

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
FACULDADE DE DIREITO PROFESSOR JACY DE ASSIS

**O INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM
DECORRÊNCIA DO FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO**

GUSTAVO OLÍMPIO MONTANDON

Uberlândia – MG

2021

GUSTAVO OLIMPIO MONTANDON

**O INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM
DECORRÊNCIA DO FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO**

Monografia apresentada como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito à banca examinadora da Universidade Federal de Uberlândia, sob a orientação do Prof. Dr. Cláudio Ferreira Pazini.

Uberlândia – MG

2021

Uberlândia, _____ de _____ de 2021.

Nota: _____

BANCA EXAMINADORA

Prof. orientador Cláudio Ferreira Pazini

Professor

Professor

AGRADECIMENTOS

À Deus, em primeiro lugar, que me agraciou com a vida e com sabedoria para fazer escolhas certas, de acordo com a minha missão.

Aos meus pais, Paulo e Franciléa, que sempre estiveram do meu lado nos melhores momentos e nos mais difíceis também, oferecendo todo carinho, atenção e suporte que eu poderia receber, com certeza sem o apoio incondicional deles eu não teria chegado até aqui.

Ao meu irmão gêmeo, Vinícius, que foi gerado junto comigo e desde então nunca saiu do meu lado, me aconselhando e me ajudando levantar sempre que necessário, sendo o principal pilar que me sustenta.

Aos meus avós, que sempre desejaram o melhor para mim, que me apoiaram em todos momentos e nunca deixaram de orar pela minha proteção e meu sucesso.

Aos meus amigos, que foram peças essenciais para a minha formação e que sempre me ajudaram fornecendo todo seu apoio.

Ao meu orientador, Claudio Pazini, exemplo de professor, que sempre demonstrou muito conhecimento, mas acima de tudo uma humildade e disposição para ensinar de se admirar.

Aos meus professores, que me ensinaram preceitos fundamentais para minha formação acadêmica e pessoal.

A todos que de alguma forma contribuíram com minha formação acadêmica, profissional e pessoal.

*“A grandeza do homem não consiste em receber honras,
mas em merecê-las”.*

Aristóteles.

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo a análise do instituto da usucapião no âmbito administrativo e sua relação com o movimento de desjudicialização, demonstrando as razões que permitem que o processo extrajudicial ocorra de forma mais rápida, eficaz e com segurança jurídica, garantindo a tutela solicitada. O procedimento que será investigado sofreu algumas modificações pelo novo Código de Processo Civil, o qual determinou o acréscimo do artigo 216-A na Lei de Registros Públicos. Dessa maneira, serão analisados os dispositivos supramencionados juntamente com outros, como o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, com a finalidade de delimitar os principais requisitos e os elementos essenciais para a configuração do direito real de propriedade em face do usucapiente. Em razão da referida pesquisa, foi possível depreender que o procedimento da usucapião na via extrajudicial é extremamente benéfico ao possuidor, na medida em que reconhece o seu direito subjetivo e constitui título hábil para a formalização deste por meio do registro.

Palavras-chaves: Usucapião. Direito Real. Propriedade. Possuidor. Usucapiente. Desjudicialização. Procedimento. Extrajudicial. Registro de Imóveis.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO:	9
2. CONCEITO E PRINCIPAIS ASPECTOS DA USUCAPIÃO:	10
2.1. A USUCAPIÃO:.....	10
3. REQUISITOS DA USUCAPIÃO:	13
3.1. POSSE AD USUCAPIONEM:.....	13
3.2. LAPSO LEGAL:.....	13
3.3. COISA HÁBIL:	14
4. CLASSIFICAÇÃO QUANTO À CATEGORIA DOS REQUISITOS:	14
4.1. REQUISITOS PESSOAIS:	14
4.2. REQUISITOS REAIS:.....	16
4.3. REQUISITOS FORMAIS:.....	20
5. ESPÉCIES:	20
5.1. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA:	20
5.2. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANA:.....	21
5.2.1. Usucapião Administrativa:.....	26
5.3. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL RURAL:.....	29
5.4. USUCAPIÃO ORDINÁRIA:.....	31
5.5. USUCAPIÃO URBANA COLETIVA:	32
5.6. USUCAPIÃO FAMILIAR:.....	34
5.7. USUCAPIÃO INDÍGENA:.....	34
5.8. USUCAPIÃO TABULAR:	35
6. EFEITOS DA USUCAPIÃO:	36
7. DESJUDICIALIZAÇÃO:	38
8. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:	39

8.1.	ETAPA 01 – ABERTURA DO PROCESSO – REQUERIMENTO:.....	41
8.2.	ETAPA 02 – AUTUAÇÃO:.....	42
8.3.	ETAPA 03 – ANÁLISE FORMAL DOS DOCUMENTOS:.....	44
8.3.1.	Requerimento Inicial:	45
8.3.2.	Procuração:.....	46
8.3.3.	Ata Notarial:.....	46
8.3.4.	Planta, Memorial Descritivo e ART ou RRT:.....	47
8.3.4.1.	Descrição Georreferenciada:	48
8.3.5.	Anuência do Titular Registral e/ou dos Confrontantes:.....	49
8.3.5.1.	A anuência decorrente de atos e negócios jurídicos anteriores:	50
8.3.6.	Certidão Negativa dos Distribuidores:.....	51
8.3.7.	Justo Título ou outros Documentos da Posse:.....	51
8.3.8.	Certidão do Registro de Imóveis:	52
8.3.9.	Certidão relativa à natureza urbana ou rural do imóvel:.....	52
8.4.	ETAPA 04 – BUSCAS NO REGISTRO DE IMÓVEIS:	53
8.5.	ETAPA 05 – ADMISSIBILIDADE DO PEDIDO:.....	54
8.6.	ETAPA 06 – NOTIFICAÇÃO POR FALTA DE ASSINATURA DO TITULAR REGISTRAL E CONFINANTES:.....	55
8.6.1.	A “Usucapião de Matrícula” e seu Procedimento Simplificado:	58
8.6.2.	Edital:.....	59
8.7.	ETAPA 07 – INTIMAÇÃO DOS ENTES PÚBLICOS:	60
8.8.	ETAPA 08 – PUBLICAÇÃO DE EDITAL:	61
8.8.1.	Intervenção do Ministério Público:	62
8.9.	ETAPA 9 – NOTA FUNDAMENTADA:	63
8.10.	ETAPA 10 – REGISTRO:	65
9.	PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL:	65
10.	CONCLUSÃO:.....	66
11.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:	67

1. INTRODUÇÃO:

É inegável que o Magistrado brasileiro é marcado por uma imensa quantidade de demandas, as quais afogam o sistema judiciário – ente fundamental para a resolução de conflitos no território nacional –, impedindo o exercício de uma prestação jurisdicional célere e eficaz, uma vez que, as decisões são proferidas após decorrido um período de tempo exorbitante em face do momento em que ocorreu a violação do direito tutelado.

