



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO – CAMPUS JOÃO PESSOA
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIA

TARSILO SHIMODA CARTAXO

**A APLICABILIDADE DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL A
PARTIR DO PROVIMENTO N. 65/2017 DO CNJ**

JOÃO PESSOA

2022

TARSIŁA SHIMODA CARTAXO

**A APLICABILIDADE DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL A
PARTIR DO PROVIMENTO N. 65/2017 DO CNJ**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Graduação em Direito de João
Pessoa do Centro de Ciências Jurídicas da
Universidade Federal da Paraíba como
requisito parcial da obtenção do grau de
Bacharel em Direito.

Orientadora: Dr.^a Maria Creusa de Araújo
Borges

JOÃO PESSOA

2022

C322a Cartaxo, Tarsila Shimoda.

A Aplicabilidade do Instituto da Usucapião
Extrajudicial a partir do Provimento n. 65/2017 do CNJ
/ Tarsila Shimoda Cartaxo. - João Pessoa, 2022.
63 f.

Orientação: Maria Creusa de Araújo Borges.
TCC (Graduação) - UFPB/CCJ.

1. Direito das Coisas. 2. Usucapião Judicial e
Extrajudicial. 3. Desjudicialização dos Procedimentos.
4. Atividade Cartorária. I. Borges, Maria Creusa de
Araújo. II. Título.

UFPB/CCJ

CDU 34

TARSIŁA SHIMODA CARTAXO

**A APLICABILIDADE DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL A
PARTIR DO PROVIMENTO N. 65/2017 DO CNJ**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Graduação em Direito de João
Pessoa do Centro de Ciências Jurídicas da
Universidade Federal da Paraíba como
requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel
em Direito.

Orientadora: Dr.^a Maria Creusa de Araújo
Borges

DATA DA APROVAÇÃO: 09 DE JUNHO DE 2022

BANCA EXAMINADORA:

Prof.^a Dr.^a MARIA CREUSA DE ARAÚJO BORGES
ORIENTADORA

Prof. Dr. JONÁBIO BARBOSA DOS SANTOS
AVALIADOR

Prof.^a Dr.^a PAULLA CHRISTIANNE DA COSTA NEWTON
AVALIADORA

AGRADECIMENTOS

À Deus por estar sempre comigo.

À minhas avós Maria Therezinha e Ruth, minha mãe Seara, meu pai Jesus e minha madrinha Jasmilina pelo imenso amor.

Aos meus amigos pela terna fraternidade.

À minha orientadora, Maria Creusa Borges, por me despertar a admiração pela temática e por me incentivar neste projeto.

O Cântico da Terra

Eu sou a terra, eu sou a vida.
Do meu barro primeiro veio o homem.
De mim veio a mulher e veio o amor.
Veio a árvore, veio a fonte.
Vem o fruto e vem a flor.

Eu sou a fonte original de toda vida.
Sou o chão que se prende à tua casa.
Sou a telha da cobertura de teu lar.
A mina constante de teu poço.
Sou a espiga generosa de teu gado
e certeza tranqüila ao teu esforço.

Sou a razão de tua vida.
De mim vieste pela mão do Criador,
e a mim tu voltarás no fim da lida.
Só em mim acharás descanso e Paz.

Eu sou a grande Mãe Universal.
Tua filha, tua noiva e desposada.
A mulher e o ventre que fecundas.
Sou a gleba, a gestação, eu sou o amor.

A ti, ó lavrador, tudo quanto é meu.
Teu arado, tua foice, teu machado.
O berço pequenino de teu filho.
O algodão de tua veste
e o pão de tua casa.

E um dia bem distante
a mim tu voltarás.
E no canteiro materno de meu seio
tranqüilo dormirás.

Plantemos a roça.
Lavremos a gleba.
Cuidemos do ninho,
do gado e da tulha.
Fatura teremos
e donos de sítio
felizes seremos.

Cora Coralina

RESUMO

Este trabalho de monografia volta-se ao estudo do instituto da usucapião, com ênfase ao procedimento da usucapião extrajudicial, no intuito de apresentar os obstáculos normativos que tornavam inócua sua efetivação, bem como destacar as alterações legislativas que garantiram a executoriedade da aquisição originária da propriedade pela via cartorial. Para tanto, foram apresentados os institutos da posse e da propriedade e sua correspondência com as espécies de usucapião. Perpassando pelo exame das etapas procedimentais e dos requisitos indispensáveis para o deferimento do pedido, com o objetivo de construir uma base para a apresentação do procedimento extrajudicial. Assim, elaborou-se uma análise detalhada sobre o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, que rege a ação de usucapião pela via notarial, em suplemento ao disposto no Provimento n. 65 do CNJ, que tutelam essa temática e permitem maior eficácia e executoriedade ao procedimento. Ao término, demonstram-se as vantagens da atuação dos registradores e notários na concessão do título hábil para o registro da propriedade por usucapião, e o proveito de um procedimento mais célere aos interessados.

Palavras-chave: Direito das Coisas, Usucapião Judicial e Extrajudicial, Desjudicialização dos Procedimentos, Atividade Cartorária.

ABSTRACT

This monograph work turns to study of the usucaption institute, with emphasis on the procedure of extrajudicial usucaption at the intention of to present the normative obstacles that made its effectiveness innocuous, as well highlight the legislative changes that ensured the execution of the original acquisition of the property through the registry office. Therefore, were presented the possession and property institutes and their correspondence with the usucaption species. Going through the examination of the procedural phases and the indispensable requirements for deferment of the request with the intention to build a base for the presentation of the extrajudicial procedures. Thus, a detailed analysis was elaborated about the article 216-A of the Public Records Law, that rules the usucaption action through the notary's office, in supplement disposed at the Provision n. 65 of the NCJ, that guardianship this thematic and allows greater efficiency and executability of the procedure. Finally, the advantages of the recorders and notaries performance, at granting of the able title for the registry the property by usucaption, and the benefit of one faster procedure to the parts.

Keywords: Property Law, Judicial and Extrajudicial Usucaption, Dejudicialization of Procedures, Notarial Activity.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. A USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO	13
1.1 Institutos da posse e da propriedade.....	13
1.2 O instituto da usucapião	17
1.3 Espécies de usucapião	20
1.3.1 Usucapião extraordinária	20
1.3.2 Usucapião ordinária.....	21
1.3.3 Usucapião tabular.....	21
1.3.4 Usucapião especial urbana ou pro moradia	22
1.3.5 Usucapião especial urbana coletiva.....	23
1.3.6 Usucapião rural ou pró-labore	24
1.3.7 Usucapião familiar	24
1.3.8 Usucapião indígena	25
1.3.9 Usucapião administrativa	26
2. PROCEDIMENTO JUDICIAL DA USUCAPIÃO	28
2.1 Da petição inicial	29
2.1.1 Das partes processuais.....	29
2.1.2 Causa de pedir e pedido.....	30
2.1.3 Dos documentos.....	31
2.1.4 Audiência de conciliação e mediação	31
2.1.5 Citação das partes.....	32
2.1.6 Resposta das partes.....	33
2.1.7 Instrução e julgamento	34
2.1.8 Sentença.....	34
3. O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO	37
3.1 Desjudicialização dos procedimentos	37
3.2 Procedimento extrajudicial da usucapião	40
3.2.1 Documentação.....	41
3.2.1.1 Ata notarial.....	41
3.2.1.2 Planta e memorial descritivo.....	42
3.2.1.3 Assinatura dos titulares.....	43
3.2.1.4 Certidões negativas.....	43

3.2.1.5 Justo título	44
3.2.2 Legitimidade	45
3.2.3 O Procedimento Extrajudicial	45
3.2.3.1 Prenotação	46
3.2.3.2 Autuação	46
3.2.3.3 Primeira qualificação registral	46
3.2.3.4 Realização ou solicitação de diligências	47
3.2.3.5 Notificação	48
3.2.3.5.1 Silêncio das partes	49
3.2.3.5.2 Condomínio edilício	50
3.2.3.6 Ciência do Município, do Estado ou Distrito Federal e da União	50
3.2.3.7 Edital.....	51
3.2.3.8 Qualificação registral final e atos de registro	52
4. APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	54
CONCLUSÃO	59
REFERÊNCIAS	60

INTRODUÇÃO

O objetivo desse trabalho é apresentar a ação da usucapião extrajudicial e as vantagens da sua aplicabilidade. Sendo a usucapião um instituto do direito civil, no ramo dos direitos reais, sua importância se exprime na efetivação ao direito de propriedade aos possuidores que fazem uso dos bens e respondem por eles com *animus domini*.

Essa conceituação está intrinsecamente ligada à aplicação da função social da propriedade, que representa um poder-dever aos sujeitos, de modo que o acesso deste direito permite regularizar as posses não registradas, confere a propriedade o seu desempenho pleno, sendo declarada a um proprietário que de fato usufrua e disponha do bem.

Ambos os caminhos, judicial e extrajudicial, prestam contribuição a efetivação ao direito de propriedade, não obstante em casos de consensualidade, a via extrajudicial se mostra o método mais adequado para alcançar este pedido.

Regulamentada inicialmente pelo Código de Processo Civil, que inseriu o art. 216-A à Lei de Registros Públicos, elucidando fundamentos-base para disciplinar o procedimento da usucapião declarada nos cartórios de registros de imóveis.

Não obstante, existiam conceitos que tornavam ineficaz sua concretude, sendo demonstrado como as alterações legislativas contribuíram para a fluidez do procedimento, desde o acesso à justiça, percorrendo pelos atos procedimentais, e alcançando de forma célere a execução do direito de registro.

Somente com a instauração do Provimento n. 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o pedido de usucapião pela via extrajudicial encontrou efetividade plena. Diante disso, faz-se mister o estudo do instituto, em sua fase embrionária, apresentando os possíveis entraves normativos à conclusão do pedido, pela via cartorial, e posteriormente a explanação das mudanças substanciais que o Provimento do CNJ destinou ao instituto de modo a torná-lo exequível.

No primeiro capítulo iniciou-se o estudo da usucapião pela explanação dos institutos da posse e da propriedade, abordando as principais vertentes da posse, os requisitos indispensáveis para sua configuração, os modos de aquisição da propriedade e sua correspondência com a usucapião.

Ademais, foi trazido à luz o conceito da usucapião, suas características subjetivas e objetivas, bem como a identificação desses requisitos a cada espécie de usucapião prevista na legislação. Com o propósito de esclarecer que para se alcançar o direito da propriedade, seja

pela via judicial ou extrajudicial, as premissas para sua validade devem ser atingidas em primeiro plano.

No segundo capítulo apresentou-se a estruturação do procedimento judicial, correlacionando as etapas gerais às especificações do pedido declaratório da usucapião, como a denominação das partes processuais, os documentos indispensáveis à propositura da ação, e a qualificação da ação como título hábil para o registro da propriedade.

No terceiro capítulo apresenta-se o movimento de desjudicialização dos processos como mecanismo que ampliam o alcance da jurisdição, para solucionar diversas demandas, principalmente consensuais, dentre as quais algumas foram apresentadas neste texto.

Ainda neste capítulo, detalhou-se o procedimento extrajudicial, pela atuação do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, em conjunto com o Provimento n. 65 do CNJ, a fim de estruturar esse método adequado de resolução, nos casos de usucapião cartorária. Para isso foram descritos o rito extraordinário e os requisitos indispensáveis para o deferimento do pedido.

No quarto capítulo são elucidadas as principais vantagens desse tema, traçando uma hermenêutica, procedimental, temporal e social sobre o procedimento extrajudicial, em contraponto ao procedimento judicial em nosso país, conforme o custo de oportunidade de ambas as ações aos interessados, e a percepção de eficácia e celeridade dos processos.

Nesse viés, a institucionalização da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico se mostrou uma medida célere e atrativa para os interessados, não obstante, sua operacionalização restava prejudicada, tendo em vista que a legislação até então vigente apresentava certas lacunas quanto à executoriedade procedimental.

Para elaborar o presente trabalho, utilizou-se a pesquisa teórico-dogmática, sendo apresentado conceitos e definições doutrinárias, bem como um exame normativo dos institutos da posse e da propriedade, atravessando os princípios entabulados na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil de 2002, com o fito de introduzir a temática integrada aos direitos reais.

De modo a aprofundar o estudo da forma de aquisição originária da propriedade, pelo processo da usucapião, destinou-se a análise das seguintes normativas: a Lei 6.001/73, que representa o Estatuto do Índio, e disciplina a usucapião indígena; a Lei 6.015/73 que dispõe sobre os registros públicos e a resolução de demandas por meios extrajudiciais; a Lei 10.257/01 que estabelece diretrizes gerais da política urbana; a Lei 1.977/09 que constitui programas de habitação popular; e a Lei 13.465/17 que versa sobre a regularização fundiária rural e urbana.

Já sob uma perspectiva contemporânea, foram utilizadas as premissas do Código de Processo Civil de 2015 e o Provimento n. 65 do CNJ, para elencar os entraves iniciais ao

procedimento cartorial da usucapião e as mudanças materiais que foram criadas com o intuito de tornar possível sua execução.

Os benefícios da condução de demandas consensuais pela via extrajudicial foram demonstrados através de estudos sobre os custos de transação e custos de oportunidade desse procedimento, perpassando pela preocupação social com as despesas em taxas e encargos notariais, seguindo pelo posicionamento do STF que estende a gratuidade de justiça aos atos extrajudiciais de notários e de registradores, pelo caráter eminentemente público dessas atividades, o que garante a acessibilidade desse instituto a todos que dele tenham direito.

