dos prazos (decursos temporais) para o possuidor usucapir. Os arts. 1.238 e 1.244 disciplinam a usucapião de bens imóveis e os arts. 1.260 a 1.262 a usucapião de bens móveis (GOMES, 2012).

Como visto, para ter o direito de propriedade por usucapião, é necessário atender certos pressupostos legais. Estas condições podem ser classificadas em requisitos pessoais, reais e formais:

Os requisitos pessoais são as exigências em relação à pessoa do possuidor que quer adquirir a coisa por usucapião e do proprietário que, em consequência, vem a perdê-la. Os requisitos reais concernem às coisas e direitos suscetíveis de serem usucapidos. Os requisitos formais compreendem os elementos característicos do instituto, que lhe dão fisionomia própria. Alguns são condições comuns, como a posse e o lapso de tempo. Outros, especiais, como o justo título e a boa-fé (GOMES, 2012, p. 181).

Portanto, tem-se que os pressupostos da usucapião são, para Gonçalves (2016): coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião; posse (*possessio*); decurso do tempo (*tempus*); justo título (*titulus*); e boa-fé (*fides*). Em todas as espécies de usucapião, são solicitados o bem passível a ser usucapido (idoneidade da coisa), posse mansa e pacífica com *animus domini* (posse qualificada) e o passar do tempo (lapso temporal). O justo título e a boa-fé somente são obrigatórios na usucapião ordinária (FIGUEIREDO, L.; FIGUEIREDO, R., 2015).

Para ajuizar ação de usucapião, dispõe o art. 1.241 do Código Civil que “poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel” (BRASIL, 2002). Porém, a ação de usucapião é reconhecida por ter longos prazos e ter requisitos formais para solicitação. Sobre a ação, explica Gonçalves (2012):

O possuidor com posse *ad usucapionem* pode, assim, ajuizar ação declaratória, regulada pelos arts. 941 a 945 do Código de Processo Civil, sob o título de “ação de usucapião de terras particulares”, no foro da situação do imóvel, que será clara e precisamente individuado na inicial, uma vez que é reivindicado o domínio sobre determinado imóvel. Deve o autor, além de expor o fundamento do pedido, juntar planta da área usucapienda (CPC, art. 942). A planta pode ser substituída por croqui se há nos autos elementos suficientes para a identificação do imóvel, como sua descrição, área e confrontações (GONÇALVES, 2012, p. 246).

Por conta da variação de tempo, surgem as modalidades de usucapião. O prazo para usucapir bens imóveis é mais longo, pois entende-se que o lapso de tempo em que o proprietário possa manifestar contrário à posse e reivindicar o bem. Segundo Gonçalves (2012), no Brasil, há cinco espécies de usucapião de bens imóveis: a extraordinária, a ordinária, a especial ou constitucional rural (ou *pro labore*), especial ou constitucional urbana e a usucapião coletiva. Veremos as características de cada uma delas.

2.1.3.1 Usucapião extraordinária (art. 1.238, CC)

Esta espécie de usucapião tem por característica a maior duração da posse e por dispensar o justo título e a boa-fé. Gomes (2012) afirma que basta apenas que alguém possua como seu um bem durante certo lapso de tempo, para que lhe adquira a propriedade. O Código Civil de 1916 determinava o prazo de vinte anos como requisito da usucapião extraordinária. Já o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.238 expõe que:

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 (BRASIL, 2002).

Contudo, a usucapião extraordinária apresenta duas modalidades: a regular ou comum, tendo como requisito a posse sem oposição nem interrupção por quinze anos, e a decorrente de posse-trabalho descrita no parágrafo único, caso o possuidor tenha utilizado o imóvel para moradia ou tenha realizado obras e serviços de caráter produtivo, tendo o prazo reduzido para dez anos (GOMES, 2012).

2.1.3.2 Usucapião ordinária, regular ou comum (art. 1.242, CC)

Nesta espécie de usucapião, o justo título e a boa-fé são requisitos necessários. Por isso, o lapso temporal é menor, variando entre dez e cinco anos para aquisição da propriedade, de forma contínua, mansa e pacificamente. Disciplina o art. 1.242 do Código Civil:

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 (BRASIL, 2002).

As hipóteses em que o prazo é reduzido para cinco anos decorre da posse-trabalho, descrita no parágrafo único, caso o possuidor tenha utilizado o imóvel para moradia ou tenha realizado obras e serviços de caráter produtivo.