Em análise a esta problemática, enxerga-se o procedimento de usucapião na via extrajudicial, delimitado na Lei de Registros Públicos, como uma forma de auxiliar a combater a sobrecarga do Poder Judiciário. Essa possibilidade, contribui para um movimento pós-moderno, denominado “desjudicialização”, momento em que as serventias notarias e registrais passaram a ter mais competência, tendo como finalidade principal a garantia do acesso à justiça de forma mais simples e eficiente pelo meio extrajudicial, não havendo a necessidade de ingressar judicialmente para a resolução de alguma inconformidade.

A usucapião é uma maneira que o possuidor munido das condições necessárias, ou seja, posse mansa, pacífica e ininterrupta, juntamente com a verificação do prazo legal estabelecido, encontra de garantir e formalizar seu direito, uma vez que este instituto possui natureza declaratória e constitutiva, isto é, será ratificada a propriedade informal no plano extra tabular, enquanto a formal só se concretizará por meio do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Destarte, o instituto da usucapião extrajudicial é posto como uma alternativa para que aqueles que querem conquistar o seu direito subjetivo de maneira mais célere e eficaz, em consonância com valores e princípios constitucionais, tendo em vista que o procedimento possibilita que o possuidor ingresse com a demanda no âmbito administrativo, arcando com menos gastos e escapando da necessidade de adentrar com um processo judicial para ter sua requisição atendida. Posto isto, adiante será feita uma detalhada explicação do procedimento em pauta, explicitando os elementos essenciais para sua caracterização.

2. CONCEITO E PRINCIPAIS ASPECTOS DA USUCAPIÃO:

O capítulo em questão irá elucidar os conceitos fundamentais para o devido entendimento da usucapião, abrangendo todos aspectos indispensáveis para a caracterização do instituto.

2.1. A USUCAPIÃO:

De forma sintetizada, pode-se caracterizar a usucapião como sendo a transformação da posse em domínio, em virtude da passagem de um lapso legal pré-determinado. Historicamente, esta prática tinha como objetivo principal o saneamento de vícios que porventura vieram a acometer certo título aquisitivo, contudo, com o surgimento de novas demandas, ocasionadas pelo desenvolvimento social e jurídico, da sociedade e do seu ordenamento respectivamente, o procedimento em pauta passou a ser empregado como forma de atribuição do direito real de propriedade para o indivíduo que residisse num imóvel com animus domini, por um período duradouro.

De acordo com Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, Oficial de Registro de Imóveis em Minas Gerais, o instituto da usucapião pode ser definido como:

Assim, a melhor forma de ser vista a usucapião é como o instrumento que visa ao reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar a propriedade formal para quem possua o domínio, incontestadamente, por certo lapso temporal.¹

Com base nisso, entende-se que o instituto apresenta efeito declaratório no plano extra tabular, uma vez que certifica a situação jurídica em pauta, consolidando a propriedade informal. Além disso, o mesmo também gera efeito constitutivo, em outras palavras, é responsável pela concepção de documento hábil a modificar a titularidade formal do bem, que se efetiva a partir do momento em que o título for inscrito na matrícula do fôlio real competente. Portanto, é possível depreender que a usucapião possui um efeito de reconhecimento dúplice.

¹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2016, p. 79.

Ademais, é sabido que a usucapião é um dos principais instrumentos utilizados para a promoção da regularização fundiária no território nacional brasileiro, visto que, possibilita a garantia do direito de propriedade e de um título formal aos ocupantes de assentamentos irregulares, os quais muitas vezes estão localizados em áreas de risco, preservação permanente, dentre outras, na medida em que ratifica na esfera legal uma situação fática consolidada pelo tempo. Visto isso, é interessante evidenciar a Lei 13.465/2017, a qual dispõe sobre a regularização fundiária urbana, especificamente em seu artigo 9º, posto que nele encontra-se previsão referente ao conceito dessa forma de regulação, preceituando que:

Art. 9º. Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Todavia, é de suma importância perceber que a maior parte dos casos de indivíduos que se encontram em situação de informalidade, ou seja, com imóveis irregulares, decorre de embargos jurídicos e da ausência de documentos adequados. Por conseguinte, entende-se pela viabilidade da aplicação da usucapião para oportuno saneamento da situação, atestando a titulação compatível com o ordenamento legal e permitindo a inscrição do direito formal no fôlio real. Além disso, deve o usucapiente ter ciência que o fato de se tornar proprietário titulado, não inferi na regularização total do imóvel usucapido, uma vez que, a localização da propriedade, as edificações efetuadas no terreno, entre outros aspectos, podem estar em desacordo com as normas vigentes instituídas pelo Poder Público.