1. A USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO

1.1 Institutos da posse e da propriedade

O tema central deste trabalho está inserido na categoria dos direitos reais, e para melhor elucidar seus conceitos e procedimentos é imprescindível abordar os principais requisitos que norteiam a matéria. Assim, cabe uma breve explanação acerca dos institutos da posse e da propriedade, a fim de direcionar o estudo da usucapião e sua aplicabilidade judicial e extrajudicial.

Prefacialmente, a doutrina aborda conceitos diversos quanto a natureza da posse, tendo destaque duas principais teorias, a primeira proposta por Friedrich Karl Von Savigny, tem natureza subjetiva, e a segunda apresentada por Rudolf Von Ihering, observa a posse por um caráter objetivo.

Quanto a teoria subjetiva, Savigny entende que a posse está alicerçada em dois elementos pressupostos, sendo eles: o *corpus*, que retrata o direito de dispor do bem e defendê-lo de terceiros; e o *animus*, que tem a carga subjetiva de pretensão de possuir a propriedade para si.

Aqui não basta dispor do bem, e responder por ele frente a sociedade, é indispensável a vontade de possuir a coisa. Deste modo, explica Rosenvald e Farias, o locatário e usufrutuário que produzem nesse território, são apenas detentores, visto que o animus está restrito ao possuidor legítimo da terra (2015, p. 36).

Em sentido diametral, a teoria proposta por Rudolf Von Ihering condiciona a posse ao elemento objetivo do exercício e da proteção do bem. Essa laboriosidade externa é o que determina o corpus de possuidor, estando o animus intrínseco a ele, não como algo abstrato, mas delimitado pela disposição do sujeito em aplicar uma destinação econômica à coisa.

Essa segunda teoria representa maior dinamicidade ao exercício da posse, visto que amplifica o elenco de possuidores, pela incidência da posse sobre o bem material, e não sobre a pretensão constitutiva do direito.

Sob a ótica do ordenamento jurídico, a teoria objetiva foi melhor recepcionada, e teve sua expressão direta no art. 1.196 do Código Civil, onde “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. Aqui basta que algum atributo possessório seja atingido para que o direito ao bem possa ser tutelado.

Tartuce (2021, p. 52) realça que o legislador não trouxe à luz expressamente a teoria mais atual à conceituação desse instituto, referente a função social da posse. Não obstante,

demonstra que essa disposição é um anseio que pode ser atingido com a aprovação do Projeto de Lei 699/2011, que traria nova compreensão ao direito possessório¹.

Nessa exegese, a função social da posse se fundamenta no aproveitamento da terra, objetivando a garantia de direitos essenciais como a dignidade da pessoa humana, a moradia, e a redução das desigualdades sociais.

Aqui reside uma autonomia entre os institutos da posse e da propriedade, tal como expressa o Enunciado n. 492 reconhecido pela V Jornada de Direito Civil de 2012, que assim declara: “A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses essenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela”.

No que tange a usucapião, é possível verificar que o ordenamento buscou efetivar a função social da posse, pela redução dos prazos da usucapião extraordinária e ordinária, em dez² e cinco³ anos respectivamente, quando presente a posse-trabalho, nos casos que o sujeito utiliza o imóvel com intuito de moradia, ou realiza obras e investimentos de caráter produtivo, com relevante caráter social e econômico.

Nessa temática, para que se caracterize a posse por usucapião, esta deverá ser realizada de modo incontestado e ininterrupto, a fim de transformar a propriedade putativa em propriedade real. Por tanto, considera-se o direito do usucapiente como condicionado, por certos requisitos, tais como a posse pacífica e contínua. (DONIZETTI, 2020).

No tocante às classificações da posse, delimitada ao instituto da usucapião, é coerente a explanação de Arnaldo Rizzardo quanto a sua importância: “Embora a posse exista como um todo unitário e incindível, a presença ou a ausência de certos elementos, objetivos ou subjetivos, determina a especialização de qualidades, que a diversificam em várias espécies”. (RIZZARDO, 2016).

Segundo o critério temporal, o tempo de aquisição da posse através da usucapião poderá ser majorada ou reduzida em decorrência da modalidade deste instituto.

Na sequência, a classificação da posse na relação entre os sujeitos e a coisa determina que a posse será direta quando o possuidor exercer o poder físico sobre a terra de forma

¹ PL 699/2011. Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem poder fático de ingerência sócio-econômica, absoluto ou relativo, direto ou indireto, sobre determinado bem da vida, que se manifesta através do exercício ou possibilidade de exercício inerente à propriedade ou outro direito real suscetível de posse (NR).

² CC Art. 1.238. [...] 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.

³ CC 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.

imediate, e sem interferência de outros indivíduos. De modo bilateral a posse será indireta quando o sujeito transferir o exercício da posse a terceiro, e este exercer o direito de uso ou gozo, alinhado aos poderes de vigilância e de defesa do bem.

Na prática, isso ocorre em relação ao locador que transfere direitos ao locatário. Outro exemplo trata-se do usufrutuário que detém a posse direta sobre o bem, enquanto o nuproprietário, a posse indireta. Nessa relação, ambos têm direito de defender a posse um contra o outro, tal como expressa o art. 1.197⁴ do Código Civil (TARTUCE, 2021).

Ademais, a posse pode ser classificada quanto a presença de vícios, sendo justa a posse que é livre dos vícios da violência, clandestinidade ou precariedade⁵ sendo, pois, uma posse limpa. Em contraponto, a posse injusta é adquirida por meio de alguns destes vícios, tornando-se uma posse ilícita.

Quanto aos vícios, identifica-se que a violência não se restringe a forma física, abrangendo também a forma psicológica, expressa tanto pelo confronto corpóreo como pela grave ameaça. Já a clandestinidade está relacionada à aquisição consciente de algo que se sabe que pertence a alguém, sem que este tome conhecimento. Já a precariedade refere-se à posse que nasce legítima, mas que pelo abuso de poder, se torna precária.

Necessário ressaltar que quando a posse for viciada a usucapião não poderá ser requerida, visto que a posse deverá ser mansa e pacífica.

Outra classificação refere-se à posse de boa-fé, elencada no art. 1.201⁶ do Código Civil. A boa-fé é tratada no âmbito da intenção do sujeito, que exerce o poder sobre a coisa, e acredita ser legítimo o exercício da posse sem que venha a causar prejuízos à coletividade. Por força disso, a boa-fé tem duas naturezas: objetiva, que ocorre pela ausência de algum vício ou obstáculo para aquisição da terra; e subjetiva, que advém da inobservância desse vício ou obstáculo (RIZZARDO, 2016).

Em contraponto, o possuidor que usufrui da posse consciente dos vícios e obstáculos para sua aquisição age de má-fé, “no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente” (art. 1.202 CC).

⁴ CC Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

⁵ CC Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

⁶ CC Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Nos casos de litígio sobre a posse do bem, em que for favorável ao legítimo possuidor, a posse de má-fé será considerada desde o início do processo, visto que tão logo iniciou o litígio, o possuidor teve consciência do vício ou obstáculo que impedia a posse de boa-fé do imóvel.

Ao que se refere a usucapião, a posse de má-fé afasta o critério da aquisição originária da propriedade, quanto a usucapião ordinária⁷.

Esse entendimento é sopesado quanto a usucapião extraordinária⁸, visto que: "há uma presunção absoluta ou iure et de iure da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único: a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei". (TARTUCE, 2021).

Por fim, existe a classificação quanto o justo título, sendo o título o fato gerador da posse, que se materializa em algum documento que garante sua tutela; e considera-se justo o título que é válido e eficaz para a transferência da propriedade ao sujeito.

Em complementaridade, o justo título carrega a intenção de boa-fé do possuidor, intenção esta que não é absoluta, visto que pode ser contestada pela legislação ou prova contrária (RIZZARDO, 2016). Na esfera da usucapião, o justo título deve ser traduzido em um ato jurídico perfeito em sua forma para transferir a propriedade. Assim, tanto a boa-fé quanto o justo título são requisitos cumulativos para a aquisição da propriedade pela usucapião.

Posteriormente, acerca da propriedade no ordenamento brasileiro, não há uma conceituação expressa no texto legal, contudo o legislador trouxe os atributos que o possuidor detém. Deste modo, o Código Civil de 1916, através do art. 524, determinava os poderes do proprietário como sendo: "o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua".

Atualmente, o Código Civil de 2002, pelo art. 1.228 conduziu a seguinte redação: "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". A modificação substancial do texto está presente no fato de que a propriedade não é um direito absoluto, mas um poder facultado ao proprietário e em conformidade com a sociedade. Interessante é a definição de Donizetti acerca do tema:

Pode-se conceituar a propriedade, chamada classicamente de domínio, como o direito que vincula um sujeito – proprietário – a toda a coletividade, com relação a um bem

⁷ CC 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.

⁸ CC 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.

– por um lado, atribuindo ao proprietário os poderes de usar, fruir, dispor e reivindicar, e o direito de possuir o bem, assim como o dever de, no exercício desses poderes e desse direito, atender à função social do bem, e, por outro, impondo à coletividade o dever de respeitar a propriedade alheia, concedendo-lhe, por meio do Estado que a representa, o direito de exigir que seja cumprida a função social. (2020, p. 669).

Dentre os elementos de domínio do proprietário, usar a propriedade significa utilizar a coisa sem destruí-la. Fruir é o poder de recolher para si os frutos produzidos pelo uso da terra. Dispor é a ação de destinar a posse a terceiros, ou dar outra destinação ao bem. Já o direito de reaver, esse se exprime na possibilidade de recuperar a coisa, que foi injustamente possuída, através da ação reivindicatória.

Quanto à aquisição da propriedade, esta ocorre de duas maneiras, a primeira é a forma originária onde o sujeito adquire uma propriedade que não tinha outro proprietário, e o bem é incorporado ao patrimônio do novo titular, nessa realidade aplica-se a aquisição por acesso ou usucapião.

Já na forma derivada existe uma correspondência com o proprietário anterior, assim a transferência ocorre com os mesmos atributos e restrições presentes no antigo patrimônio, como é nos casos de registro de título e sucessão hereditária (TARTUCE, 2021).

1.2 O instituto da usucapião

Conforme elucidado, a usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade dos bens suscetíveis de domínio e de direitos reais, em decorrência do exercício de posse pacífica e contínua, durante um lapso temporal determinado em lei, que se realiza no imóvel usucapiendo, consolidando a propriedade, em favor do sujeito que exerce ânimo de posse sobre o bem, a respeito do proprietário que não cuida do seu patrimônio (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Visto isso, claro é o fundamento da usucapião que se consubstancia na consolidação da propriedade, que se reflete na aquisição originária, visto que não derivam os sujeitos - morador com ânimo de posse e antigo proprietário - de qualquer relação obrigacional anterior.

Aqui, existe uma responsabilidade dúplice, onde o sujeito que adquire a coisa, e exerce o animus de dono conferindo destinação ativa ao imóvel, adquire a propriedade putativa, contra aquele antigo dono que se tornou inerte as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, não aplicando inclusive o direito de reaver o bem (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Além da originalidade da aquisição e da intenção de dono, existem características específicas que devem ser comprovados pelo usucapiente para que se configure a usucapião, sendo elas: a posse mansa e pacífica, que será exercida sem oposição do proprietário do bem.

Na sequência, a posse deverá ser contínua e duradoura, e via de regra ininterrupta, salvo no caso da posse sucessiva. Ao que se refere ao lapso temporal, este é expresso legalmente conforme as espécies de usucapião, vale ressaltar que o prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor (Enunciado n. 497, V Jornada de Direito Civil, 2012).

Do mesmo modo, a posse não poderá apresentar vícios objetivos, sendo por tanto uma posse justa. Por fim, é exigida para fins de usucapião, em sua maioria, a presença da boa-fé, e do justo título, com exceção da posse ordinária. (TARTUCE, 2021).

Adiante, para alcançar a aplicabilidade do instituto, existem requisitos que devem ser observados a fim de enquadrar a situação em uma das modalidades de usucapião.

O primeiro passo são os requisitos pessoais, aqui se verifica quem são os sujeitos que fazem parte da usucapião. Nessa seara, existem casos que vedam a prescrição aquisitiva da usucapião, em decorrência do poder familiar, dos tutores e curadores em relação aos tutelados e curatelados, dos absolutamente incapazes e entre cônjuges ou companheiros. (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Nesses casos resta suspensa a exigibilidade da usucapião, por força do disposto no art. 1.244⁹, que retomará a contagem dos prazos quando cessado o poder de família, a união conjugal, ou retomada a capacidade do sujeito.

No que tange a interrupção da prescrição, pesa a relevância do direito à moradia, expresso no art. 6^o¹⁰ da Constituição Federal, de caráter fundamental, em contraponto a uma medida interruptiva. Relevante é o posicionamento de Rosenvald e Farias sobre essa dualidade:

A interrupção da usucapião requer o devido processo legal. Não se admite que uma relevante situação subjetiva seja frustrada por medidas extrajudiciais, nas quais não se conceda ao possuidor as garantias constitucionais da ampla defesa e do contraditório. Enfim, após o trânsito em julgado da sentença que reconhecer a procedência da pretensão material dirigida ao possuidor, a interrupção da usucapião retroagirá à data do ajuizamento da ação (art. 219, §1º, do CPC), que corresponde ao

⁹ CC Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.