2.1.3.3 Usucapião especial rural ou pro labore

Sobre a aquisição por usucapião da propriedade rural, a Constituição Federal, em seu art. 191 menciona que:

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 (BRASIL, 1988).

Sobre o mesmo assunto, temos o art. 1.239 do Código Civil que determina:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade (BRASIL, 2002).

Dessa maneira, de acordo com a legislação, a usucapião especial rural ou pro labore tem como requisitos: não ser o usucapiente proprietário rural nem urbano, ter a posse de 5 anos, contínua, mansa e pacífica, a área rural contínua não deve

exceder 50 hectares, tornando-a produtiva com seu trabalho e nela tendo sua morada. A legislação não menciona a exigência de justo título e boa-fé nesta modalidade, afirmando apenas que esta não pode recair sobre bens públicos.

2.1.3.4 Usucapião especial urbana

O art. 183 da Constituição Federal determina os requisitos desta modalidade:

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 (BRASIL, 1988).

Luciano e Roberto Figueiredo (2015) expõem que a usucapião especial urbana é a aplicação da modalidade rural com as devidas adaptações às áreas urbanas, visando a função social da propriedade. Gonçalves (2016) menciona que esta modalidade de usucapião não pode recair sobre imóveis públicos, nem ser reconhecido ao novo possuidor mais de uma vez.

Esta modalidade de usucapião foi criada para dar acesso à habitação, permitindo que a propriedade urbana cumprisse sua função social em seu bom aproveitamento e em sua necessidade de organização para o crescimento das cidades. Araújo (2015) menciona que este fato transfere ao Município uma parcela importante na fiscalização e cumprimento da finalidade social da propriedade, inclusive pelas diretrizes fixadas pelo Plano Diretor, conforme previsto no art. 182, § 2º da Constituição Federal: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas pelo Plano Diretor” (BRASIL, 1988).

Sobre o plano diretor, temos que:

[...] constitui o instrumento básico para a programação do desenvolvimento e expansão urbana de uma cidade, sendo obrigatório para os Municípios com mais de 20 mil habitantes. Sua construção deve levar em conta o Estatuto da Cidade, regulado pela Lei 10.257/2001, que institui as regras essenciais para a disciplina do direito de propriedade urbano (art. 1º) (ARAÚJO, 2015, p. 368).

O Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) previu as modalidades de usucapião individual e coletiva em seu art. 9º e 10º. Destas, a mais conhecida é a usucapião coletiva para áreas urbanas, descrita no art. 10, sendo permitida em

áreas com mais de 250 metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia por 5 anos, onde não foi possível identificar os terrenos ocupados individualmente (GONÇALVES, 2016).

Para Araújo (2015), a inserção social é promovida através da usucapião coletiva, pois há a conversão da situação fática (posse) em título dominial (propriedade). O autor ainda afirma que o princípio da dignidade da pessoa é alcançado quando há a possibilidade de identificação da pessoa em relação ao bem que integra seu patrimônio jurídico. Assim, o acesso à propriedade possibilita crédito, identificação geográfica e estabilidade no meio social, fatores que são essenciais no crescimento e melhoria de vida dos indivíduos e de uma família (ARAÚJO, 2015).

Após breve apresentação das modalidades de usucapião, será analisada no capítulo a seguir, a nova modalidade de usucapião reconhecida com a vigência do Novo Código de Processo Civil Brasileiro, Lei 13.105/15, de 16 de março de 2015.

3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A ação de usucapião é reconhecida por ter longos prazos e possuir requisitos formais para sua solicitação. Para ajuizar ação de usucapião, dispõe o art. 1.241 do Código Civil que “poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel” (BRASIL, 2002).

Com as mudanças estabelecidas pela Lei 13.105/15, de 16 de março de 2015, o novo Código de Processo Civil Brasileiro (CPC) passou por modificações, propondo uma reforma do sistema judiciário brasileiro. Entre estas reformas, encontra-se a nova redação do art. 1.071 do CPC, que acrescentou o art. 216-A a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73). Este artigo permite a usucapião de forma extrajudicial, ou também chamada usucapião administrativa, permitindo requerer diretamente em um Cartório de Registro de Imóveis.

A princípio, esta mudança trouxe uma importante inclusão no meio jurídico, pois o requerente de qualquer de uma das modalidades de usucapião não terá prejuízos ocorridos pela lentidão processual exigidos na legislação, podendo solicitá-lo direto no cartório responsável pelo registro de imóveis.