É interessante ressaltar que o reconhecimento do direito real de propriedade em virtude do procedimento de usucapião não dispensa o dever de Regularização Fundiária, sendo de extrema importância a implementação de projetos urbanísticos, ambientais e sociais na intenção de incorporar esses núcleos informais na estrutura territorial congruente. Ademais, o usucapiente precisa estar ciente que a titulação não impede a sua responsabilização civil, criminal e administrativa por contribuir com a formação de assentamentos irregulares, como estatuído pelo artigo 14, §3º, da Lei 13.465/2017, explicitado abaixo:

Art. 14, § 3º. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Visto isso, em complemento do que foi aludido anteriormente, presente todos os requisitos necessários, o instituto da usucapião merece ser apreciado e deferido, a fim de que seja concedido o reconhecimento da propriedade formal ao possuidor, para que em casos de desapropriação este possa ser indenizado de maneira apropriada, ao passo que em um processo desapropriatório a posse e a propriedade são convertidas em valores pecuniários distintos.² Independente da escolha do procedimento extrajudicial ou judicial, a negatória do pedido sem coerente fundamentação, poderia entrar diretamente em confronto com o direito constitucionalmente estipulado da justa indenização.³

Em suma, na busca de melhores benefícios sociais e de um maior desenvolvimento econômico da nação, depreende-se que a existência de diversas propriedades em caráter de informalidade obsta a consecução desses objetivos. Dessa forma, Daniela Rosário Rodrigues preceitua que:

[...] em virtude da função econômica atribuída constitucionalmente ao direito de propriedade, é essencial que o seu titular tenha em suas mãos um título hábil a registro. Enquanto não houver o registro do título aquisitivo, o aparente titular não é titular jurídico, não é titular de direito, razão pela qual seu patrimônio estará fora de circulação de riquezas.⁴

Outrossim, Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald ressaltam que:

Os registros são representações econômicas das coisas que possuímos. A coisa em si é o corpo; o registro é a alma que simboliza. A complexidade das sociedades pós-modernas nos ensina que o registro não se trata apenas de um documento, mas de uma linguagem que representa os ativos, facultando a seu titular o conhecimento de seu valor e a célere circulação do capital.⁵

Portanto, a sociedade pós-moderna deve-se empenhar no propósito de tornar efetivos os direitos, inclusive o direito de propriedade, por meio da inclusão destes no sistema formal.

² COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p.46.

³ Art. 5º, inc. XXIV da CF: “XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição”.

⁴ RODRIGUES, Daniela Rosário. O direito à propriedade titulada por meio da regularização fundiária. In: NALINI, José Renato; LEVY, Wilson. (Coord.). Regularização Fundiária. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 35.

⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; Rosenvald, Nelson. Curso de Direito Civil. Salvador: Juspodivm, 2014, p. 320. V. 5.

3. REQUISITOS DA USUCAPIÃO:

Para a configuração da usucapião é indispensável que determinados requisitos sejam satisfeitos, dessa maneira, adiante serão explicitados os elementos essenciais para a efetivação do instituto em estudo.

3.1. POSSE AD USUCAPIONEM:

Para a caracterização da usucapião é substancial que o possuidor do imóvel usucapiendo exerça a posse de forma mansa, pacífica e com *animus domini*, ou seja, o domínio sobre a coisa deve ser exercido pelo usucapiente exclusivamente em virtude de sua vontade, no qual este passará a agir como se dono fosse.

Com base na Teoria Subjetiva de Savigny, a posse seria o poder que a pessoa tem de dispor materialmente de uma coisa, com intenção de tê-la para si e defende-la contra a intervenção de outrem.⁶ Ela apresentaria dois componentes, sendo eles: corpus, caracterizado como o controle material que o indivíduo possui sobre a coisa, e animus, que é posto como o exercício do corpus, unicamente por força de seu empenho, passando-se este a agir como proprietário.

Desse modo, depreende-se que a situação jurídica possessória é constituída por esses dois elementos e que, por conseguinte, caracterizado o integrante subjetivo (animus) haverá a posse *ad usucapionem*.

3.2. LAPSO LEGAL:

O decurso do tempo é um requisito essencial para a devida efetivação da usucapião, à medida que cada modalidade estabelece um prazo em específico que deve ser completado. Sem

⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; Rosenvald, Nelson. Curso de Direito Civil. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 62. V.5.

o alcance do período mínimo estipulado, é incabível a aquisição do direito real que decorre deste instituto.

3.3. COISA HÁBIL:

Entende-se pelos objetos que serão passíveis de usucapião. A legislação vigente no território nacional não estabelece quais imóveis poderão ser usucapidos, entretanto, ela estipula previsão referente aqueles que não podem ser adquiridos por meio do procedimento em questão. Um exemplo disso, são as propriedades de domínio público que são insuscetíveis de usucapião, ponto que será abordado adiante, juntamente com outros temas que sofrem da mesma proibição.

4. CLASSIFICAÇÃO QUANTO À CATEGORIA DOS REQUISITOS:

O capítulo em questão será destinado a elucidação dos requisitos da usucapião quanto a sua categoria.

4.1. REQUISITOS PESSOAIS:

Refere-se a legitimidade que o indivíduo irá dispor para usucapir determinado imóvel em face de outros sujeitos. Com base nisso, é essencial a análise da previsão abarcada pelo artigo 1.244 do Código Civil brasileiro, o qual estabelece que:

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

Consoante com o dispositivo mencionado acima, entende-se por causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição aquelas que estão agrupadas entre os arts. 197 a 201 da codificação civil – excluindo apenas o artigo 199 e seus respectivos incisos – complementadas pelo artigo 202 do mesmo regimento. No entanto, antes de iniciar a elucidação

do conteúdo exposto por cada instrumento, faz-se fundamental a diferenciação entre a prescrição aquisitiva e o instituto da usucapião, visto que, esses termos são frequentemente colocados de maneira errônea como sinônimos.

Percebe-se por prescrição aquisitiva aquela que tem como finalidade neutralizar determinada pretensão, podendo esta ser de caráter obrigacional ou real, em virtude da inação do titular do direito subjetivo durante um lapso pré-designado. É caracterizada por uma força extintora (negativa), ao passo que provoca a perda da possibilidade da apreciação em juízo de direito decorrente de certo desacordo. Já a usucapião, em contrapartida, é um modo originário de aquisição da propriedade, em razão de uma posse mansa, ininterrupta e pacífica, na qual o usucapiente exerce poder sobre o corpus por meio de uma vontade exclusiva, por período de tempo deliberado, como já foi devidamente explicado em momento anterior.