¹⁰ CF Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

momento da distribuição – impedindo-se que o interessado seja prejudicado pela demora do magistrado em efetuar o despacho (art. 202, I, CC). (2015, p. 339).

Posteriormente, cabe tratar dos requisitos reais, que tratam da matéria a ser usucapida. Entende-se que os bens de natureza pública não são passíveis de usucapião, pelo poder do art. 183, §3º¹¹ combinado com o art. 191¹², parágrafo único da Constituição Federal. Converte a esse entendimento o disposto na Súmula 340 do STF, que declara: “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”.

Farias e Rosenvald declaram que essa determinação não vai de encontro com a finalidade da propriedade, e ressalta que enquanto o bem privado “tem” função social, o bem público “é” função social. (2015, p. 342).

Em continuidade, os bens pertencentes às sociedades de economia mista são passíveis de usucapião, visto que são pessoas jurídicas de direito privado e, portanto, compostas de bens privados, não sendo integrados ao exemplo anterior.

Quanto aos requisitos formais, são os elementos basilares para todas as modalidades de usucapião previstas legalmente: o tempo, a posse mansa e pacífica e o animus domini. Somados a estes, existem requisitos complementares que são o justo título e a boa-fé, para a usucapião ordinária; o requisito da moradia na usucapião urbana e, simultaneamente, o requisito do trabalho na usucapião rural. (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Descrita as características e requisitos necessários para efetivar a aquisição usucapiente é indispensável tratar sobre finalidade da propriedade, que se pauta na função social. Interessante é a explicação de Donizetti sobre a temática:

A palavra *função* nos remete à causa final, ou o “para que” da propriedade. A função social da propriedade, genericamente, consiste na manutenção do bem-estar social, na dinâmica dos bens e na circulação de riquezas. Em outras palavras, a propriedade deve servir para que a sociedade se mantenha saudável, para que as pessoas tenham acesso aos bens de que necessitam e para que a economia seja impulsionada, gerando empregos e renda. (2020, p. 273).

Nessa perspectiva, verifica-se que as diversas modalidades de usucapião são procedimentos que buscam atingir a função social da posse e da propriedade, com o fim de

¹¹ CF Art. 183. [...] § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

¹² CF Art. 191. [...] Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

combater as desigualdades econômica e social presentes nas cidades e área rural, garantindo a moradia, a formalidade fundiária e o desenvolvimento de atividades econômicas e de subsistência na propriedade.

1.3 Espécies de usucapião

Sob o ponto de vista conceitual, as diferentes espécies de usucapião dependem dos requisitos exigidos em lei para sua execução.

1.3.1 Usucapião extraordinária

Dentre as modalidades existentes, a primeira e mais recorrente é a usucapião extraordinária, que estava prescrita no Código Civil de 1916, no art. 550 e estipulava inicialmente o prazo de 30 anos para sua concessão. Com a incidência da Lei 2.437 de 1955, o prazo passou para 20 anos.

O Novo Código Civil alterou esse prazo para 15 anos na forma simples da posse, onde o possuidor adquire a propriedade pela posse mansa e pacífica, com ânimo de dono pelo período de 15 anos, independente da demonstração da boa-fé ou justo título, que prescrevem no decurso deste prazo, conforme a expressão do art. 1.238:

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.

Assim, os requisitos para aquisição do direito de posse são os basilares: animus domini, a posse e o período temporal de domínio do imóvel.

Conforme explica Donizetti (2020, p. 683), aqui a propriedade já adquirida será declarada na sentença, que servirá a título para registro, que é o ato necessário para tornar pública a aquisição do bem.

A que se refere a posse qualificada, o prazo para concessão será reduzido para 10 anos, quando o possuidor estabelecer no imóvel sua moradia habitual, ou realizar obras de caráter produtivo, por seu trabalho e de sua família. Essa excepcionalidade denomina-se de “posse-trabalho”, aqui leva-se em conta o objetivo da posse, que é a função social da propriedade, consoante a expressão do parágrafo único do referido artigo:

Art. 1.238. Omissis

[...]

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.

Nos dois casos, não há necessidade de comprovar a boa-fé ou o justo título para aquisição da propriedade, visto que a legislação dispensou esses requisitos. Assim, as premissas para a usucapião extraordinária são a posse ad usucapionem e a continuidade do lapso temporal.

1.3.2 Usucapião ordinária

Nessa modalidade, o legislador mantém os requisitos da posse contínua e incontestada pelo período de dez anos, e acrescenta a comprovação do justo título e boa-fé, que se tornam os elementos predominantes da usucapião ordinária, como dispõe o 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”.

O justo título aqui será o título apto a transferir a propriedade e os demais direitos reais usucapíveis, tal como a escritura de compra e venda, o outro documento que demonstre a adequada aquisição do bem. Não obstante a posse contínua pelo prazo de 10 anos, e com a presença da boa-fé, permite que o tempo sane os defeitos originários do justo título, bastando a apresentação de um título hábil (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

A boa-fé está no campo da subjetividade, onde o sujeito acredita ser o titular da propriedade, que difere do animus domini, visto que nessa circunstância o sujeito já exerce a opinião do dono sobre a coisa, estando amparado pela representação do elemento objetivo que é o justo título.

1.3.3 Usucapião tabular

Acrescido desses dois requisitos, a comprovação da posse qualificada, pelo registro do imóvel, mesmo que posteriormente cancelado, e pela moradia ou realização de investimentos de interesse social e econômico, reduz o prazo da usucapião para cinco anos, pela força do disposto no parágrafo único do art. 1.242:

Art. 1.242. Omissis.

[...]

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.

Aqui, busca-se reparar os vícios que estavam presentes ao título do sujeito, a fim de manter o registro através do reconhecimento da usucapião. Assim, a usucapião tabular torna-se matéria de defesa, em casos de anulação do registro de propriedade, tal como destaca o Enunciado n. 569 do Conselho de Justiça Federal: “No caso do art. 1.242, parágrafo único, a usucapião, como matéria de defesa, prescinde do ajuizamento da ação de usucapião, visto que, nessa hipótese, o usucapiente já é o titular do imóvel no registro”. (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Essa condição trazida pelo legislador está em harmonia com a função social da posse, visto que o sujeito com ânimo de dono trabalha e reside no imóvel, e desconhece qualquer ilicitude que possa haver em sua posse, cabendo a ação de usucapião regularizar a propriedade de quem efetivamente a exerce.

1.3.4 Usucapião especial urbana ou pró-moradia

Essa modalidade de usucapião é uma expressão da Constituição Federal de 1988, que ampara o direito à moradia e a dignidade da pessoa humana para um núcleo familiar através da posse da propriedade. Nesse sentido, o art. 1.240 do Código Civil trouxe a idêntica redação do art. 183 da Constituição, que manifesta o exercício da função social da posse:

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

Os requisitos que permeiam essa espécie de usucapião diferem dos modelos anteriores, com prazos dilatados para a concessão da posse, e assume particularidades para sua realização, tais como a condicionante do tamanho do imóvel, a ausência de outras posses e a finalidade do uso do bem para moradia do sujeito e de sua família.

Segundo a natureza do imóvel, esta pode ser residencial ou em edifícios, como demonstra o Enunciado n. 85 da I Jornada de Direito Civil: “Para efeitos do art. 1.240, caput, do Código Civil, entende-se por ‘área urbana’ o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios”.

O Estatuto da Cidade, Lei 10.257 de 2001, complementa os requisitos da usucapião especial urbana, em consonância com os parágrafos do art. 1.240 do Código Civil. Inicialmente, o título de domínio será concedido ao homem ou a mulher, ou a ambos, independente do estado civil. Já o direito a usucapião não será concedido ao mesmo possuidor mais de uma vez, o que confirma o direito mínimo de moradia. Ao término, declara que o herdeiro legítimo continua de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão. (art. 9, §§1º ao 3º).

1.3.5 Usucapião especial urbana coletiva

A destinação da usucapião coletiva é regularizar as áreas de ocupação da população que ocupa assentamentos informais, e garantir o direito fundamental à moradia. Seus requisitos estão expressos no art. 10 da Lei 10.257 de 2001:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Nessa modalidade, como as demais apresentadas, deve conter o caráter individual da posse, não obstante nas especificações deste tipo de aquisição, basta que apenas um represente no núcleo familiar a posse ad usucapionem. Atingidos esses elementos, cabe a aplicação dos parágrafos que o sucedem, e nesse sentido:

Os possuidores se tornarão condôminos da área, cabendo a cada um igual fração ideal, independentemente da área que efetivamente ocupam. O condomínio assim formado somente poderá ser extinto por deliberação de dois terços dos condôminos, e será administrado por meio da realização de assembleias, cujas decisões serão tomadas pela maioria dos condôminos presentes. (TARTUCE, 2020).

1.3.6 Usucapião rural ou pró-labore

A usucapião rural tem por objetivo promover a ocupação de vastas áreas agrícolas sem o devido aproveitamento, com a garantia de torná-las úteis e produtivas pelo núcleo familiar que nelas exercem a posse. Do mesmo modo que a usucapião especial urbana, esta foi consagrada no texto constitucional em seu art. 191, e transcrita para o Código Civil no art. 1.239, que assim dispõe:

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.

Os requisitos presentes nessa espécie de usucapião são três: o primeiro é a posse ad usucapionem pacífica e contínua por cinco anos do imóvel rural, com a expressão do animus de dono, sendo, contudo, dispensável o justo título.

O segundo é a extensão do bem usucapível deve estar localizado em zona rural, e estar contida em cinquenta hectares. Não obstante, o Supremo Tribunal de Justiça¹³ entendeu que apenas o teto máximo foi delimitado, não havendo uma porção mínima estipulada para a concessão da usucapião pró-labore, desde que preenchidos os demais requisitos.

Por fim, o sujeito deve operar na terra tornando-a produtiva para si e sua família, nesse caso, o usucapiente deverá aliar à moradia ao desenvolvimento da atividade agrícola, pecuária ou extrativista, tornando útil e dando uma destinação econômica ao bem (BRANDELLI, 2016).

1.3.7 Usucapião familiar

A usucapião familiar ou por abandono do lar foi criada pela Lei 12.424 de 2011, que trouxe o art. 1.240-A ao Código Civil, e trata-se de uma norma protetiva, onde o caso do afastamento injustificado de um dos cônjuges a residência familiar, garante que o sujeito que permaneça no imóvel com os filhos adquira a posse legítima desse bem, com requisitos mitigados, tais como:

¹³ REsp 1040296/ES. Recurso Especial 2008/0059216-7, Relator(a): Ministro Marco Buzzi e Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 14-8-2015.

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

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

Nesses casos, a usucapião não vem como medida de oficializar a separação dos companheiros, mas representa uma separação de fato, isenta de verificação de culpa ou posterior cumprimento de obrigações alimentares (RIZZARDO, 2016). Consoante a interpretação doutrinária, expressa o Enunciado n. 595 da VII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal de 2015:

O requisito do ‘abandono do lar’ deve ser interpretado na óptica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel, somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável. (Enunciado n. 595, VII, Jornada de Direito Civil, 2015).

Aqui a posse além de pacífica e contínua, deve conter o caráter direto, onde o sujeito aplicará efetivamente o uso do bem. Ademais, quanto ao prazo, essa é a modalidade mais célere para a concessão da propriedade, sendo configurada com a posse de dois anos no imóvel.

Não obstante, só será efetivada pelos requisitos expressos no caput e no parágrafo primeiro, como a extensão não superior a 250 metros quadrados; a propriedade ser do cônjuge ou companheiro que abandonou o lar, e que o possuidor não tenha outro imóvel em seu nome ou já tenha usucapido por esta modalidade. (DONIZETTI, 2020).

1.3.8 Usucapião indígena

Além das espécies mencionadas, existe uma modalidade especial de usucapião, expressa pelo Estatuto do Índio, Lei 6.001 de 1973, que determina a aquisição de terra ao indígena: “O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.” (art. 33, Lei 6.001/73).

Aqui o principal requisito é pessoal, visto que é destinada aos índios, que integrados ou não a grupos tribais adquiram o direito à posse, como forma de preservar a cultura dessas comunidades.

1.3.9 Usucapião administrativa

Essa modalidade foi a primeira a ser processada pelo viés extrajudicial, instituída pela Lei 11.977 de 2009, usualmente conhecida como Lei Minha Casa, Minha Vida, onde a prescrição aquisitiva era reconhecida perante o cartório de registro de imóveis, da comarca em que estava situado o imóvel.

Esse regulamento foi modificado pela Lei 13.465 de 2017 em seu art. 11¹⁴, inc. VI, tornando a legitimação da posse alcançável pelo ato público que confere o título do imóvel.

Anteriormente na Lei 11.977 de 2009, em seu art. 60 regulamentava que o sujeito que detivesse o título de legitimação de posse por cinco anos, conseguiria convertê-lo em registro de propriedade, visto que conquistou a aquisição por usucapião nos moldes do art. 183 da Constituição Federal.

Atualmente a legitimação da posse é tratada no art. 25 da Lei 13.465 de 2017, e traz a seguinte redação:

Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato intervivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Percebe-se que a legitimação da posse não destaca a aquisição do direito de registro, e sim o título, entretanto, Flávio Tartuce explica que ainda assim a legitimidade possessória tem

¹⁴ Lei 13.465/17 Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se: [...]