Conforme Gonçalves, A. (2015), o reconhecimento extrajudicial da usucapião representa a desjudicialização do procedimento, marcado pela sua lentidão. Com a competência do Cartório de Registro de Imóveis, haverá consenso e celeridade da tutela do direito pretendido:

Esta desjudicialização visa à solução consensual e/ou célere de conflitos, sem a necessidade de intervenção do Estado-juiz, o que importa em uma busca de celeridade nos moldes assentados pela Emenda Constitucional nº 45/2004. Uma atuação maior dos jurisdicionados e menor do Estado, atuando somente como fiscal e cumpridor da Lei (GONÇALVES, A., 2016, p. 630).

Além deste fato, o legislador previu que com o processo mais célere, o procedimento não teria um custo elevado e que assim auxiliaria a diminuição no número de processos.

Porém, para requerer a usucapião extrajudicial, os interessados devem avaliar juntamente com seu advogado, se será possível de fato à realização do procedimento via cartório de Registro de Imóveis. Ainda que o requerente tenha a opção de ação via extrajudicial, não será negado a este a abertura do processo por vias judiciais.

No art. 214 § 5^o, da Lei de Registros Públicos, inserido pela Lei n. 10.931/2004, e o art. 1.242⁶, parágrafo único, do Código Civil já haviam dado um primeiro passo ao recomendar a importância do registro no Registro de Imóveis: no art. 214 § 5^o, evitando o seu cancelamento por vício de procedimento quando presente os requisitos da usucapião, e, no parágrafo único do art. 1.242 do CC, elevando registro, ele próprio, a requisito de certa espécie de usucapião (BRANDELLI, 2016).

Quando submetida ao Poder Judiciário, os processos de usucapião são julgados pelo Juiz. Para a usucapião extrajudicial, tratada no Cartório de Registro de Imóveis, o Oficial de Registro de Imóveis será o profissional que resolverá a questão:

[...] ao ser a questão resolvida por outro profissional do Direito que, com mais liberdade de atuação, mas com certas características funcionais, como a fé pública, a independência e a imparcialidade, por exemplo, pode dar solução rápida ao deslinde da questão (BRANDELLI, 2016, p. 16).

Sobre o Oficial de Registro de Imóveis ou Registrador, temos que é um “profissional de direito dotado de fé pública e com profunda *expertise* na matéria imobiliária, é o profissional adequado para analisar e decidir acerca das questões em que não haja a lide estabelecida” (BRANDELLI, 2016, p. 16).

Ainda há a participação do Notário no processo de usucapião extrajudicial, descrito por Brandelli (2016) como um profissional com fé pública e imparcialidade, que autentica fatos por ata notarial, autenticação de cópias, reconhecimento de firmas, etc., acolhendo e instrumentalizando manifestações de vontade para compor suporte a algum fato jurídico voltado para a obtenção de um direito real originariamente.

No processo de usucapião, o Notário será responsável por acolher e instrumentalizar declarações de vontade ou autenticar fatos. Já o Registrador presidirá os processos administrativos, analisando as provas juntadas e deferindo ou não o pedido e dando ou não publicidade ao direito adquirido:

⁵ Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

[...]

§ 5^o A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

⁶ Art. 1.242. [...] 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.

[...] uma série de direitos reais são adquiridos pela via obrigacional, cujo instrumento, após publicizado no Registro Imobiliário, adquire eficácia real, de maneira que o Notário deve antecipar-se ao fenômeno publicitário, porém é o Registrador quem efetivamente fará a qualificação jurídica para a eficácia real a ser agregada ao negócio jurídico pela publicidade registral (BRANDELLI, 2016, p. 18).

Veremos a seguir o processo de usucapião extrajudicial de bens imóveis, conforme a legislação vigente.

3.1 O processo de usucapião extrajudicial

Tem-se que a decisão da usucapião, tanto judicial como extrajudicial, é declaratória. Ou seja, a aquisição da propriedade deve ser publicizada, tornando o direito real adquirido e disponível. O efeito fundamental da usucapião, conforme Gomes (2012) é transferir ao possuidor a propriedade da coisa, encarregando à ação de usucapião declarar o domínio do imóvel.