Haja vista o esclarecimento referente a conceituação dos termos abordados no parágrafo antecedente, pode-se delimitar que a única correspondência entre eles é derivada do artigo 1.244, com a disposição atinente a aplicação das formas de suspensão e interrupção de prazos. Isto posto, faz-se necessária a evidenciação do teor das principais normas – remetidas pelo artigo explicitado acima – que versem sobre as razões impeditivas e suspensivas do decurso do tempo, as quais estão abrangidas pelos dispositivos seguintes:

Art. 197 CC. Não corre a prescrição:

I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;

II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;

III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198 CC. Também não corre a prescrição:

I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;

II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;

III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Destarte, havendo alegação com o intuito de interromper o prazo de prescrição, apreende-se que nos casos em que ainda não se iniciou a contagem do período estipulado, se estará diante de uma causa impeditiva na medida em que esta obsta o transcurso do tempo. De outro lado, sendo verificado a abertura da dilação prescricional, há o entendimento da presença de uma causa suspensiva, a qual impedirá o prosseguimento do cômputo do lapso temporal. Ademais, constatada a existência de elementos que suscitam a suspensão do decurso da usucapião, é notório o conhecimento de que cessados os motivos causadores da paralisação, o

prazo voltará a seguir do momento em que foi represado. Por fim, é crucial explicitar que a modalidade compreendida pelo art. 1.240 -A, à qual será tratada a posteriori, não sofre a aplicação dos dispositivos supra-analisados.⁷

Outrossim, o artigo 201 do Código Civil, englobado pela mesma seção dos anteriores, estabelece que na hipótese de constatada indivisibilidade da obrigação, a suspensão do prazo beneficiará todos condôminos, ou seja, no caso da usucapião a paralisação do decurso do tempo será estendida a todos comproprietários.⁸ Do mesmo modo, no que tange as causas interruptivas do período para usucapir, a atuação isolada de qualquer coproprietário favorecerá o restante. Por conseguinte, no artigo 202 do mesmo dispositivo, o legislador estipulou que o lapso prescricional somente poderá ser interrompido por um único momento, posto que, o instituto da usucapião tutela o direito fundamental de moradia garantido constitucionalmente e a frequente estagnação da contagem afrontaria diretamente este preceito constitucional. Para mais, é sabido que a referida imobilização não ocorrerá em virtude de qualquer ato judicial ou extrajudicial.

Portanto, quando se fala de requisito pessoal, é imprescindível a análise da presença ou não de legitimação para usucapir certo imóvel, na medida em que qualquer indivíduo tem capacidade para possuir, entretanto, não são todos que possuem a aptidão necessária para realizar a conversão da posse em propriedade em desfavor de determinadas pessoas, diante da posição jurídica que estas ocupam.

4.2. REQUISITOS REAIS:

Traz à tona a análise do bem para que se possa verificar se este será suscetível ou não de ser adquirido por meio do instituto da usucapião. Diante disso, faz-se necessária uma breve explicitação dos bens que não podem ser usucapidos de acordo com legislação vigente no território brasileiro.

⁷ Apesar do silêncio do art. 197 do CC, extensivamente não haverá usucapião entre companheiros na constância da união estável, pois a tutela constitucional das entidades familiares não permite que a lei ordinária insira qualquer forma de discriminação entre as diversas formas de vinculação afetiva. O princípio da solidariedade (art. 3º, I, CF) não pode sofrer restrição pelo legislador subalterno.

⁸ Art. 201 do CC: “Suspensa a prescrição em favor de um dos credores solidários, só aproveitam os outros se a obrigação for indivisível”.

Com base nisso, a explanação será iniciada com a ponderação de que bens públicos de qualquer natureza são insuscetíveis de usucapião, conforme preceituado nos artigos 183, §3º e 191, parágrafo único, da Carta Maior e, também, por meio de dispositivos compreendidos pelo regimento civil brasileiro⁹. Entende-se por bens públicos: “são públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem”¹⁰. Ademais, de acordo com entendimento do Supremo Tribunal Federal, é certo que desde o momento em que o Código Civil brasileiro passou a ser vigente no território nacional, os bens classificados como dominicais ou públicos não poderiam ser obtidos por meio da usucapião.¹¹

Art. 183, § 3º CF. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 191, parágrafo único, CF. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Por outro lado, há a apreensão de que os bens pertencentes as empresas públicas tal como os das sociedades de economia mista podem ser usucapíveis, desde que não guardem relação com a função pública exercida pela pessoa jurídica em questão. Já em análise dos imóveis vinculados as entidades paraestatais que realizam atribuições econômicas, entende-se que é vedada a usucapião nos casos em que ocorre o emprego da propriedade para a efetivação de atividade de interesse público mesmo que esta não seja caracterizada como tipicamente estatal.

Seguindo com os esclarecimentos, compreende-se que os imóveis sujeito aos SFH (Sistema Financeiro de Habitação) que se encontram sobre a titularidade da Caixa Econômica Federal, não são suscetíveis de aquisição por meio deste modo originário que confere o direito real de propriedade, visto que, os bens estão relacionados à um serviço público de significativa função social, que tem como objetivo a garantia e o fomento do direito de moradia, previsto constitucionalmente, devendo ser tratados como bens públicos.¹² Essa concepção é consagrada

⁹ Art. 102 do CC: “Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”.

¹⁰ Art. 98 do Código Civil brasileiro de 2002.

¹¹ Súmula 340 STF - Desde a vigência do código civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

¹² Art. 6º da CF: “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”.

pelo Superior Tribunal de Justiça, por meio do AgInt no AResp. 1669338/SP, o qual ratifica que:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. REQUISITOS LEGAIS. AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. Não é possível a aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH e de titularidade da Caixa Econômica Federal, em virtude do caráter público dos serviços prestados por essa empresa pública na implementação da política nacional de habitação. Precedentes. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ. 2. Ademais, o recurso não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). O Tribunal de origem, com base na interpretação dos elementos de convicção anexados aos autos, concluiu pela inexistência dos requisitos para a usucapião extraordinária. A alteração das conclusões do julgado demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado no especial. 3. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos. (STJ - AgInt no AREsp: 1669338 SP 2020/0043894-6, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 24/08/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/08/2020).