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

natureza de direito real. Ademais, o parágrafo primeiro do referido artigo traz a possibilidade da transmissão onerosa intervivos, ao passo que o parágrafo segundo reforça a restrição à posse de bens públicos, em consonância ao disposto no §3º do art. 183 da Constituição Federal.

Outra alteração está presente no art. 26, que depois de passados cinco anos do exercício da posse mansa e pacífica, o sujeito não necessita demonstrar interesse em adquirir a propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, pois caso preencha os requisitos de alguma das modalidades de usucapião, terá esta conversão imediata através da concessão do título de propriedade.

Essa conversão configura-se como aquisição originária da propriedade, não absorvendo quaisquer ônus referentes à matrícula de origem, salvo se advier do próprio possuidor.

Por fim, o art. 27 trata do cancelamento do título de legitimação de posse, quando não são demonstradas as condições expressas na Lei 13.465, não obstante ao beneficiário do imóvel não ser devida indenização pelo uso.

2. PROCEDIMENTO JUDICIAL DA USUCAPIÃO

O procedimento para a aquisição da propriedade por usucapião na via judicial está ancorado nos preceitos expressos no Código de Processo Civil (CPC), em diálogo com o conteúdo contido Código Civil (CC), que delimita os requisitos da ação jurisdicional e a espécie do instituto.

O primeiro artigo que ordena esse trâmite assim descreve: “Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.” (art. 1.241, CC).

Essa ação declaratória é regida pela jurisdição do devido processo legal e sua procedência se torna um título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (art. 1.241, parágrafo único).

Em contraponto, a improcedência poderá conceder o título hábil para transcrição no Registro de Imóveis ao réu em circunstâncias previstas em lei, tais como a usucapião especial, em que poderá ser invocada como matéria de defesa. (art. 7º, Lei 6.969/1981).

Corroborando com esse entendimento o Enunciado 395, redigido pela IV Jornada de Direito Civil, que o tratamento é igual quando a sentença se estrutura pela improcedência, tornando-se um título hábil para o réu:

O art. 1.241 do CC permite ao possuidor que figurar como réu em ação reivindicatória ou possessória formular pedido contraposto e postular ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel, valendo a sentença como instrumento para registro imobiliário, ressalvados eventuais interesses de confinantes e terceiros. (Enunciado n. 395, IV, Jornada de Direito Civil, 2012)

O entendimento majoritário da doutrina é de que a usucapião poderá ser alegada em defesa, mas a sentença improcedente só representaria um documento para caso de registro do imóvel nos casos expressos em lei, visto que a defesa não é o objeto da propositura da ação e por tanto não tem força de coisa julgada para declarar que o réu é proprietário do bem, pela aquisição usucapível (TARTUCE, 2021).

Deste ponto, para a instauração da ação declaratória, o processo segue em conformidade com o procedimento comum¹⁵ combinado com algumas especificações em dispositivos espaços, acerca da natureza do objeto, do fato jurídico e dos sujeitos da relação jurídica. Assim,

¹⁵ CPC Art. 318 Aplica-se a todas as causas o procedimento comum, salvo disposição em contrário deste Código ou de lei. Parágrafo único. O procedimento comum aplica-se subsidiariamente aos demais procedimentos especiais e ao processo de execução.

a ação tomará partida pela petição inicial proposta pelo autor, e irá discorrer entre as etapas procedimentais até a coisa julgada, conforme expressa Fredie Didier Jr.:

A data do protocolo da petição inicial é a data de início do processo; a partir daí, o processo, já existente, se desenvolve, com a prática de novos atos (despacho da petição inicial, citação, resposta do réu, saneamento do processo, produção de provas, decisão, recursos etc.) e com o surgimento de relações jurídicas processuais. É esse desenvolvimento do processo que o transforma em uma série de atos e em um feixe de relações jurídicas. (2019, p. 639).

Assim, o processo nasce a partir do exercício do direito de ação da parte, e se desenvolve pelo impulso oficial do juízo tendo como objetivo a conclusão da demanda do caso concreto.

2.1 Da petição inicial

Nesse sentido, a peça inaugural é a que fomenta o exercício da jurisdição e veicula a demanda do autor, por meio de requisitos expressos no art. 319 do Código de Processo Civil. Sua procedência será examinada inicialmente quanto à competência e o juízo ao qual foi dirigida a pretensão (Inc. I).

Conforme expressa o art. 47 do CPC, nas ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa. O território, nos casos de ação possessória, será configurado como competência absoluta em decorrência do objeto da ação - o bem - e da competência da ação referente ao direito de propriedade - a exemplo da ação de usucapião.

Nos casos de o imóvel ocupar mais de um Estado, comarca, seção ou subseção judiciária, a competência territorial do juízo prevento estender-se-á sobre a totalidade do imóvel, conforme declara o art. 60 do CPC.

Pela expressão da Súmula n. 11 do STF, nas ações de usucapião especial, a participação da União e seus entes federativos não afasta a competência do foro da situação do imóvel, tendo em vista que a facilidade de obtenção documental e testemunhal que provém da competência incidir na comarca do território.

2.1.1 Das partes processuais

Seguindo a explanação dos requisitos necessários à propositura da petição inicial cabe tratar das partes processuais (Inc. II). As partes têm capacidade processual, mas esta será efetivada pela atuação e manifestação do advogado ou membro do Ministério Público em juízo.

Os sujeitos do polo ativo podem ser o usucapiente, em nome próprio ou em litisconsórcio originário ou superveniente, os possuidores nas hipóteses de composses e as associações de moradores da comunidade, quando autorizadas pelos representados (art. 12 da Lei 10.257/2001).

No polo passivo encontra-se a sociedade em virtude da tutela do direito à propriedade que tem eficácia erga omnes, pelo dever de respeito à propriedade alheia, e diretamente o proprietário antecessor do bem, em decorrência do interesse na causa e no objeto tutelado.

De modo particular a composição das partes no procedimento da usucapião existe a obrigatoriedade da intervenção do Ministério Público. Ademais, terá o autor o benefício da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis. (art. 12, §1º e 2º da Lei 10.257/2001).

Por fim, nas ações de natureza real imobiliário deverá ter o consentimento do cônjuge, com exceção dos casos em que o matrimônio foi instituído pelo regime de separação absoluta de bens. Quanto à qualificação da entidade familiar, a Constituição Federal entende que esta se caracteriza já na união estável (art. 226, § 3º).

2.1.2 Causa de pedir e pedido

Após a identificação do juízo e das partes processuais é necessário expor a causa de pedir da demanda, que se expressa através dos fatos e fundamentos jurídicos que formam a base para a legitimação do direito requerido.

Os fatos são narrados à luz dos fundamentos jurídicos e essa referência é o que confere a eficácia jurídica aos fatos. Acerca desse entendimento Didier Jr. retrata:

Tem o autor de, em sua petição inicial, expor todo o quadro fático necessário à obtenção do efeito jurídico perseguido, bem como demonstrar como os fatos narrados autorizam a produção desse mesmo efeito (deverá o autor demonstrar a incidência da hipótese normativa no suporte fático concreto). (2019, p. 644)

A fundamentação é necessária para inserir os fatos no campo jurídico, mas vai além do plano da eficácia e tem uma natureza argumentativa, visto que é essa construção normativa correlata com a situação fática que constroem o convencimento do julgador. Tal a sua importância que carecendo a petição inicial da causa de pedir, como essa dupla função, está será inepta e, portanto, indeferida.

Sequencialmente o pedido deverá ser certo, determinado, claro e coerente, e representar a pretensão do autor, com suas especificações. Esse é o elemento necessário para orientar o julgador e deve estar em concordância com o exposto nos fatos e fundamentos jurídicos. Na ação declaratória de usucapião, o requerente irá pedir a procedência da ação através da declaração da propriedade em título do usucapiente.

2.1.3 Dos documentos

Para a instrução da petição, é indispensável a apresentação dos documentos (art. 320, CPC), para que se comprove os fatos narrados e traga fundamento ao pedido formulado na inicial. Quanto à juntada das provas, essa será lícita em todo o curso do processo, quando necessário comprovar o ônus probatório dos fatos ocorridos posteriormente à petição inicial ou em contraposição ao que está expresso nos autos, em sede de defesa (art. 435, CPC).

Na esfera da ação de usucapião, os documentos necessários serão aqueles que identificam o imóvel que se pretende adquirir, a exemplo da planta do terreno com sua localização. Ademais, será favorável a apresentação de documentos que comprovem a moradia do interessado no imóvel, como o imposto sobre o bem (IPTU, ITR), e comprovantes de energia elétrica e água, em seu nome.

A depender da modalidade de usucapião, será necessária a apresentação do título que declare a aquisição da propriedade, e nos casos de não oposição da posse, poderá juntar certidões negativas de distribuição de ações possessórias em nome do autor. Pela dificuldade em recolher esses documentos para inserir no processo, o usucapiente poderá requerer a demonstração através de terceiros.

2.1.4 Audiência de conciliação e mediação

A opção pela conciliação e mediação está elencada no inciso VII do art. 319 do CPC, e deverá ocorrer anteriormente à apresentação da resposta do réu, com exceção da impossibilidade de conciliar, como nos casos de ação rescisória ou em processo da reclamação; ou quando ambos os polos se manifestarem contrários a chegar a um acordo consensual. Será compreendido o desinteresse pela audiência pela expressa manifestação de ambas as partes processuais.

Quando as partes não declaram expressamente o interesse pela audiência, pressupõe-se o seu interesse (art. 334, §4º do CPC). Assim o silêncio do autor será interpretado como indicativo da vontade de que haja a audiência de conciliação ou mediação. (DIDIER JR., 2019).

2.1.5 Citação das partes

Anteriormente no antigo CPC, a citação do réu estava inserida no rol dos requisitos para a petição inicial, hoje se configura como elemento que confere validade ao processo (CPC ANOTADO, 2019). Ademais, a citação representa uma condição de eficácia do processo com relação ao réu, por atingir os requisitos previstos no art. 240¹⁶ do CPC.

A citação é um ato processual que permite a comunicação das partes ao processo, executando as funções de convocar os sujeitos a integrar a relação processual e dar ciência das demandas presentes nos autos, como expressa o art. 238 do CPC.

Nos casos de ausência da citação ou quando o réu não tiver ciência dos atos processuais, a sentença será um ato defeituoso e, portanto, formalmente nula. Complementa o entendimento o art. 239¹⁷ do CPC.

Quanto a espécie da citação, via de regra deverá ser pessoal, podendo, no entanto, ser feita na pessoa do representante legal ou do procurador do réu, do executado ou do interessado (art. 242 do CPC).

Para executar a petição, será destinada na forma da carta registrada por aviso de recebimento através dos correios. Na usucapião, porém existem algumas peculiaridades que cabe destacar: em primeiro plano a citação deverá ser feita ao titular do direito no registro de imóveis.

Além do usucapiente e do proprietário, serão citados também os confinantes - pessoas que moram próximo ao imóvel - objeto da ação de usucapião, que pela letra do art. 246, §3º do CPC pela citação de forma semelhante à descrita:

Art. 246. A citação será feita:

[...]

¹⁶ CPC Art. 240. A citação válida, ainda quando ordenada por juízo incompetente, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e constitui em mora o devedor, ressalvado o disposto nos arts. 397 e 398 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

¹⁷ CPC Art. 239. Para a validade do processo é indispensável a citação do réu ou do executado, ressalvadas as hipóteses de indeferimento da petição inicial ou de improcedência liminar do pedido.

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

Comumente, existe a incerteza quanto à localidade do réu ou não se conhecem os interessados no litígio, nesses casos a citação poderá ser realizada mediante edital, como aponta o art. 259¹⁸, inc. I do CPC.

2.1.6 Resposta das partes

Após a citação, todos os interessados e confinantes apresentarão suas respostas no prazo de 15 dias, sendo o início do prazo estabelecido definido com base no art. 231 do CPC:

Art. 231. Salvo disposição em sentido diverso, considera-se dia do começo do prazo:

I - a data de juntada aos autos do aviso de recebimento, quando a citação ou a intimação for pelo correio; [...]

IV - o dia útil seguinte ao fim da dilação assinada pelo juiz, quando a citação ou a intimação for por edital.

Nos casos da citação editalícia a dilação será feita nos moldes do art. 257¹⁹, inc. III do CPC, onde pode variar o prazo entre 20 e 60 dias conforme decisão proferida pelo juiz, só então contará os 15 dias para apresentar a contestação.

Restando infrutífera a conciliação ou mediação para uma solução autocompositiva entre as partes do processo, admite-se então a resposta do réu, cabendo ao trabalho a observância da contestação e da revelia.

Segundo as palavras de Didier Jr: “a contestação está para o réu como a petição inicial está para o autor” (2019, p. 742). Nessa perspectiva é possível identificar que a defesa do réu se materializa na contestação, que deverá ser escrita e assinada por quem detenha capacidade postulatória.

¹⁸ CPC Art. 259. Serão publicados editais:

I - na ação de usucapião de imóvel;

¹⁹ CPC Art. 257. São requisitos da citação por edital: [...]

III - a determinação, pelo juiz, do prazo, que variará entre 20 (vinte) e 60 (sessenta) dias, fluindo da data da publicação única ou, havendo mais de uma, da primeira;

Na ação de usucapião, o réu apresentará sua defesa, contestará os fatos alegados pelo usucapiente e demonstrará sua versão dos fatos e os argumentos jurídicos que convença o julgador pela improcedência da ação, como nos moldes do art. 336²⁰ do CPC.