Sobre a ação judicial, explica Gonçalves (2012):

O possuidor com posse *ad usucapionem* pode, assim, ajuizar ação declaratória, regulada pelos arts. 941 a 945 do Código de Processo Civil, sob o título de “ação de usucapião de terras particulares”, no foro da situação do imóvel, que será clara e precisamente individuado na inicial, uma vez que é reivindicado o domínio sobre determinado imóvel. Deve o autor, além de expor o fundamento do pedido, juntar planta da área usucapienda (CPC, art. 942). A planta pode ser substituída por croqui se há nos autos elementos suficientes para a identificação do imóvel, como sua descrição, área e confrontações (GONÇALVES, 2012, p. 246).

O art. 1.071 do novo Código de Processo Civil (2015), que inseriu o art. 216-A da Lei de Registros Públicos modificou todo o procedimento e estabeleceu o procedimento comum de usucapião extrajudicial.

Sendo assim, o pedido de usucapião extrajudicial, segundo Brandelli (2016), não tem a necessidade de homologação judicial, pois se trata de um processo administrativo e dispensa a intervenção judicial e do Ministério Público, que são peças importantes no pedido por vias judiciais.

Portanto, optando as partes pelo procedimento extrajudicial, o pedido deverá ser submetido pelo advogado ao Oficial de Registro de Imóveis ao qual se situa o imóvel, que presidirá e conduzirá todo o processo, deferindo ou indeferindo o pedido, de acordo com o procedimento estabelecido em Lei.

3.1.2 Requisitos da usucapião extrajudicial

Conforme o art. 216-A⁷ da Lei de Registros Públicos, o processo de usucapião extrajudicial deve ser solicitado pelo advogado perante o Cartório de Imóveis aonde se encontra o imóvel usucapiendo e, como visto anteriormente, deve ser conduzido e presidido por seu Oficial de Registro de Imóveis.

O requerimento da parte interessada deverá conter os documentos constantes dos incisos I a IV do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, conforme segue:

- 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 (BRASIL, 2015).

3.1.2.1 Ata notarial

Apresentada no inciso I, a ata notarial é um instrumento público elaborado pelo notário que apresenta uma determinada situação ou fato e a transfere para seus livros de notas ou para outro documento. Brandelli descreve como “a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio” (BRANDELLI, 2016, p. 53).

A ata notarial é regulada no art. 384 do Novo Código de Processo Civil (2015):

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

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial (BRASIL, 2015).

Como visto no artigo citado, o interessado pode apresentar fotos, vídeos, documentos ou declarações que possam atestar a posse do imóvel, sendo estas

⁷ Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado [...] (BRASIL, 2015).

juntadas na ata notarial. O tabelião deverá comparecer no local do imóvel para comprovar o tempo de posse do requerente e dos seus antecessores, verificando se há a exteriorização da posse (BASTOS; SILVA, 2016).

Assim, o notário deverá descrever a situação da posse, colher declarações de vizinhos, narrar fatos coletados para esclarecer a posse do usucapiente, narrando inclusive se a posse é de boa ou má-fé. Portanto, na ata notarial, apenas transcreve o que percebe por seus sentidos, narrando o que verificar e o que possa colaborar para esclarecer sobre a qualidade e o tempo da posse existente por aquele que pretende usucapir certo bem imóvel. (BRANDELLI, 2016).

3.1.2.2 Planta e memorial descritivo

Estes documentos devem indicar o imóvel e seus confrontantes⁸, com os números de matrícula e transcrição. Brandelli (2016) ainda expõe que nestes documentos os titulares dos imóveis, com seu nome e qualificação mínima que permita sua identificação (CPF e número da identidade), deverão ser identificados.

A descrição do imóvel deve obedecer aos requisitos expressos nos arts. 176 e 225 da Lei de Registros Públicos, assinado por um profissional habilitado, sob sua responsabilidade, concordando com o trabalho técnico e pedido de usucapião. Além disso, deverá conter a assinatura na planta dos confinantes e do titular de direitos reais sobre o imóvel, manifestando sua concordância com a usucapião solicitada (GONÇALVES, A., 2016).

Caso algum confinante não tiver assinado a planta, Gonçalves A. (2015) informa que este será notificado pelo oficial de Registro de Imóveis, por escrito, para que se manifeste em 15 (quinze) dias sobre o pedido, conforme os termos do art. 216-A, § 2º, acrescido pela Lei nº 13.105/2015 no novo Código de Processo Civil.