Outro ponto interessante de ser abordado, é referente a usucapião dos imóveis denominados como “*res nullius*”, isto é, aqueles que não possuem registro no fôlio real em nome de algum proprietário. Assim sendo, o Superior Tribunal de Justiça por meio do REsp. 952.125-MG deliberou que:

PROCESSO CIVIL - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - CONFIGURAÇÃO - REQUISITOS DO ART. 942 DO CPC PREENCHIDOS - JUNTADA DA CERTIDÃO DO CARTÓRIO DE IMÓVEIS DE CADA UM DOS CONFRONTANTES DESNECESSÁRIA – RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1.- A usucapião, forma de aquisição originária da propriedade, caracterizada, entre outros requisitos, pelo exercício incontestado e ininterrupto da posse, prevalece sobre o registro imobiliário, não obstante os atributos de

obrigatoriedade e perpetuidade deste, em razão da inércia prolongada do proprietário em exercer os poderes decorrentes do domínio. 2.- A determinação do art. 942 do CPC, diz respeito à citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes, não se exigindo a juntada de certidão do Cartório de Registros de Imóveis relativamente a cada um dos confrontantes, até porque as confrontações, como parte da descrição do bem, incluem-se no registro do imóvel usucapiendo. 3.- Provido o recurso especial, com o afastamento do requisito da juntada de certidões imobiliárias atinentes aos confrontantes, não há como passar ao julgamento do mérito, pois a apelação devolveu ao conhecimento do Tribunal de origem matéria fática, envolvendo, inclusive, ação reivindicatória conexa e apensada, relativa à origem e qualidade da posse alegada pela prescribente, matéria essa que não foi apreciada pelo Acórdão recorrido, de modo que não pode, agora, ser enfrentada neste julgamento, visto que isso somente seria possível em se tratando de matéria exclusivamente de direito (CPC, art. 515, § 3º). 4.- Recurso Especial provido, com anulação do Acórdão e determinação de novo julgamento. (STJ - REsp: 952125 MG 2007/0109481-0, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 07/06/2011, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/06/2011).¹³

Já na apreciação dos bens caracterizados como de família, percebe-se que existe a possibilidade de usucapi-los. Não basta apenas que o imóvel seja formalmente bem de família, visto que, ele deve cumprir a sua função material preceituada no texto constitucional, sendo utilizado como moradia por seu titular ou para o sustento de sua família. Destarte, não sendo cognoscível a caracterização completa e adequada do bem conforme o estipulado pela Constituição brasileira, entende-se que a propriedade não alcançou a sua finalidade, podendo ser objeto do instituto da usucapião.

Por fim, outra questão necessária de ser abordada remete a oportunidade de usucapir bens decorrentes de compropriedade. Há a posição que sendo o condomínio pro indiviso, isto é, a indivisão é caracterizada como de fato e de direito, haverá a possibilidade de pleitear a usucapião desde que o usucapiente tenha a posse exclusiva, integral e exteriorizada do imóvel objeto da demanda, respeitando o prazo requisitado. De outro modo, sendo a relação condominial pro diviso, caso em que já houve a divisão de fato das extensões de cada condômino e conserva-se apenas a indivisão jurídica, entende-se que somente poderá ser usucapido o pedaço de área em que o possuidor residir, preenchidos os requisitos legais.

¹³ No mesmo sentido: “USUCAPIÃO.IMÓVEL URBANO.REGISTRO. AUSÊNCIA. A Turma reiterou que a inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva” (STJ, 4ª T., REsp. 964.223-RN, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, informativo nº 485, 21.10.2011).

4.3. REQUISITOS FORMAIS:

Os requisitos formais são imprescindíveis para a exata efetivação da usucapião, entretanto, três deles são indispensáveis para todas as modalidades existentes no ordenamento jurídico brasileiro, sendo: o tempo, a posse e o animus domini. Além disso, algumas espécies desse instituto apresentam alguns requisitos complementares para que possam ser configuradas, como: o justo título, a boa-fé, a utilização da propriedade para moradia, entre outros, os quais serão abordados e especificados nos próximos tópicos desta produção acadêmica.

5. ESPÉCIES:

O ordenamento jurídico brasileiro abarca diversas espécies de usucapião, cada uma com suas características próprias e requisitos essenciais para a devida efetivação do direito de propriedade. Dessa maneira, este capítulo terá o intuito de analisar as modalidades da usucapião, explicitando as suas diferenciações, além de examinar os dispositivos legislativos que trazem previsões das referidas formas de aquisição da propriedade.

5.1. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA:

Para que se possa realizar a devida análise da forma extraordinária de usucapião, faz-se necessário evidenciar a previsão expressa no caput do artigo 1238 do Código Civil, a qual preceitua o seguinte:

Art. 1.238 CC. 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 meio da observação do referido dispositivo legal, entende-se que nesta modalidade não há a exigência de apresentar documento comprobatório que leve a crer que o usucapiente é proprietário do imóvel que se pretende usucapir, nem a necessidade de caracterização da boa-

fé, sendo apenas imprescindível a verificação do tempo determinado e da posse exercida com animus domini.

Já o parágrafo único do artigo apreciado logo acima, determina que poderá ocorrer a mitigação do prazo estipulado no caput, no qual o lapso legal exigido para que o usucapiente adquira o direito real de propriedade será de 10 anos, visto isso, institui que: “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”; lembrando que não necessária a caracterização dos dois elementos mencionados.¹⁴

Apenas a título de complemento, o dispositivo legislativo em questão não impede a aquisição da propriedade, por meio da modalidade extraordinária de usucapião, por indivíduos que já sejam proprietários de outros imóveis, diferentemente do que ocorre na usucapião constitucional urbana e rural.

5.2. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANA:

Com a implementação da Constituição de 1988 no ordenamento jurídico brasileiro, foi introduzido em seu texto um dispositivo que trataria da usucapião constitucional urbana. Com mais exatidão, o art. 183 da CF trouxe a previsão da modalidade em pauta, o qual dispõe:

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

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

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

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Além disso, a Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e Código Civil de 2002 também abarcam em seu texto, disposições referentes a esta forma de usucapir um bem, estando a previsão devidamente explicitada no art. 9º e art. 1.240, respectivamente, os quais preceituam:

Art. 1.240 CC. 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.

¹⁴ Art. 1238, parágrafo único do Código Civil brasileiro.