Nos casos em que o proprietário produzir a contestação de modo intempestivo ou deixar de apresentá-la ocorrerá em revelia. Dentro dos efeitos deste ato-fato processual (DIDIER JR., 2019, p. 773), tem-se a presunção da veracidade das alegações postas pelo autor, conforme destaca o art. 334 do CPC e a possibilidade de julgamento antecipado do mérito da causa, art. 355, II, CPC.

2.1.7 Instrução e julgamento

A audiência de instrução e julgamento trará algumas práticas de atuação do juiz, das partes, dos advogados, de terceiros e membros do Ministério Público. Podendo existir mecanismos conciliatórios, intimação de testemunhas, explicação de pontos controversos e apresentação de provas e dados colhidos pelo perito, cabendo também discussões de causa e decisão de mérito (NEVES, 2016).

Nas ações de usucapião, caberá nessa fase processual indagar sobre provas controversas que foram apresentadas pelas partes, a oitiva de testemunhas que corroboram ao convencimento do julgador e a possibilidade de uma conciliação que torne a audiência decisória com a produção da sentença.

2.1.8 Sentença

A sentença tem seu conceito expresso no art. 203, §1º do CPC, sendo a decisão que resolve ou não o mérito, e conjuntamente põe fim ao processo, ou a alguma de suas fases, como as fases de conhecimento ou de cumprimento (CPC ANOTADO, 2019). Interessante a descrição trazida por Daniel Amorim sobre esse ato processual:

A sentença é conceituada, salvo as previsões expressas nos procedimentos especiais, como o pronunciamento por meio do qual o juiz, com fundamento nos arts. 485 e 487, do Novo CPC, põe fim à fase cognitiva do procedimento comum, bem como extingue a execução. Fica clara a opção do legislador em criar um conceito híbrido, que

²⁰ CPC Art. 336. Incumbe ao réu alegar, na contestação, toda a matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir.

considera tanto o conteúdo como o efeito da decisão para qualificá-la como sentença. (2016, p. 1355).

No que se refere ao trabalho, basta a observância da sentença no que tange ao mérito da ação declaratória de usucapião.

O julgador vai examinar os atos processuais presentes nos autos, como a petição inicial, os pedidos e documentos acostados que construíram o convencimento do juiz para a procedência da demanda neste caso identificam se as contas do imóvel como água, energia e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e Imposto Territorial Rural (ITR) estão no nome do usucapiente.

Ademais, é necessária a apresentação da planta do imóvel, e das benfeitorias caso existam. Além de verificar se foi dada ciência à União, Estado e Município e se esses entes demonstraram desinteresse no imóvel objeto da demanda.

Nas modalidades de usucapião que requerem a demonstração do justo título, será necessário apresentar documentos que comprovem a compra e venda do imóvel. Além disso, caberá a demonstração da certidão informativa demonstrando se o imóvel está sob o registro do antigo proprietário ou se não apresenta registros anteriores.

Nesses casos, a parte ré poderá apresentar contestação, alegando os fatos e fundamentos narrados pelo usucapiente, e juntará provas que corroborem para defender seu direito. Caberá ao juiz o exame dos atos processuais e o convencimento jurídico sobre a procedência ou não do pedido.

Quando houver revelia, as alegações narradas na petição inicial serão presumidas verdadeiras, pela força do art. 344²¹ do CPC.

Como ressalta Daniel Amorim, as sentenças declaratórias têm efeito ex tunc, ou seja, consagra-se o direito que já se exercia pelo usucapiente, ao passo que não cria um novo direito, “a não ser a certeza jurídica a respeito da relação jurídica que foi objeto da demanda” (NEVES, 2016).

Além disso, a sentença por si não torna o autor em proprietário, visto que não tem caráter constitutivo, apenas traz ao plano da validade, a certeza de que o sujeito exerce no imóvel animus de dono. Por tanto, através do preenchimento dos requisitos legais, legitimados pela procedência da ação que o autor tornará eficaz seu direito através do registro da matrícula do imóvel.

²¹ CPC Art. 344. Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor.

A aquisição da propriedade, portanto, está condicionada ao registro do imóvel no Cartório de Registro, como elenca o art. 1.227²² do Código Civil.

Em contrapartida, a parte ré poderá formular pedido contraposto, para reaver o bem na ação declaratória, pela interpretação do disposto no art. 1.241²³ do CC. Corrobora a esse entendimento o Enunciado 315 da IV Jornada de Direito Civil:

O art. 1.241 do Código Civil permite ao possuidor que figurar como réu em ação reivindicatória ou possessória formular pedido contraposto e postular ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel, valendo a sentença como instrumento para registro imobiliário, ressalvados eventuais interesses de confinantes e terceiros.

Assim, quando a sentença for favorável ao proprietário a sentença será formulada em dois vértices, considerando improcedente os pedidos da inicial e declarando a propriedade do réu, decisão que constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis²⁴.

²² CC Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

²³ CC Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

²⁴ CC Art. 1.241. [...] Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

3. O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

3.1 Desjudicialização dos procedimentos

O sistema judiciário e o acesso à justiça são regidos pela Carta Magna de 1988 que traz no teor do art. 5º princípios que devem ser executados a fim de garantir eficácia aos procedimentos judiciais. Dentre os incisos presentes no referido dispositivo sobre a temática, dois merecem ser discutidos para elucidar a compreensão quanto à executoriedade do trâmite processual e suas consequências práticas.

O inciso XXXV traz a regra de que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito. A interpretação que deve ser feita a essa garantia é extensiva, não bastando apenas o acesso ao judiciário para reivindicar um direito ou ter reparado algum dano, visto que a organicidade do direito e por consequência dos procedimentos leva ao entendimento de que o acesso deverá ser garantido a luz da celeridade processual como apresenta o inciso LXXVIII:

Art. 5º Omissis.

[...]

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

Nesse ponto, a eficácia da decisão será plena quando o princípio da inafastabilidade da jurisdição estiver contornado pela duração razoável do processo, com a adoção de medidas procedimentais aliadas aos procedimentos autocompositivos e administrativos que possibilitam trazer em bom tempo a conclusão da demanda. Assim explica Daniel Amorim:

O raciocínio é bastante simples: quanto mais demore uma demanda judicial, menores são as chances de o resultado final ser eficaz, devendo-se atentar para essa realidade no momento da estruturação procedimental e da fixação das regras para a condução do processo. (2016, p. 137).

O legislador vem proferindo modificações legislativas neste caminho, a exemplo da Emenda Constitucional 45/2004, que inseriu o inciso LXXVIII ao art. 5º da CF; e na redação do art. 4º do CPC, tornando explícito o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.

A definição da razoável duração do processo é ampla, e difere entre as partes do processo, como o juiz, os advogados e principalmente as partes, mas respeitados os procedimentos judiciais para não privar os direitos fundamentais referentes ao devido processo legal existem casos em que a via judicial é a via menos eficaz para satisfazer as demandas.

Inegáveis são os avanços da produtividade e organização do poder judiciário nos últimos anos, com a implementação da virtualização dos processos, e mecanismos digitais que contribuem para flexibilizar o grande volume de casos que chegam ao judiciário todos os anos.

Em observância ao Relatório de Justiça em Números de 2020 trazido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), verificou-se que no ano de 2019 o Poder Judiciário finalizou 77,1 milhões de processos que estavam em tramitação, e aguardavam alguma solução definitiva.

Paralelamente, nos últimos dois anos o número de processos em estoque foi reduzido em 2,4 milhões, o que representa uma diminuição de 3% do montante. Todavia, apesar do aprimoramento em técnicas e disponibilidade dos agentes em desobstruir a crescente demanda processual, existe uma luta contínua, visto que os processos aumentaram em 6,8% se comparado com o ano de 2018.

Isso se comprova com a taxa de congestionamento existente nos tribunais, que apesar de ter sido a menor em todos os anos desde a coleta de dados, no ano de 2019 foi de 68,5%. Dessa forma, 31,5% dos processos foram processados e solucionados no presente ano, sendo necessários dois anos para regular o congestionamento sem que houvesse nenhuma nova demanda.

Essa situação hipotética demonstra que apesar dos esforços do poder judiciário, este requer a contribuição de meios consensuais e administrativos que tornem mais céleres as resoluções de conflitos.

Essa tendência vem sendo recepcionada pelo ordenamento pátrio com o exemplo dos equivalentes jurisdicionais, que ampliam a atuação da jurisdição na busca por solucionar os conflitos sociais. Inicialmente cabe citar a aplicação da Lei de Arbitragem de 1996, que trabalha a solução dos litígios de direitos disponíveis de forma privativa.

Aqui as partes escolhem um terceiro de confiança para resolver a demanda, e sua decisão será equiparada a uma decisão judicial, visto que o art. 3º, caput, do CPC determina que não se excluirá da apreciação jurisdicional a ameaça ou lesão a direito, salvo os conflitos de interesses voluntariamente submetidos à solução arbitral.

Ademais, o Supremo Tribunal Federal na declaração incidental de homologação estrangeira SE 5.206-7, de 12/12/2001, entendeu que a arbitragem não fere o princípio da inafastabilidade da jurisdição, previsto no art. 5º XXXV da Constituição Federal, quando

afirma que a garantia constitucional da inafastabilidade é naturalmente condicionada à vontade das partes (NEVES, 2016).

Posteriormente a essa regulamentação, ascendeu a possibilidade de que outras questões pudessem ser destinadas à apreciação extrajudicial no direito brasileiro, tais como nos processos de inventário e partilha que tem o seu prazo descrito no art. 611²⁵ do CPC.

Ademais, tem-se os divórcios consensuais que permitem a realização da separação por meio de escritura pública caso os cônjuges não tenham filhos menores ou incapazes. Na execução dos atos decorrentes ao divórcio - partilha de bens e pensão alimentícia - é necessária a assistência de um advogado ou defensor público²⁶.

No âmbito do direito empresarial a recuperação das empresas poderá ser realizada pelo caminho extrajudicial conforme expressa a Lei 11.101/05. Nesses casos, o devedor poderá requerer a homologação em juízo do plano de recuperação extrajudicial, juntando sua justificativa e o documento que contenha seus termos e condições, com as assinaturas dos credores que a ele aderiram (art. 162). Concretizando os efeitos apenas com a homologação pela via judicial (art. 165).

Quanto ao direito imobiliário a primeira inovação legislativa foi quanto a retificação dos registros imobiliários por requerimento do interessado, desde que haja consenso entre as partes e sem prejuízo a terceiros, tal como expressa o art. 212 da Lei de Registros Públicos, Lei 6.015/73:

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

A atuação conjunta dos meios extrajudiciais desses procedimentos permite amparar a quantidade de ações destinadas ao judiciário, e tal como a arbitragem, atuam como cooperadores da dupla função do dizer e executar o direito, visto que a atividade jurisdicional não é exclusiva e absoluta do Poder Judiciário, admitindo a atuação dos demais Poderes.

²⁵ CPC Art. 611. O processo de inventário e de partilha deve ser instaurado dentro de 2 (dois) meses, a contar da abertura da sucessão, ultimando-se nos 12 (doze) meses subsequentes, podendo o juiz prorrogar esses prazos, de ofício ou a requerimento de parte.

²⁶ CPC Art. 733. [...] § 2º O tabelião somente lavrará a escritura se os interessados estiverem assistidos por advogado ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

3.2 Procedimento extrajudicial da usucapião

A fim de proporcionar a eficácia das ações de usucapião, o procedimento extrajudicial possibilita o reconhecimento da aquisição da propriedade e demais direitos reais imobiliários no próprio Registro de Imóveis, sem a necessidade de recorrer ao sistema judiciário, tornando, segundo Leonardo Brandelli “o caminho mais célere, menos custoso (não apenas pecuniariamente falando, mas também psicologicamente), e auxiliando a redução da carga desumana de processos submetidos ao Poder Judiciário”. (2016, p.13).

Esse processo teve seu início no caso previsto no art. 214²⁷, §5º da Lei de Registros Públicos (LRP), que garante ao terceiro de boa-fé que já tenha preenchido os requisitos para a usucapião do imóvel, o não cancelamento por vício de procedimento.

Em paralelo, o Código Civil trouxe na redação do art. 1.242, parágrafo único, a importância do registro no Cartório de Registro e Imóveis, para a aquisição da propriedade como se segue:

Art. 1.242. Omissis.

[...]

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.

No decurso do tempo, foi instaurada o procedimento da usucapião administrativa como abordado nas espécies de usucapião, por meio da Lei 11.977/09 que tinha um caráter mais restritivo, destinando sua atuação a regularização fundiária nos casos em que o Município concedia o título que legitimasse a posse dos ocupantes, sob uma perspectiva social.

Posteriormente, instaurou-se um grande avanço aos processos extrajudiciais com a instituição do art. 1.071 do CPC que inseriu o art. 216-A à Lei de Registros Públicos, embrionando uma regulamentação ao procedimento da usucapião extrajudicial.

Aliado ao art. 216-A, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) instaurou o Provimento nº 65, no fim de 2017, com a finalidade de suprir algumas lacunas quanto à executoriedade do procedimento extrajudicial da usucapião. Deste modo, o estudo do procedimento extrajudicial será regido à luz da legislação em conformidade com o provimento do CNJ.