O oficial do cartório de registro de imóveis determinará também a publicação de editais em veículos de ampla circulação e determinará notificação a todos os interessados: confinantes, pessoa em cujo nome estiver o imóvel, fazendas públicas (municipal, estadual e federal), atual possuidor, se houver. Caso algum destes não se manifeste durante o prazo, será entendido como discordância do pedido. Assim, o pedido será indeferido pelo registrador e o processo poderá ser encaminhado ao

⁸ Art. 213, “§ 10 da Lei de Registros Públicos: “entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes”.

poder judiciário, para andamento por vias judiciais (LOBO E ORLANDI ADVOGADOS, 2016).

3.1.2.3 Certidões negativas da Comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente

Brandelli (2016) cita que as certidões que o inciso III refere-se são as dos distribuidores judiciais, Justiça Estadual comum e Justiça Federal, comum e especial. Do mesmo modo, devem ser buscadas certidões na Justiça Estadual comum, civil e criminal, na Justiça Federal comum, civil e criminal, e na Justiça do Trabalho, que são certidões mais comuns quando se pretende verificar uma situação judicialmente.

Estas certidões são necessárias para averiguar alguma situação que impeça o indeferimento, como por exemplo, ações possessórias do proprietário tabular contra o possuidor que está requerendo o pedido, ou ação reivindicatória da União contra o requerente por ser imóvel público (BRANDELLI, 2016).

3.1.2.4 Justo título ou documento que faça prova da posse

O requerente deverá comprovar que exerce a posse do imóvel que pretende usucapir, demonstrando que esta posse é mansa e pacífica. Gonçalves A. (2015) descreve que o pedido deverá ser instruído de justo título⁹ ou outros documentos que comprovem a origem, continuidade e tempo de posse: “comprovantes de pagamento de IPTU, comprovantes de energia elétrica, água e esgoto, correspondências recebidas no imóvel, contratos de prestação de serviços, comprovantes de manutenção e/ou benfeitorias realizadas no imóvel”.

Lobo e Orlandi Advogados (2016) também descrevem outros tipos de prova para posse que podem ser juntados ao pedido:

⁹ A doutrina e a jurisprudência mencionam, como justo título, o contrato de transmissão da propriedade não registrado; a carta de arrematação ou de adjudicação não registradas; o compromisso de compra e venda quitado, ou com prova de quitação; a certidão do Registro de Imóveis, no caso de usucapião requerida por condômino, tendo por objeto o todo, ou parte certa e determinada do imóvel comum (LOBO E ORLANDI ADVOGADOS, 2015, p. 6).

[...] contratos de cessão de posse, formais de partilha da posse, comprovantes de pagamento de IPTU ou ITR, certidões de cadastro municipal ou rural, certificados de conclusão de obra ou de demolição, contratos de locação com terceiros, correspondências endereçadas ao imóvel objeto do pedido, fotografias, etc. (LOBO E ORLANDI ADVOGADOS, 2016, p. 6).

3.1.3 Procedimento da usucapião extrajudicial

O procedimento para o processo de usucapião extrajudicial, mencionado no art. 216-A da Lei de Registros Públicos (ANEXO A), descreve que após a solicitação, o pedido deve ser prenotado (inscrito no protocolo) no Registro Imobiliário da circunscrição em que se situa o imóvel.

Conforme o art. 188 da Lei de Registros Públicos, a prenotação tem prazo de validade de 30 (trinta) dias. Porém, no caso da usucapião extrajudicial, como o procedimento tende a demorar mais pela análise probatória, notificações e editais, o § 1º do art. 206-A da Lei de Registros Públicos determina que o prazo da prenotação ficará prorrogado até a análise do pedido pelo Oficial, qualificação jurídica do pedido, e registro da usucapião, se caso foi qualificada positiva, devolvendo a documentação com a nota de exigência fundamentada e, caso for negativa, encaminhando-se o processo ao procedimento judicial, caso o pedido seja impugnado (BRANDELLI, 2016).

Brandelli (2016) relata ainda que após o protocolo do pedido, o registrador fará a autuação do processo, tornando-o peça única documental, composto de termo de abertura, numeração e rubrica das folhas. Todas as ocorrências do processo deverão ser certificadas até o final da decisão.

Após protocolado e autuado, o Oficial de Registro fará a primeira análise jurídica do processo, verificando a conformidade e viabilidade jurídica do pedido:

É nesse primeiro momento de qualificação registral que o Oficial verificará se estão preenchidos os requisitos de admissibilidade da usucapião extrajudicial, se há legitimidade ativa de quem requer, se o requerimento está acompanhado dos documentos obrigatórios, se estão provados os requisitos da espécie de prescrição aquisitiva invocada, se os requisitos formais estão preenchidos etc. (BRANDELLI, 2016, p. 64).