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

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

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

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

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

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

Visto isso, analisando os dispositivos elencados acima, entende-se que para a caracterização da usucapião constitucional urbana faz-se necessário que o imóvel em questão esteja localizado em perímetro urbano ou em zona de expansão urbana do município, possuindo a área de até 250m², devendo o requerente residir na propriedade pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, utilizando esta para moradia própria ou de sua família.¹⁵ Ademais, uma condição estabelecida é que o usucapiente não tenha sido beneficiado por este direito anteriormente, e que não seja proprietário de nenhum outro imóvel, seja urbano ou rural. Por fim, entende-se que o período quinquenal tem de ser contado a partir da vigência da Carta Maior de 1988, não alcançando situações pretéritas.¹⁶

É necessário ter em mente que para a concretização desta modalidade de usucapião, o imóvel usucapido deve respeitar o limite máximo de área de 250m², não sendo permitido dividir ou “fatiar” a posse do referido objeto para que se adeque aos moldes do tipo constitucional. Visto isso, o Enunciado 313 do Conselho da Justiça Federal traz a seguinte previsão:

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

¹⁵ “O critério de localização é fundamental, sendo que a implementação da usucapião urbana tem como alvo legitimar os loteamentos clandestinos dentro dos centros urbanos”. ARAÚJO, Fabio Caldas de. Usucapião. 3. Ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015, p. 371.

¹⁶ Conforme advertem Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald – “não alcança situações pretéritas. Assim, o prazo de cinco anos deve ser contado da vigência da Constituição Federal de 1988 para aqueles que tinham posse *ad usucapionem* anterior à referida data e preenchiam os demais requisitos constitucionais” –. Farias, Cristiano Chaves de; Rosenvald, Nelson. Curso de Direito Civil. Salvador: Juspodivm, 2014, p.378. v.5.

A partir disso, o Magistrado, o Registrador e até mesmo os advogados precisam ficar atentos para o surgimento de eventuais casos em que o usucapiente utilize de manobras inadequadas para burlar os requisitos impostos pela modalidade constitucional, na intenção de adequar a realidade fática as exigências impostas pelo art. 183 da Constituição Federal. Por conseguinte, é de extrema importância a análise e a identificação de como se dá o exercício fático da posse, pois entende-se que havendo a ocupação de área menor ou igual ao teto constitucional ou, também, a apropriação por duas pessoas, desde o início, de áreas distintas do mesmo imóvel, não haverá óbice ao fatiamento. Portanto, é necessário atentar-se a existência de ajuste posterior, com o intuito de se adequar ao dispositivo legal, devendo esta prática ser reprimida.

Outro ponto a ser abordado, uma vez que levanta diversos questionamentos, são os casos em que as edificações ultrapassam o limite de 250m². Em análise ao regime jurídico de propriedade em geral,¹⁷ com as previsões contidas no Código Civil brasileiro, depreende-se que o imóvel é o solo e acessório são as benfeitorias e acessões que a ele se incorporam, sendo a matrícula aberta para o terreno no Registro de Imóveis competente, com as construções realizadas averbadas, posteriormente, na mesma.¹⁸ Dito isso, seguindo o que é proposto neste sistema, para efeitos da usucapião constitucional urbana deverá ser levado em consideração o tamanho do lote, pouco importando o tamanho das edificações.¹⁹

Já nos casos de condomínio edilício, em que o bem jurídico objeto do requerimento é uma unidade imobiliária, compreende-se que haverá a mitigação do princípio “*superficie solo cedit*”, visto que, a edificação passará a ser o bem principal e não apenas parte integrante do solo, ou seja, há a inversão do princípio da acessoriedade, ficando em segundo plano a representatividade do solo. Destarte, entende-se que poderá ser usucapida a unidade autônoma condominial, desde que a área privativa da mesma e a fração ideal correspondente não ultrapasse o limite imposto pela norma constitucional, de 250m². Com base nisso, seguem a diante enunciados do Conselho Nacional de Justiça e o Recurso Extraordinário 305416 RS discutido pelo STF, os quais permitem complementar a explanação apresentada no parágrafo

¹⁷ Capítulo I (Da Propriedade em Geral) do título III (Da propriedade) do livro III (Do direito das coisas), da Parte Especial do Código Civil.

¹⁸ Art. 79 do CC: “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”.

¹⁹ “A área máxima de ocupação de um imóvel é de 250m². Dentro dela, pode ser realizada qualquer edificação, mesmo que muito superior à dimensão do terreno ocupado ou superior ao teto constitucional”. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Salvador: Juspodivm, 2014, p. 380. V. 5.

em questão e auxiliam no emprego da máxima efetividade da norma constitucional e civil no ordenamento nacional.²⁰

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

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

USUCAPIÃO URBANO – APARTAMENTO. Conforme disposto no artigo 183 da Constituição Federal, a usucapião urbana pressupõe solo e construção, imóvel destinado à moradia. Tratando-se de unidade condominial – apartamento –, cumpre perquirir se a fração ideal correspondente e a metragem de área real privativa não suplantam, cada qual individualmente, os 250m² previstos como limite. (STF - RE: 305416 RS, Relator: MARCO AURÉLIO, Data de Julgamento: 31/08/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 03/12/2020)

É sabido que o texto constitucional estabeleceu como lapso legal mínimo para a caracterização da modalidade de usucapião em pauta o prazo de 5 (cinco) anos de posse. A partir disso, surge o debate sobre a possibilidade de se somar a posse com a do possuidor anterior. Visto isso, muitos doutrinadores reiteram pela impossibilidade de realizar a somatória das posses, na medida em que a pactuação com esta ideia incentivaria o comércio do imóvel, contrariando o objetivo almejado. Eles baseiam sua fundamentação na concepção de que a soma do período possessório na usucapião individual decorrente de cessão a título singular é ilícita, uma vez que a lei determina que para a concretização do direito de propriedade é necessário preencher os requisitos subjetivos e cumprir o período quinquenal. Ademais, como complemento do entendimento explicitado neste parágrafo, o Enunciado 317 do Conselho da Justiça Federal preceitua que:

“A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade da usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente”.²¹ (Enunciado 317 CJF).

²⁰ “Efetividade significa a realização do Direito, a atuação prática da norma, fazendo prevalecer no mundo dos fatos os valores e interesses por ela tutelados. Simboliza, portanto, a aproximação, tão íntima quanto possível, entre o *dever-ser* normativo e o *ser* da realidade social”. BARROSO, Luís Roberto. Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo. 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p.341.