²⁷ LRP Art. 214 [...] § 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

Dentro dessa perspectiva, o procedimento extrajudicial permite o reconhecimento de qualquer modalidade de usucapião pelo oficial de justiça do registro imobiliário. Igualmente ao procedimento judicial, no âmbito cartorário a decisão tem natureza declaratória, ao passo que o registro confere a eficácia erga omnes da usucapião, tornando público e disponível o direito real do usucapiente.

Pela observância do dispositivo introdutório, constata-se que o processo será examinado no Cartório de Registro de Imóveis na circunscrição onde o imóvel se situa, sendo presidido pelo Oficial de Registro de Imóveis.

O art. 5º do Provimento nº 65 acrescenta que a ata notarial será feita pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

Quem terá legitimidade para instaurar o processo é a parte ativa, representada por seu advogado, visto que não cabe ao registrador manifestar interesse para iniciar o processo de ofício, conforme expressa o art. 2º do Provimento n. 65.

O pedido será feito na peça inaugural e deverá conter a justificação do direito a usucapião, descrevendo a espécie do instituto aplicável à demanda e sua base legal ou constitucional, além de pormenorizar o preenchimento dos requisitos que consagram a aquisição da propriedade.

Para fundamentar a espécie da usucapião, é essencial descrever a forma de aquisição da posse, e a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo.

Ademais, é preciso apresentar o nome e o estado civil de todos os possuidores anteriores, que ao somar, completariam o período aquisitivo do bem, além de demonstrar o número de matrícula ou transcrição do perímetro que se encontra o imóvel, ou informar que não está matriculado ou transcrito.

Por fim, caberá informar o valor atribuído ao imóvel, podendo ser o valor venal relativo ao último lançamento do IPTU ou ITR, e quando não estipulado, a estimativa do valor de mercado, entendimento proposto pelo art. 3º e incisos do Provimento nº 65 do CNJ.

Esses requisitos de comprovação serão detalhados nos tópicos a seguir.

3.2.1 Documentação

3.2.1.1 Ata notarial

De modo introdutório, será elaborada a ata notarial, que conterá os elementos

indispensáveis para provar a existência do direito. Por tanto, cabe explicar a natureza desse instrumento, nas palavras de Leonardo Brandelli:

A ata notarial é o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o traslada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio. (2016, p. 74).

O art. 384 do CPC expressa o objetivo da ata notarial ao processo de usucapião: “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.” (CPC, 2015)

Para tanto, reconhece-se que a característica própria da ata é a ausência de vontade manifestada pelo notário, que apenas descreve os fatos, sem adentrar na esfera da personalidade ou do interesse, apresentando puramente os fatos jurídicos.

Como expressa o art. 7º²⁸, III, da Lei dos Notários e Registradores, Lei n. 8.935/94, compete aos tabeliães (notariais) lavrar as atas notariais.

Assim, o notário irá apresentar a ata notarial, a pedido da parte, e nela conterà a narrativa dos elementos que coletou em sua busca, que pode ser auxiliada por profissionais técnicos, que facilitem a compreensão de características próprias ao imóvel.

Poderá constar na ata, além dos registros notariais imagens, documentos arquivos audiovisuais, e o depoimento de testemunhas, tal como expressa o art. 5º, parágrafo segundo do Provimento do CNJ nº 65.

Importante frisar, que a apresentação deste documento não se restringe a apenas um exemplar, podendo ser elaborada outras atas por diferentes notários, conforme a parte apresente novas provas que contribuam para demonstrar a veracidade do direito adquirido.

3.2.1.2 Planta e memorial descritivo

A seguir, no inciso II do art. 216-A está previsto a juntada da planta e do memorial descritivo que tem a função de apresentar as características físicas do bem imóvel.

Essa descrição apresentará o imóvel em sua extensão territorial, sua conservação e suas características próprias. Na Lei de Registros Públicos n. 6.015 de 1973, consta os requisitos

²⁸ Lei n. 8.935/94 Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade: [...] III - lavrar atas notariais;

pormenorizados que deverão estar presentes na planta e no memorial, conforme a letra dos arts. 176 e 225.

Constará na planta a qualificação dos atuais proprietários, se for possível identificá-los, bem como a identificação dos usuários e moradores do imóvel. Quanto à assinatura, esses documentos deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados, no conselho regional de engenharia e agronomia CREA, por Anotação da Responsabilidade Técnica – ART.

O art. 4º, inciso II do Provimento nº 65 já traz expressa a possibilidade da planta ser assinada por arquiteto representado pelo conselho de arquitetura e urbanismo CAU, por meio do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

Ademais, caberá dispensa da apresentação de planta e memorial descritivo dos imóveis que forem unidades autônomas de condomínios edilícios, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula, conforme expressa o §5º do referido artigo.

3.2.1.3 Assinatura dos titulares

Dando continuidade ao estudo do inciso II do art. 216, é apresentado que além das assinaturas dos profissionais habilitados, deverá constar o registro dos titulares de direitos, registrados na matrícula ou transcrição do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes. Acrescenta o inciso II do art. 4º do Provimento, a possibilidade da assinatura dos ocupantes a qualquer título.

Ademais, os art. 6º e 7º do Provimento nº 65 declaram que para o reconhecimento em unidades autônomas de condomínios edilícios regularmente constituídos e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Contudo, isso não será aplicável nos casos em que o imóvel esteja localizado em condomínio edilício sem registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, sendo necessária a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

3.2.1.4 Certidões negativas

Além da ata notarial e da planta e memorial, o inciso III apresenta a necessidade das certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do

requerente. Essas certidões serão apresentadas pela Justiça Estadual e Federal demonstrando que não há irregularidades na posse do bem.

Brandelli relata que sua importância restaria:

Para detectar alguma situação que impeça o deferimento, como, por exemplo, a informação de que há uma ação possessória do proprietário tabular contra o possuidor requerente, cuja citação teve o escopo de interromper o prazo prescricional aquisitivo (art. 202, I, do Código Civil), ou uma ação reivindicatória da União contra o requerente da usucapião, por ser o imóvel público. (2016, p. 81)

Não obstante, compreende que melhor seria não as exigir inicialmente, bastando para impugnação como matéria de defesa.

O legislador apresentou a forma da certidão negativa, dado que a certidão positiva quando apresentar alguma impossibilidade do imóvel ser usucapido, poderá indeferir o pedido extrajudicial. Ao passo que se forem certidões positivas, mas não apresentarem material que se legitime a posse nos moldes da usucapião requerida, não impedirá o reconhecimento do pedido.

O art. 4º, inciso IV do Provimento nº 65, descreve que as certidões deverão ser expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome do requerente, do proprietário do imóvel e de seus respectivos cônjuges ou companheiros.

Além dos demais possuidores, como em caso de sucessão de posse, onde o somatório do tempo dos possuidores refletira na aquisição da usucapião.

Nesse sentido, quando a ação de usucapião estiver tramitando na via judicial, ao mesmo tempo que na via cartorária, sem o trânsito em julgado, poderá o registrador comunicar o juiz sobre o pedido administrativo, e este determine o que for mais adequado.

Ao passo que, se a decisão já estiver decidida, não poderá pela via administrativa formar novo convencimento, já que há coisa julgada, cabendo ao Oficial de Registro não acolher o pedido da usucapião extrajudicial (BRANDELLI, 2016).

3.2.1.5 Justo título

Por fim, o inciso IV do art. 216-A apresenta a necessidade de juntar um justo título, ou outro documento que demonstre a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, ou seja, os requisitos que legitimam a aquisição do direito de propriedade.

Essa necessidade de apresentar um justo título, contudo não é absoluta, visto que existem modalidades de usucapião que independem dessa demonstração. Além disso, o legislador inseriu a conjunção “ou” para que além do justo título, quando exigível, pudessem ser apresentados outros documentos que ampliassem a demonstração da posse do usucapiente.

3.2.2 Legitimidade

Após observar quais documentos são fundamentais para a instauração do procedimento extrajudicial, cabe destacar a legitimidade ativa dos sujeitos que têm o condão de apresentar o pedido no cartório. Para isso, o caput do art. 216-A não restringe essa apresentação ao possuidor, trazendo a figura de quaisquer interessados na propositura da usucapião extrajudicial.

Assim, esse terceiro quando demonstra interesse jurídico, no reconhecimento tem legitimidade ativa para pedir o registro do imóvel ao possuidor, não sendo necessário demonstrar alguma relação de posse. Ao passo que se a instauração vier do usucapiente, deverá demonstrar que atende o lapso temporal que configura a posse.

No que se refere à legitimidade passiva, no procedimento extrajudicial não haverá a figura comumente do réu, visto que é uma decisão consensual, haverá, pois, a representação das pessoas que participam do processo, porque detém direitos referentes ao bem. Serão cientificadas para apresentarem concordância com a questão, e caso se manifestem contrários ao feito o pedido extrajudicial não será deferido.

Dentre os legitimados passivos, Leonardo Brandelli faz a distinção entre passivos certos e incertos, em suas palavras aqueles são: “os titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes, o possuidor ad usucapionem – se não for ele o requerente –, bem como a União, o Estado ou Distrito Federal, e o Município”. (BRANDELLI, 2016, p. 86).

Já os legitimados passivos incertos são os possíveis interessados. Além destes, também são considerados legitimados passivos os cônjuges e companheiros, que participaram do processo salvo nos casos de regime da separação absoluta de bens.

3.2.3 O Procedimento Extrajudicial

Passada a fase introdutória, que consta da apresentação do interesse e dos elementos constitutivos do direito, caberá avançar nas demais fases do processo administrativo. Aqui o

advogado analisa os documentos apresentados, buscando sanar qualquer lacuna material. Por fim, caberá realizar a adequada remuneração dos emolumentos devidos para a condução do processo.

3.2.3.1 Prenotação

A primeira etapa que instaura o processo extrajudicial é a prenotação, onde o pedido será inscrito em protocolo no Registro Imobiliário. O seu prazo será prescrito pelo § 1º do art. 216-A, que assim descreve: “O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”.

Nos casos em que mais de uma escritura pública for protocolada, sob o mesmo imóvel, terá prioridade a outra protocolada posteriormente, visto que apenas uma deverá ser registrada.

Já nos casos de haver procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, o art. 4º, §9º do Provimento nº 65, ressalta-se que a prenotação do procedimento ficará suspensa até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

Quando estiver sendo processado o reconhecimento extrajudicial de parte do imóvel, poderá prosseguir o processamento da outra parte, ficando suspensa quando a parcela pertencente ao processo anterior, nos moldes do §10 do referido artigo.

3.2.3.2 Autuação

Assim, com o protocolo do pedido, será feita autuação do processo, que reunirá todos os documentos apresentados na fase introdutória em um só. Aqui se instaura o processo, e deste modo todo ato que o proceder deverá ser certificado.

O art. 9º do Provimento e seus parágrafos trazem os requisitos e as consequências da autuação, com a legitimidade para autuar destinada ao oficial de registro de imóveis competente, cabendo as notificações ao requerente serem destinadas ao advogado ou defensor público, por e-mail, restando cancelada a prenotação e podendo ser arquivado o pedido por omissão do requerente.

3.2.3.3 Primeira qualificação registral

Tendo prosperado as instaurações iniciais, caberá a primeira análise jurídica do que foi juntado até então. Aqui o registrador irá verificar se cumprem os requisitos para a usucapião,

conforme o procedimento extrajudicial, a legitimidade de todos os documentos anteriormente apresentados, que configuraria a espécie de usucapião requerida.

Aqui o registrador fará o papel de “juiz extrajudicial”, formando uma convicção diante de todas as provas colhidas. Desse convencimento, poderá o registrador qualificar o pedido negativamente ou positivamente. Na primeira hipótese, ao ter negado o pedido, ainda poderá o usucapiente entrar com a ação pela via judicial. (BRANDELLI, 2016, p. 91).

Ao passo que preenchidos todos os requisitos probatórios, a primeira qualificação será positiva, porta que conduzirá o andamento do procedimento, passando para a cientificação dos legitimados passivos. Caso haja necessidade de produção de novas provas, o registrador poderá solicitar a produção de diligências para consolidar a pretensão.

3.2.3.4 Realização ou solicitação de diligências

Nessa ocorrência de lacuna material nos autos, cabe a realização de diligências para a produção das demais provas essenciais, podendo também solicitar ao requerente que as apresente, tal como retrata o §5º do art. 216-A.

Importante é essa etapa do procedimento, visto que as evidências apresentadas na ata notarial, que é a apresentação dos fatos percebidos pelo notariado, podem ser insuficientes para comprovar a aquisição do direito de propriedade.

Assim, a diligência será o processo administrativo onde poderá ser produzida quaisquer provas que corroborem para suprir as lacunas fáticas.

Dentre as possíveis provas, poderá ser solicitada a oitiva de testemunhas ou mesmo do usucapiente e a realização de documentos ou laudos técnicos sobre o imóvel usucapível. Caso ocorra a impossibilidade da produção dessas provas, o registrador poderá indeferir o pedido pela falta de materialidade probatória, podendo a questão ser levada a juízo.

Em outro viés, tendo sido realizadas as diligências, o registrador formará um entendimento positivo ou negativo ao caso. Isso apresentado, caberá, pois, dar prosseguimento ao processo ou rejeitá-lo com as devidas motivações, por meio de nota de devolução fundamentada.