Caso o pedido não esteja em ordem, o Oficial fará diligências para produzir provas que entenda ser necessárias, caso não tenha preenchido os requisitos materiais para a usucapião ou entenda não estar provado que houve aquisição por usucapião. Se o Oficial ter provas conclusivas de que não houve preenchimento dos

requisitos materiais da usucapião, o pedido será recusado com suscitação de dúvida, conforme art. 198 da Lei de Registros Públicos. Estando o pedido em ordem, o Registrador seguirá com o procedimento, indo para a análise da necessidade ou não de notificação de legitimados passivos certos, ou seja, de todos os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, além do possuidor. Estes deverão concordar com o pedido da usucapião extrajudicial, pois sem esta concordância, o pedido não poderá ser concedido. A notificação é feita pelo Oficial de Registro de Imóveis ou por meio de correio por Aviso de Recebimento (AR) em mãos, devendo a pessoa manifestar-se no prazo de 15 (quinze) dias. As despesas com notificação ficam a cargo do requerente na usucapião (BRANDELLI, 2016).

Com o processo qualificado tanto materialmente quanto formalmente, o Registrador deverá informar o pedido de usucapião ao Município, Estado ou Distrito Federal e conforme o caso à União, agindo de ofício (art. 216-A, § 3º, Lei de Registros Públicos). O prazo para impugnação da usucapião dos entes federados também é de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da notificação. Assim, os entes federados poderão demonstrar interesse no processo, concordando ou não com o pedido. Caso não respondam à manifestação, diferentemente da notificação dos legitimados passivos certos, não implicará a impugnação do pedido, pois o silêncio é visto como desinteresse no processo ou a concordância (BRANDELLI, 2016).

Brandelli (2016) menciona ainda que quando há legitimados passivos incertos, que são pessoas que possam ter direito afetado pela aceitação do pedido de usucapião, mas que não são conhecidas nem identificadas, o Registrador deverá publicar edital em jornal de grande circulação para que estes terceiros interessados possam tomar conhecimento do processo e manifestar-se no prazo de 15 (quinze) dias após a publicação do edital (§ 4º, art. 216-A da Lei de Registros Públicos). Passado o prazo, caso não haja a impugnação o processo seguirá, pois será presumido que não há terceiros interessados ou há, mas que dão seu assentimento.

Encerrado os procedimentos acima, o Registrador Imobiliário fará a última qualificação jurídica do pedido, verificando o acatamento do pedido e realização do registro da usucapião ou negatizando o pedido, realizando a nota devolutiva ou remetendo o caso ao Juízo competente. Explica Brandelli (2016):

Estando o pedido formal e materialmente em ordem, isto é, tendo havido prova do preenchimento dos requisitos da aquisição do direito real imobiliário pela usucapião, e estando o processo formalmente em ordem, por terem sido apresentados os documentos mínimos exigidos por lei, pela forma exigida, tendo havido as notificações necessárias e sendo elas exitosas, com a publicação de edital, sem que haja impugnação do pedido por algum legitimado passivo certo ou incerto ou por algum ente público, deverá o Oficial aceitar o pedido, justificando de maneira sucinta, e procedendo ao ato de registro. Não estando o pedido em ordem, seja por algum problema de cunho formal, seja de cunho material, deverá o Oficial rejeitar o pedido, justificando sucintamente sua recusa, e elaborando a prova devolutiva, contra o qual caberá a suscitação de dúvidas nos termos do art. 216-A, § 7º, e 198 da LRP (BRANDELLI, 2016, p. 73).

Por fim, recebendo o Oficial o processo, fará a análise probatória dos documentos juntados. Provando-se a aquisição do direito imobiliário pela usucapião pelo Oficial de Registro, será feito o registro em nome do requerente, na matrícula do imóvel, se a descrição coincidir integralmente com a do memorial descritivo. Caso não coincida, será aberta outra matrícula com base no memorial descritivo e registrará a usucapião em nome do requerente. No caso de abrir uma nova matrícula, a matrícula anterior deverá averbar o desfalque ou encerramento por causa da usucapião registrada na outra matrícula, que deverá ser identificada (LOBO E ORLANDI ADVOGADOS, 2016).