²¹ “*Accessio possessionis*” - aquisição da posse por meio de título singular.

Já outros estudiosos do Direito alegam pela possibilidade de soma das posses de maneira excepcional, tendo em vista a omissão da Constituição Federal, a qual não contempla nem a proibição e nem a permissão da referida prática. Além disso, o Código Civil de 2002 replica o texto constitucional expresso no art. 183 em seu art. 1240, e em seguida, preceitua em seu art. 1243 que:

Art. 1.243 CC. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Dessa maneira, este dispositivo infere sobre a viabilidade e possível realização da soma das posses levando em conta a cessão de título singular, desde que, as duas posses exercidas respeitem todos os requisitos necessários para a configuração da usucapião constitucional urbana, não bastando que seja provado apenas o preenchimento dos elementos essenciais do período possessório de somente um dos indivíduos.

Por outro lado, não há impedimento quando a posse é adquirida por meio de título universal, visto que, há o entendimento de que ocorre a continuação da posse do de cujus pelos seus herdeiros e não a soma. Entretanto, é de extrema importância mencionar que no caso de *successio possessionis*,²² o respectivo sucessor deverá residir no imóvel desde o momento da abertura da sucessão para que não fique caracterizado o rompimento da continuidade da cadeia possessória, haja vista que, nesta modalidade a pessoalidade é requisito obrigatório, sendo fundamental a utilização da propriedade como moradia por parte do usucapiente ou de sua família.²³

Mais um ponto interessante de se abordar ainda dentro dessa modalidade constitucional, é referente a utilização mista da propriedade, no qual o imóvel além de servir de moradia para o usucapiente e sua família, é usufruído para fins de comércio, com os lucros destinados ao sustento dos mesmos. Posto que, não é possível verificar nos dispositivos legais e constitucionais o requisito da exclusividade no uso residencial, entende-se pela possibilidade de aquisição do direito real de propriedade por meio da usucapião especial urbana, quando apurado o elemento fundamental da moradia própria ou da família do usucapiente no imóvel em questão, mesmo que este seja utilizado concomitante para práticas comerciais reservadas

²² “*Successio possessionis*” - aquisição da posse por meio de título universal.

²³ Art. 1207 do CC: “O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais”.

para o sustento dos respectivos moradores. Visto isso, segue o REsp 1777404/TO, o qual o STJ reconheceu a usucapião sobre imóvel de uso misto.

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS PREENCHIDOS. UTILIZAÇÃO MISTA, RESIDENCIAL E COMERCIAL. OBJEÇÃO NÃO EXISTENTE NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA. ANÁLISE PROBATÓRIA. DESNECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Ação ajuizada em 20/01/2003, recurso especial interposto em 28/06/2018, atribuído a este gabinete em 27/11/2018.

2. O propósito recursal consiste em determinar se, a área de imóvel objeto de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.240 do CC/2002 e art. 183 da CF/1988, deve ser usada somente para fins residenciais ou, ao contrário, se é possível usucapir imóvel que, apenas em parte, é destinado para fins comerciais.

3. A usucapião especial urbana apresenta como requisitos a posse ininterrupta e pacífica, exercida como dono, o decurso do prazo de cinco anos, a dimensão da área (250 m² para a modalidade individual e área superior a esta, na forma coletiva), a moradia e o fato de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

4. O art. 1.240 do CC/2002 não direciona para a necessidade de destinação exclusiva residencial do bem a ser usucapido. Assim, o exercício simultâneo de pequena atividade comercial pela família domiciliada no imóvel objeto do pleito não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada.

5. Recurso especial provido.

(REsp 1777404/TO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/05/2020, DJe 11/05/2020)

Portanto, após feitas as devidas considerações da usucapião constitucional urbana, depreende-se que respeitados os requisitos impostos pela modalidade e o lapso legal mínimo estipulado, será possível a concretização do direito real de propriedade pelo usucapiente.

5.2.1. Usucapião Administrativa:

É entendida como uma forma específica de procedimento que se aplica a usucapião especial urbana, sendo instituída pela Lei 11.977/2009, a qual possibilitou por meio de uma conduta executada pela administração pública o fornecimento de um título de legitimação de posse, com a finalidade de constatar o status possessório de determinado indivíduo sobre um imóvel. Posteriormente, respeitados os requisitos legais e o tempo estipulado, esse documento permitiria a conversão da posse no direito real de propriedade por parte do seu detentor, sem a necessidade de ingresso com processo no âmbito judicial ou proposição de procedimento extrajudicial para a reconhecimento da usucapião.

Há o entendimento de que a contagem do lapso legal necessário, para que fosse possível a conversão em propriedade, somente teria seu início marcado pela inscrição do título

legitimador de posse na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis competente, razão pela qual a posse é intitulada como tabular. Entretanto, a lei dispõe de algumas ressalvas, à medida que oportuniza que o ocupante aproveite o tempo de posse anterior para o adiantar a configuração do instituto, desde que este junte os documentos comprobatórios essenciais. O cômputo da “posse tabular” tem apenas a intenção de colaborar com a demonstração do requisito temporal, não havendo impedimentos para a utilização de outras provas. Visto isso, João Pedro Lamana Paiva exprimi que:

Na hipótese de ser admitido cômputo de tempo de posse anterior para antecipação do prazo de posse ad usucapionem haverá necessidade de produção de prova documental comprobatória dessa posse anterior, como é o caso da juntada de escritura de justificação ou prova administrativa disponibilizada pelo Poder público.²⁴

Posto isso, em 2017, a Lei 13.465 promoveu mudanças na forma como esta prática seria abordada, revogando os dispositivos explicitados na Lei 11.977/2009 que faziam referência ao a temática. Ela traz em ser art. 11, inc. VI, a seguinte conceituação:

Art. 11, inc. 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;

Ademais, percebe-se pela possibilidade de atestar a conjuntura possessória por meio da Certidão de Regularização Fundiária, a qual traz algumas informações essenciais para a configuração do instituto, como preceituado art. 11, inc. V da mesma Lei:²⁵

Art. 11, inc. V. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

²⁴ PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI**. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 357.