A negativa não impede o usucapiente de ajuizar ação por meio do procedimento judicial, bem como impugnar a decisão no prazo de 15 dias, permitindo uma nova análise do pedido, conforme declaram os parágrafos do art. 17 do Provimento nº 65.

3.2.3.5 Notificação

Seguindo o procedimento, com a qualificação positiva será feita a notificação dos legitimados passivos que ainda não apresentaram anuência ao direito de propriedade requerido. Aqui será de encargo do usucapiente ou do requerente para fazer a notificação e informar os endereços aos quais se destinam.

Juntamente com a notificação, deverão ser enviados os documentos que possibilitem a ciência do pedido, e analisem os fatos apresentados. Ao receber a notificação, a pessoa poderá manifestar a concordância ou não no prazo de 15 dias do recebimento. Dessa forma, “a notificação deverá ser acompanhada, no mínimo, de cópia do requerimento inicial, bem como da planta e memorial descritivo e demais documentos que instruíram a peça vestibular.” (BRANDELLI, 2016. p. 95).

Essa notificação será feita pessoalmente na pessoa do Oficial de Registro de Imóveis, e deverá ser entregue ao notificado, ou a depender do caso, ao seu procurador. Nos mesmos moldes, caberá a notificação dos confrontantes, que não assinaram a planta, sendo notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 15 dias, tal como consta expresso no art. 213, §2º da Lei de Registros Públicos.

Assim, poderão nos notificados consentirem com o pedido, negarem a pretensão ou silenciar. Em primeira via, ao consentir com o pedido, os notificados poderão expressar-se a qualquer momento, por documento com firma reconhecida ou instrumento público, não sendo necessária para isso, a presença de advogado ou defensor público, como apresenta o §7º do art. 10 do Provimento.

Além disso, a concordância poderá ser feita ao escrevente da intimação, através de assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto (Provimento nº 65/2017, art. 10, §8º).

Nos casos em que o imóvel já for matriculado, e detiver a identidade da descrição tabular e da área a ser usucapida, será dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, onde o registro da aquisição originária será realizado na matrícula existente. Isso representa uma facilitação para que o processo consiga prosseguir, tendo em mente que o imóvel já detém matrícula, e esta não é impugnada pelos vizinhos.

Igualmente, quando frustradas as tentativas de notificação pessoal, do sujeito que se encontre em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o Oficial certificará o ocorrido e proceder a notificação via edital publicado em jornal de grande circulação, em dois momentos, com prazo de 15 dias entre ambos, como apresentam o art. 11 do Provimento nº 65 e o §13 do art. 216-A.

Acrescenta-se que nas hipóteses em que o titular de direitos reais, ou outros direitos atestados na matrícula do imóvel usucapiendo ou confinante tiverem falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante (Provimento nº 65/2017, art. 12,).

Do lado oposto, caso os notificados se opusessem à pretensão requerida pelo usucapiente, caberá ao Registrador encaminhar o processo ao juízo competente, encerrando-se a demanda extrajudicial.

3.2.3.5.1 Silêncio das partes

Grande foi a mudança quanto ao silêncio das partes notificadas, provenientes das alterações legislativas, na Lei n. 13.465/2017, que modificaram o § 2º do art. 216-A, que modificou a intenção do silêncio como presunção de concordância, e não mais como discordância como previa a legislação anterior.

Aliado a esse entendimento, instaurou-se o Provimento do CNJ n. 65 que apresenta a mesma inteligência, considerando a inércia dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou dos confinantes, ou ocupantes a qualquer título, como concordância.

Já aspirava essa modificação o presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, João Pedro Lamana, quando declara em suas palavras:

Dessa forma, nossa esperança é de que os rigorismos do texto legal sejam superados por uma regulamentação, através da Corregedoria Nacional do CNJ, que seja plena de razoabilidade e proporciona a eficácia reclamada pela norma, fazendo com que a usucapião extrajudicial venha a se tornar viável, sirva como efetivo instrumento de desburocratização e de alívio à pesada carga processual com que lida o Poder Judiciário. (2016, p. 24).

Essa alteração torna o processo extrajudicial melhor aplicável na prática cartorária, dado que o silêncio em analogia ao procedimento judicial remete a anuência com os fatos narrados, bem como a não oposição aos direitos requeridos, assim também passa a ser na usucapião extrajudicial.

A redação embrionária assinava o silêncio como discordância, e nesses casos encerrava-se o procedimento cartorário e remetia-se os autos para o sistema judiciário. Não obstante, esta

prática é melhor representada nos casos de expressa impugnação à pretensão do usucapiente, dado que é requisito da usucapião extrajudicial que seja uma declaração consensual.

Assim, em respeito ao contraditório, é apresentada aos notificados os efeitos da inércia, conforme expressa o art. 10, §5º do Provimento nº 65:

Art. 10. Omissis

[...]

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no *caput* sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

3.2.3.5.2 Condomínio edilício

Nos casos em que a usucapião esteja sendo pretendida em imóvel que se encontre em condomínio edilício, caberá duas circunstâncias. A primeira refere-se às unidades autônomas integrantes de condomínios regularmente constituídos e com construção averbada, ou seja, já está devidamente registrado no Cartório de Imóveis, com suas possíveis alterações averbadas no registro. Nestes casos caberá o exposto no art. 6º do Provimento nº 65:

Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Em concordância, expressa o §11 do art. 216-A que estará dispensado o consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, sendo necessária apenas a notificação do síndico, sob os moldes do §2º do aludido artigo.

Ao passo que se a unidade a ser usucapida estiver em "condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula." (Provimento n. 65/2017, art. 7º).

3.2.3.6 Ciência do Município, do Estado ou Distrito Federal e da União

Prosseguindo no rito extrajudicial, tendo sido procedente o pedido até a fase da notificação dos legitimados passivos, caberá ao Registrador cientificar o Município, o Estado em que se localiza o imóvel e a União. Essa citação será nos mesmos moldes da notificação, como expressa o §3º do art. 216-A, combinado com o art. 15 do Provimento:

Art. 15. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

É imprescindível a notificação dos entes federados, já que existem determinados imóveis que são do interesse público, e, portanto, não são passíveis de usucapião, tema já abordado no início do trabalho.

Nessas circunstâncias, será apresentado o interesse ou desinteresse no imóvel, dentro da hipótese de ser bem público ou não, fato que condiciona a procedência ou encerramento do processo.

Seguindo a modificação quando a inércia de manifestação, aqui a ausência dos órgãos públicos quando a notificação não impedirá o andamento do procedimento, ou reconhecimento do direito de usucapião. Podendo os entes federados se manifestarem a qualquer fase do procedimento, sendo o prazo de 15 dias retratado apenas como a espera do registrador para dar prosseguimento ao processo (§1º e §2º, art. 15).

Não obstante, quando comprovarem as Fazendas Públicas Municipal, Estadual ou Federal objeção à concessão da usucapião o pedido será encerrado, e remetido ao juízo competente (§3º, art. 15).

3.2.3.7 Edital

Essa etapa do processo será realizada para dar ciência aos possíveis interessados no processo de usucapião que, no entanto, são incertos, para tanto segue o expresso no art. 16 do Provimento:

Art. 16. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente

interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

Conforme expressa o §4º do art. 216-A, a publicação do edital será feita pelo oficial de registro, em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

Nos casos em que não houver jornal de grande circulação na comarca do imóvel, caberá ao registrador publicá-lo em jornal da comarca vizinha, para que o pedido possa ser conhecido por possíveis interessados. (BRANDELLI, 2016, p. 100).

O edital poderá ser publicado eletronicamente quando for regulamentado por órgão jurisdicional local, sendo nestes casos dispensada a publicação em jornal, nos moldes do §4º, do art. 16 e §14 do art. 216-A.

O prazo para manifestação é também de 15 dias, e de igual modo, a inércia de manifestação será considerada como anuência ao pedido da usucapião extrajudicial.

Importante ressalva faz o art. 13 do Provimento nº 65, que considera outorgado o consentimento expresso no caput do art. 10, quando o usucapiente apresenta um justo título ou demonstra ter relação jurídica com o titular do registro. Isso será possível caso apresente quitação das obrigações e certidão do distribuidor até 30 dias antes do requerimento, onde constará inexistência de ação judicial contra o requerente e o bem usucapível.

Essa hipótese permite um tratamento favorecido àqueles indivíduos que já celebraram algum contrato seja de compra e venda, proposta de compra, reserva de lote, ou já detenha procuração pública com poderes para alienação, escritura de direitos hereditários ou de partilha, provas que reforcem a probabilidade da pretensão, e permitem que a notificação de interessados passivos não seja imprescindível.

3.2.3.8 Qualificação registral final e atos de registro

Já para a conclusão do pedido, o Registrador fará a última qualificação do pedido, revendo todos os documentos e notificações apresentadas, para dar procedência ou rejeitar o pedido de usucapião.

Neste último caso, o Oficial deverá justificar a negativa e formular uma nota devolutiva, que será passível de dúvida conforme expressa o § 7º do art. 216-A.

Nos casos em que for apresentada impugnação caberá ao Registrador promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas, e se persistir a divergência, será lavrado

pelo oficial de registro de imóveis um relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião. Com esse relatório o usucapiente poderá emendar a petição inicial e dar entrada no pedido na via judicial, nos moldes do art. 18, do Provimento nº 65.

Diametralmente, quando a documentação acostada preencherem os requisitos para a aquisição da propriedade e não houver impugnação por parte dos legitimados passivos, certos e incertos, caberá ao Registrador acolher o pedido e elaborar o registro do imóvel em nome do interessado. Vale ressaltar o rito expresso no art. 216-A, §6º:

Art. 216-A. Omissis.

[...]

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

Deste modo, ocorrerá a declaração do direito de propriedade ao usucapiente, que possibilitará o reconhecimento da usucapião, sendo instaurada uma nova matrícula ao imóvel, nos casos em que não haja uma antecedente.

Quando o imóvel já detiver uma matrícula, o registro será feito na própria matrícula existente, e nos casos em que só uma parcela do imóvel detiver matrícula, caberá a instaurar uma nova matrícula que abranja toda extensão do imóvel usucapido, podendo ser a antiga matrícula encerrada ou acrescentar o restante do território que foi adquirido.

Segundo Fernanda Freitas Leitão, isso é referente ao princípio da unitariedade da matrícula, onde “cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada matrícula descreverá apenas um imóvel.” (LEITÃO, 2018).

Para concluir o procedimento extrajudicial, o Oficial de Registro produzirá uma nota fundamentada de deferimento e será feito o registro da propriedade.

4. APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Observados os procedimentos cabíveis à usucapião, é interessante demonstrar as vantagens de aplicação do procedimento extrajudicial, que ganhou maior abrangência com o Provimento n. 65, trazendo uma detalhada direção legal para os advogados e cartorários, ao passo que traduziu pontos que limitavam a execução do pedido.

Primordialmente, se reconhece como conquista deste provimento a resolução do silêncio das partes, equiparando-o ao processo judicial que implica a inércia como concordância tácita, e permite o andamento das etapas procedimentais.

É válido relembrar que uma das condições para que se execute a usucapião extrajudicial é a consensualidade, deste modo, aqui caberão as hipóteses em que a posse for incontestada, como nos casos de imóveis não matriculados, onde o morador detém a posse, mas não a propriedade formal.

Igualmente caberá a aplicação da usucapião em projetos irregulares de loteamentos regulamentando a situação do imóvel, bem como nos casos em que uma parcela do território possa ser usucapida por um dos moradores, de um território de uso comum, a exemplo de membros familiares que a utilizam de forma autônoma, dentre outros.

Nesses termos, é de grande amparo ao poder judiciário e aos interessados o caminho extrajudicial, quando se tratam de ações que não envolvem lide, ou seja, sem disputa de interesses. Insere-se aqui a usucapião extrajudicial, que permite um procedimento mais célere e simples ao usucapiente, e permite desobstruir as vias judiciais ao ser tutelado e executado pelos cartórios.

Assim, é possível destacar que esse procedimento ganha vida com o trabalho dos notários e registradores, em conjunto com a iniciativa dos particulares, e de seus procuradores em iniciar o processo pela estrada extrajudicial.

Além disso, esse movimento da desjudicialização dos pedidos amplia o direito de usucapião, dado que qualquer pessoa que tenha interesse jurídico poderá solicitar o exame do direito, na mesma medida que os possuidores, que igualmente tenham a intenção de regularizar a propriedade do bem que possuem.

Em uma análise da celeridade e economia da usucapião entre os procedimentos judiciais e extrajudiciais, relevante é a contribuição do trabalho de Rosiane R. Vieira e Eduardo V. P. Barbosa, sobre a análise de custos de transação e custos de oportunidade na usucapião extrajudicial.

Embora no presente estudo prático, em cartório de Montes Claros - MG, a ação judicial apresentasse a metade da onerosidade da via extrajudicial, esta merece algumas ponderações na esfera temporal, de oportunidade e social.

Primeiramente, destaca-se a notória disparidade entre a execução do pedido judicial ao pedido extrajudicial. Neste desde a manifestação do interessado na ação até o registro, leva-se em média 120 dias para concluir as etapas procedimentais.

Ao passo que na via judicial, pela média apresentada, constata-se a espera de 860 dias entre as etapas processuais até a elaboração da sentença declaratória da usucapião.