3.2 Considerações sobre o procedimento da usucapião extrajudicial

Como visto, ao acrescentar o art. 216-A na Lei de Registros Públicos, o legislador trouxe a possibilidade de reconhecimento da usucapião por meio de Registro de Imóveis da comarca em que o imóvel estiver situado. Um dos benefícios trazidos pela usucapião extrajudicial é a desjudicialização do processo, que costuma ser muito demorado por vias judiciais.

Esta desjudicialização processual, conforme Gonçalves, A. (2015) proporciona uma solução consensual e/ou célere de conflitos, já existentes em processos de divórcio e inventário extrajudicial, em que o Estado atua somente como fiscal e cumpridor da Lei, permitindo maior atuação dos jurisdicionados.

Assim, o requerente da usucapião deve ter assistência de um advogado em favor de seus interesses. O pedido deve ser reconhecido dos documentos previstos em lei e comprovar que exerce a posse do imóvel que pretende usucapir de forma mansa e pacífica.

Porém, um dos retrocessos que podemos observar é sobre as custas do processo. Muitas pessoas não têm condições de arcar com os honorários de um advogado e é obrigatório a presença deste profissional para dar andamento ao processo. Quando aberto por vias judiciais, o requerente pode pedir a assistência judiciária, benefício para aqueles que não tem condições financeiras suficientes para dar andamento ao processo. Já no procedimento extrajudicial, o requerente deverá arcar com todas as despesas do processo (procuração, pagamento de AR para notificação dos interessados, publicação de edital de notificação e outras diligências). Assim, a premissa de que haverá baixo custo processual acaba sendo contraditória diante destes gastos.

Outro fator é sobre a necessidade de ter a assinatura dos antigos donos do imóvel na planta concordando com a usucapião. Esta medida não facilita de certa forma o processo, pois muitas vezes, o possuidor não conhece o antigo dono do imóvel, ou os mesmos se encontram em local desconhecido, ou até mesmo é falecido tais fatores podem impedir o pedido por vias extrajudiciais.

Sendo requisito indispensável, e especificamente em caso de falecimento, no Estado do Acre a Corregedoria Geral de Justiça publicou o Provimento nº 05/2015, que estabeleceu que: “Art. 5º Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ser falecido, pelo princípio da saisine, poderão assinar a planta e memorial descritivo seus herdeiros legais, desde que apresentem uma escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante”, o que de certa forma pode facilitar o procedimento nesta situação.

Outra questão é se o confinante citado não apresentar no processo, será interpretado como discordância do pedido. Este entendimento é contrário ao adotado na legislação vigente, pois na retificação extrajudicial, o silêncio do confinante implica em concordância (art. 213, § 4º da Lei de Registros Públicos). Conforme Gonçalves A. (2015), um dos motivos na lentidão do processo de usucapião por vias judiciais é a citação dos confinantes. Desta forma, o silêncio dos confinantes no procedimento extrajudicial deveria ser interpretado como concordância com o processo, fazendo com que o processo tramite rapidamente.

Portanto, estas questões levantadas acima mostram alguns pontos negativos na solução da usucapião extrajudicial.

CONCLUSÃO

A inclusão do art. 216-A na Lei de Registros Públicos, estipulada pela Lei 13.105/15 do novo Código de Processo Civil, possibilitou o pedido de usucapião extrajudicial, sendo este executado diretamente no cartório do registro de imóveis onde o bem está situado.

De início, podemos concluir que a inclusão do art. 216-A na Lei de Registros Públicos, orientando a abertura da ação por vias extrajudiciais, foi favorável aos requerentes, pois o judiciário brasileiro está sobrecarregado de processos, podendo estender o andamento da solicitação por anos.

Mas possível observar através da pesquisa que a medida deve ser revisada, principalmente nos requisitos para solicitar o processo. Não são muitas pessoas que possuem condições financeiras para arcar com honorários advocatícios, e nem com os custos decorrentes das citações e diligências que o procedimento pode tomar.

Além disso, é necessário que alguns requisitos da ação sejam revistos, principalmente as questões sobre a obrigatoriedade de assinatura dos antigos donos do imóvel, visto que em alguns casos, estes são desconhecidos e até mesmo falecidos. Como visto, algumas cidades já estão tomando medidas para o caso de falecimento do antigo dono, como no caso do Estado do Acre. Cada Estado ou até mesmo o Judiciário deverão verificar os casos específicos para verificar as melhores possibilidades para não prejudicar o requerente do pedido.

Se o legislador buscava celeridade processual, estes quesitos podem atrapalhar o fator tempo, pois como visto, caso os requisitos não sejam preenchidos, o procedimento será remetido ao Juiz, para andamento por vias judiciais. Assim, o tempo que será perdido tentando por vias extrajudiciais pode, em partes, ser comparado ao procedimento por vias judiciais.

Uma dificuldade encontrada na pesquisa foi achar casos concretos de usucapião extrajudicial pelo país. Não se sabe se é pela novidade do procedimento ou por medo do desconhecido dos profissionais dos Cartórios de Registros de Imóveis. Na pesquisa, somente um caso prático de usucapião extrajudicial foi encontrado, na cidade de Atibaia – SP, servindo inclusive de modelo para os demais casos que possam surgir no país.

A usucapião extrajudicial é de certa forma um procedimento complexo, pois ainda não há segurança dos profissionais dos Cartórios de Registro de Imóveis para realização do procedimento. Porém, a partir do momento que este for realizado, será seguro e proporcionará a celeridade em pedidos consensuais de usucapião.

Porém espera-se que com a regulamentação do procedimento, através deste caso prático disponível que serve de modelo para o caso, possa realmente ajudar na solução de casos simples que poderiam ficar parados vários anos na justiça. Os notários e registradores dos registros de imóveis devem buscar informações, cursos e modelos para permitir sua atuação na desjudicialização de conflitos nas relações sociais. Assim, a regularização do imóvel poderá ser realizada, desde que atenda aos requisitos vigentes em lei.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

BASTOS, Cristiano de Melo; SILVA, Mirelle Stefani da. O novo CPC e a usucapião administrativa: a desjudicialização do procedimento. **Revista Síntese Direito Civil e Processual Civil**, n. 97, p. 537-557, set./out. 2015.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Código Civil (1916)**. Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em 02 ago. 2016.

_____. **Código Civil (2002)**. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Congresso Nacional, 2002.

_____. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

_____. **Lei de Registros Públicos (1973)**. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 10 out. 2016.

_____. **Código de Processo Civil (2015)**. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 out. 2016.

CASADO FILHO, Napoleão. **Direitos humanos fundamentais, 57**. São Paulo: Saraiva, 2012.

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

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil 5: direitos reais**. 8.ed. Salvador/BA: Juspodivm, 2012.

FERREIRA, Simone Nunes. Direito de propriedade: nas constituições brasileiras e no Mercosul. **Rev. Jur.**, Brasília, v. 8, n. 83, p.180-192, fev./mar., 2007. Disponível em: <egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/32614-39895-1-PB.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2016.

FIGUEIREDO, Luciano; FIGUEIREDO, Roberto. **Direito civil 12: direitos reais**. 2.ed. Salvador/BA: JusPodivm: 2015.

GILISSEN, John. **Introdução histórica ao direito**. 4.ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulberkian, 2003.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Alex Araújo Terras Gonçalves. Do reconhecimento extrajudicial de usucapião à luz do novo código de processo civil. **Revista Síntese Direito Civil e Processual Civil**, n. 97, p. 630-634, set./out. 2015.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil 2 esquematizado**: contratos em espécie, direito das coisas. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

_____. **Direito civil brasileiro 5**: direito das coisas. 7.ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

LOBO E ORLANDI ADVOGADOS. **Usucapião extrajudicial**: sugestões para qualificação no registro de imóveis. São Paulo: ARISP/UNIREGISTRAL, 2016. Disponível em: <http://uniregistrar.com.br/cartilha_usucapiaoadm/>. Acesso em: 10 out. 2016.

MAIA, Walter Guido. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. Leme/SP: Editora BH, 2016.

MARÉS, Carlos Frederico. **A função social da terra**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003.

NASCIMENTO, Walter Vieira do. **Lições de história do direito**. 15.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

OST, François. **A natureza à margem da lei**: a ecologia à prova do direito. Lisboa: Instituto Piaget, 1995c.

RIGASO, Felipe Accacio. Teoria do gatekeeper. 2010. **Mídia: O micro-ondas da sociedade**. Disponível em: <<http://felipeaccacio.blogspot.com.br/2010/05/teoria-do-gatekeeper.html>>. Acesso em: 25 out. 2016.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil 5**: direitos reais. 13.ed. São Paulo: Atlas, 2013.

ANEXO A – Art. 1.071 Novo Código de Processo Civil: Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

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: (Vigência)

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.

§ 10º 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.