Para além dessa estimativa, compreende-se que a grande demanda judicial e a necessidade recursal em alguns casos, pode aumentar consideravelmente esta realidade, o que torna por vezes ineficaz a aplicação do direito em tempo hábil para os interessados.

Em continuidade, apresenta-se o custo de oportunidade dos procedimentos, dentre as médias apresentadas, mesmo com os custos do procedimento extrajudicial configurando em torno de 12 mil reais, e o meio judicial balizando na estimativa de 6 mil reais, a usucapião extrajudicial teria um custo de oportunidade de 7 vezes maior se comparada com a usucapião judicial. (VIEIRA; BARBOSA, 2018).

Ademais, a celeridade da tramitação está intimamente ligada ao poder de venda do imóvel, circunstância em que a venda terá maior proveito, quanto mais rápida for a regulamentação do registro do imóvel, ao passo que a demora da escrituração poderá desvalorizar o bem.

Por fim, cabe a temática social, que se preocupa com a acessibilidade das pessoas mais simples em ingressar com o pedido de usucapião pela via extrajudicial. Aqui existem alguns pontos que podem ser tratados, como o caso da cobrança de emolumentos.

Os emolumentos representam uma taxa, que poderá ser cobrada pela realização dos atos notariais, e o art. 26 do Provimento apresenta que na ausência de legislação específica, aplica-se o disposto nos incisos:

Art. 26. Omissis.

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela

aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Conforme se constata, a oneração dessas etapas procedimentais poderia dificultar o acesso de indivíduos que não pudessem arcar com essas despesas, de modo integralizado. O Supremo Tribunal Federal entendeu em 2013, no Agravo Regimental, ao Recurso em Mandado de Segurança 24557 - MT, que:

1. A gratuidade de justiça concedida em processo judicial deve ser estendida, para efeito de viabilizar o cumprimento de decisão do Poder Judiciário e garantir a prestação jurisdicional plena, aos atos extrajudiciais de notários e de registradores respectivos, indispensáveis à materialização do julgado. Essa orientação é a que melhor se ajusta ao conjunto de princípios e normas constitucionais voltados a garantir ao cidadão a possibilidade de requerer aos poderes públicos, além do reconhecimento, a indispensável efetividade dos seus direitos (art. 5º, XXXIV, XXXV, LXXIV, LXXVI e LXXVII, da CF/88), cabendo ressaltar que a abstrata declaração judicial do direito nada valerá sem a viabilidade da sua execução, do seu cumprimento. 2. A execução do julgado, inegavelmente, constitui apenas uma fase do processo judicial, nela permanecendo intacta a gratuidade de justiça e abrangendo todos os serviços públicos pertinentes à consumação do direito judicialmente declarado. 3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no RMS 24.557/MT, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/02/2013).

Em observância ao disposto no art. 5º, LXXIV da Constituição Federal, tem-se a expressão da garantia a assistência jurídica plena e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.

Esse fundamento do Estado Democrático de Direito pode ser lido de forma extensiva, ao passo que o acesso à Justiça não está delimitado apenas ao acesso gratuito ao poder

judiciário, aos que carecem, devendo ampliar-se as expressões de efetivação do direito, como o caso dos atos notariais aos hipossuficientes.

Esse entendimento encontra respaldo no art. 98, §1º, IX, do CPC, que assim representa:

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

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

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

Nesse sentido, os atos extrajudiciais, com sua crescente atuação no acesso à justiça, de forma célere e adequada, equiparam-se ao poder judiciário na concessão do direito constitucional da gratuidade judiciária, e da isonomia processual das partes.

Assim, esse entendimento permite a efetiva inclusão social, garante maior capacidade de regularizar o sistema imobiliário no país e estrutura meios para a concessão eficaz da função social da propriedade, pela gratuidade dos atos notariais executados para declarar a usucapião extrajudicial.

Esse é o entendimento dos Tribunais Superiores, como exemplo da Ação Direta de Inconstitucionalidade ADI-MC n. 1.378 ES, que reconhece que embora a atividade desenvolvida pelas serventias de notas e registros fosse análoga à atividade privada, está sujeita ao regime de direito público.

Apresenta o relator Ministro Celso de Mello o entendimento consolidado na jurisprudência:

A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal firmou orientação - reiterada em diversos pronunciamentos plenários - no sentido de que as custas e os emolumentos possuem natureza tributária, qualificando-se como taxas remuneratórias de serviços públicos, sujeitando-se, em consequência, quer no que concerne à sua instituição e majoração, quer no que se refere à sua exigibilidade, ao regime jurídico-constitucional pertinente a essa especial modalidade de tributo vinculado, notadamente os princípios inscritos na Carta Política que proclamam, dentre outras, as garantias fundamentais (a) da reserva de competência impositiva, (b) da legalidade (c) da isonomia (d) da anterioridade.

(STF - ADI: 948 GO, Rel. Min. FRANCISCO REZEK, Data de julgamento: 09/01/1995, Tribunal Pleno).

Completam esse entendimento Peter Panutto e Hugo Wingeter Ramalho ao elucidar que:

Sendo a atividade cartorária um serviço de caráter público, assim como o é a prestação jurisdicional, não se pode cogitar, sob argumento algum, que ela deixe de se submeter às políticas públicas instituidoras de gratuidade e outros mecanismos de acesso. Afinal, repita-se: os cartórios extrajudiciais não se sujeitam a um regime totalmente privado, mas sim a um regime especial, com fortes elementos de direito público. (2018, p. 503).

Nesse viés, poderão os interessados e os notariados requerer o benefício da gratuidade judiciária, em juízo competente, nas situações em que preencham os requisitos para a concessão, assim reflete o disposto no §8º do art. 98 do CPC:

Art. 98. Omissis.

[...]

§ 8º Na hipótese do § 1º, inciso IX, havendo dúvida fundada quanto ao preenchimento atual dos pressupostos para a concessão de gratuidade, o notário ou registrador, após praticar o ato, pode requerer, ao juízo competente para decidir questões notariais ou registrais, a revogação total ou parcial do benefício ou a sua substituição pelo parcelamento de que trata o § 6º deste artigo, caso em que o beneficiário será citado para, em 15 (quinze) dias, manifestar-se sobre esse requerimento.

É notável os avanços legislativos e jurisprudenciais de modo que se torne efetivo o direito requerido pelo meio extrajudicial, a exemplo da usucapião.

Sendo, portanto, imprescindível irradiar essa ferramenta acessível de regulamentação das situações irregulares de imóveis no país e de concessão pública ao direito conquistado pelos sujeitos que exercem animus de dono sobre o imóvel que residem, nas mais variadas modalidades.

CONCLUSÃO

É perceptível que os requisitos que comprovam a existência do direito putativo da propriedade podem ser declarados perante a via extrajudicial, visto que sua natureza declaratória se equipara a da via judicial.

Com isso o Brasil vem consagrando a desjudicialização das demandas, em especial as que são consensuais, sem lide aparente, a exemplo dos processos de inventário e partilha, de divórcios sem guarda de filhos, nos pedidos de recuperação judicial, nas retificações de registro de imóveis, e especialmente sobre a declaração da propriedade por usucapião.

Assim, com a produção legislativa do art. 1.071 do CPC que inseriu o art. 216-A na Lei de Registros Públicos, essa possibilidade foi embrionada na realidade dos profissionais de direito e nos notários e registradores.

Não obstante os pontos delicados dessa primeira regulamentação inaugural esbarravam na possibilidade dessa atrativa possibilidade de regulamentação imobiliária, esses problemas foram sanados com a alteração legislativa da Lei n. 13.465 de 2017, atrelada ao Provimento do CNJ n. 65 de 2017, permitiram a funcionalidade e acessibilidade dos interessados em ingressar com o pedido nos cartórios de registro.

Essa efetividade está inscrita na celeridade processual, que configura em torno de 120 dias para executar todas as etapas procedimentais, até a declaração da propriedade, que pode ser remetida ao cartório de registro para a regulamentação do imóvel usucapido.

Além disso, o custo de oportunidade desse procedimento se mostra bem mais vantajoso aos sujeitos, quando se trata de usucapião sem litígio, se comparado ao procedimento judicial, tanto pelo tempo de espera como a eficácia da concessão do direito já exercido no plano de fato, visto que a declaração expressa no judiciário, por si não tem o efeito de registro, sendo necessário levar o justo título da declaração para o cartório de registro e efetivar a matrícula.

Ademais, pelo entendimento jurisprudencial, fundamentado na garantia constitucional do acesso à justiça e da gratuidade judiciária, os atos cartorários seguem a simetria da gratuidade judicial nos casos de hipossuficiência, decisão que resguarda a autonomia plena dos sujeitos.

Deste modo, a usucapião extrajudicial se mostra um campo fértil para a atuação dos profissionais do direito e para a regulamentação imobiliária no país, cabendo o estímulo a atuação para além dos judiciários, movimento que desafoga as grandes demandas e permite satisfazer prontamente a necessidade da publicidade do direito adquirido pelos usucapientes.

REFERÊNCIAS

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil v.5: Direitos Reais**. 11. ed. São Paulo; Atlas, 2015.

DIDIER JR., Fredie. **Curso de direito processual civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento**. 21. ed. Salvador: Jus Podivm, 2019.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil: Volume único**. 8. ed. Salvador: Jus Podivm, 2016.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2020. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597025026/cfi/6/90!/4/2/4@0:0>>. Acesso em 15/02/2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/recent>>. Acesso em 15/02/2021.

RIZZARDO, Arnaldo, **Direito das coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em:<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972837/cfi/6/12!/4/2/4@0:0>>. Acesso em 15/02/2021.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural**. Porto Alegre: Fabris Editor, 1988.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/cfi/0>>. Acesso em 02/03/2021.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião Extrajudicial e o silêncio como discordância**. Revista do Conselho dos Tribunais de Justiça. Setembro de 2016. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/10/CNJ11_Lamana.pdf>. Acesso em 10/03/2021.

LEITÃO, Fernanda de Freitas. **A usucapião e o provimento do Conselho Nacional de Justiça – CNJ n. 65/17**. Janeiro de 2018. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/63529/a-usucapiao-e-o-provimento-do-conselho-nacional-de-justica-cnj-n-65-17/2>>. Acesso em 21/03/2021.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUNÇÃO, Letícia Franco Maculan: **Usucapião Extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias**. 2 ed. Leme. São Paulo: JH Mizuno, 2019.

JORNADA DE DIREITO CIVIL. **Jornada de Direito Civil I, III, IV, e V Enunciados Aprovados**. Disponível em: <[https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas 1345.pdf](https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas%201345.pdf)>. Acesso em: 01/02/2021.

JORNADA DE DIREITO CIVIL. **VI Jornada de Direito Civil**. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vijornadadireitocivil2013-web.pdf>>. Acesso em: 03/02/2021.

JORNADA DE DIREITO CIVIL. **VII Jornada de Direito Civil**. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vii-jornada-direito-civil-2015.pdf>>. Acesso em: 03/02/2021.

BRASIL. **Código Civil de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em 10/02/2021.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em 10/02/2021.

BRASIL. **Código de Processo Civil de 2015**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 15/03/2021.

BRASIL. **Lei 10.257 de 10 de Julho de 2001**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 12/02/2021.

BRASIL. **Lei 6.001 de 19 de Dezembro de 1973**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm>. Acesso em: 12/03/2021.

BRASIL. **Lei 11.977 de 07 de Julho de 2009**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 12/03/2021.

BRASIL. **Lei 13.465 de 11 de Julho de 2017**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 13/03/2021.

BRASIL. **Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1973**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 17/03/2021.

BRASIL. **Justiça em Números 2019 ano-base 2019/Conselho Nacional de Justiça**. Brasília: CNJ, 2019. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2020/08/WEB-V3-Justi%C3%A7a-em-N%C3%BAmoros-2020-atualizado-em-25-08-2020.pdf>>. Acesso em 01/03/2021

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14/12/2017**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf>. Acesso em 10/03/2021

AASP. **Código de Processo Civil Anotado de 2019**. Disponível em: <https://aaspsite.blob.core.windows.net/aaspsite/2019/02/CPC_annotado25.2.2019_atual.pdf>. Acesso em 20/02/2021.

NASCIMENTO, Dener Vieira. **PRINCÍPIO DO ACESSO À JUSTIÇA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**: (in)aplicabilidade da gratuidade da justiça quanto aos emolumentos da usucapião administrativa. Universidade do Sul de Santa Catarina. Tubarão-SC, 2020. Disponível em: <<https://www.riuni.unisul.br/handle/12345/9792>>. Acesso em: 25/03/2021.

VIEIRA, Rosiane R; BARBOSA, Eduardo V. P. **ANÁLISE DE CUSTOS DE TRANSAÇÃO E CUSTOS DE OPORTUNIDADE NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**. Concurso de Artigos do CORI-MG, 2018. Disponível em: <https://corimg.org/app/webroot/files/editor/files/24%20artigo_cori-mg.pdf>. Acesso em: 25/03/2021.

HUGO, Peter Panutto; RAMALHO, Wingeter. **A GRATUIDADE NO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE ACESSO À JUSTIÇA.** Revista direitos sociais e políticas públicas - UNIFAFIBE. 2018. Disponível em: <<https://www.unifafibe.com.br/revista/index.php/direitos-sociais-politicas-pub/article/view/351/pdf>>. Acesso em 25/03/2021.