²⁵ Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

No caso de transmissão da posse tabular em momento posterior a conferência do documento legitimador, por título singular ou por sucessão, faz-se preciso a devida inscrição da cessão na respectiva matrícula.²⁶

Já em análise do art. 26 da Lei 13.465/2017, o qual traz disposição indispensável para o entendimento da temática em pauta, uma vez que prevê o seguinte:

Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

Por conseguinte, em observação ao artigo supramencionado, infere-se que haverá a conversão automática da propriedade objeto do procedimento, mesmo inexistindo explícita requisição por parte do usucapiente ou realização de ato registral, contanto que os requisitos deliberados fossem cumpridos. A partir disso, é evidente que ocorrerá apenas o reconhecimento *extra tabula* da propriedade informal, dado que só é possível que o Registrador ateste o direito formal decorrente desta prática por meio de requerimento do interessado, demonstrando que cumpriu fielmente os elementos exigidos pela norma jurídica em apreço. Por fim, entende-se que não sendo preenchidas as condições para a configuração da usucapião por meio do enquadramento no art. 183 da Constituição Federal, poderá o possuidor utilizar-se de outras modalidades para a aquisição do bem.

Portanto, conclui-se que a usucapião administrativa tem sua origem ligada ao cenário da Reurb, posto que, haverá a realização de um procedimento por parte do representante da administração pública municipal, no intuito de delimitar a área do bem, de identificar sua natureza pública ou privada (só é permitida a expedição de título de Legitimação de Posse em imóveis com origem privada)²⁷, de notificar o titular registral e confinantes, para que, em seguida, publique-se o edital. Destarte, o Registrador de Imóveis não necessitará realizar notificações e nem publicar edital, uma vez que, isto já feito no processo da Reurb. Para terminar, é imprescindível esclarecer, como foi posto por Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, que: “Esta conversão de posse instrumentalizada pelo título de Legitimação de Posse

²⁶ Art. 25, §1º, Lei 13.465/2017: “§1º - A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos”.

²⁷ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 90.

não é nova forma de usucapião, mas sim novo meio de reconhecer a aquisição pelas modalidades de usucapião já existentes na CF e no CC” (COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho, 2021, p. 88).

5.3. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL RURAL:

Esta espécie de usucapião é também denominada de usucapião especial rural ou usucapião pro labore. A respectiva modalidade encontra previsão no artigo 191 da Constituição Federal brasileira e no artigo 1.239 do Código Civil de 2002, os quais preceituam que:

Art. 191 CF. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em **zona rural, não superior a cinquenta hectares**, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. **(grifo nosso)**
Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 1.239 CC. 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.

A partir da análise dos dispositivos supramencionados, faz-se possível apontar os requisitos essenciais que devem ser seguidos pelo usucapiente para a configuração da modalidade em tela, sendo estes:

- Área de terra em zona rural que não ultrapasse 50 (cinquenta) hectares.
- Posse por 5 (cinco) anos ininterruptos do imóvel que se pretende usucapir.
- Tornar a respectiva terra produtiva por meio de esforços próprios ou de seus familiares.
- Residir na localidade, utilizando o imóvel como moradia.
- Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

É de extrema necessidade entender que a propriedade deve estar localizada em área situada em zona rural, visto isso, o fator que deve ser levado em consideração é a localização do referido imóvel, e não a sua destinação, na medida em que muitos imóveis que ocupam o

perímetro urbano e respectivas expansões, realizam a exploração de atividades agrícolas e até mesmo pastoril.

Outro aspecto interessante de ser abordado com mais atenção, uma vez que, pode ser foco de possíveis entraves no momento do requerimento da usucapião por parte do interessado é referente ao limite de superfície que se permite usucapir por meio da modalidade especial rural. As normas vigentes no ordenamento jurídico brasileiro estabelecem que a área máxima é de 50 (cinquenta) hectares, e que havendo um excedente de terras não é possível utilizar-se desta forma de usucapião para a garantia do direito de propriedade, e muito menos de separar a parte superior ao limite convencionado para que o imóvel se adeque as regulamentações constitucionais e legais.²⁸ No que diz respeito a área mínima, entende-se pela não aplicação da proibição de usucapir território inferior à Fração Mínima de Parcelamento.

Com base nisso, é interessante evidenciar entendimento proferido pelo Supremo Tribunal Federal por meio do Recurso Extraordinário 422.439, o qual trata de uma demanda que envolve usucapião especial urbana, a qual também possui raiz constitucional. A decisão preceitua que:

Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composesse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido

Visto isso, é perceptível a possibilidade de realizar a mesma aplicação se tratando de usucapião especial rural, uma vez que, possui base constitucional, assegurando a proteção de direito constitucionalmente garantido, não pode este ser suprimido por lei ordinária, que na hipótese em comento, estipularia um limite mínimo para se usucapir.

²⁸ Enunciado 313 do CJF: “Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir” CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Enunciados aprovados nas jornadas de Direito Civil.**

Por fim, é de extrema importância entender que para que ocorra a devida efetivação do instituto constitucional rural em pauta, é imprescindível que o possuidor ocupe, resida e trabalhe na área que pretende usucapir.

5.4. USUCAPIÃO ORDINÁRIA:

Trata-se de uma das mais antigas modalidades de usucapião, a qual diferentemente das outras espécies, traz de forma expressa como exigência substancial a apresentação do justo título e a comprovação da boa-fé, além da necessidade de demonstrar a presença de posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo mínimo de 10 anos. A previsão legislativa desta forma de usucapir o bem, encontra-se contemplada pelo artigo 1242 do Código Civil brasileiro, o qual preceitua que:

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

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

É de extrema importância explicitar que neste caso, a boa-fé será alicerçada na existência de um justo título de propriedade, o qual irá legitimar a convicção de que o possuidor em questão é o devido proprietário do imóvel. Faz-se necessário discriminá-la da boa-fé do possessor comum, sendo esta última caracterizada pela ocupação de um bem em virtude de um fator jurídico relacionado com uma prestação de direito obrigacional. Ademais, o Código Civil de 2002 instaura em seu artigo 1201, parágrafo único,²⁹ o entendimento da presunção de boa-fé daquele que apresentar instrumento formalmente adequado que presuma a aquisição da propriedade, salvo prova em contrário ou quando a lei não admita.³⁰ Com base nisso, é de suma relevância esclarecer que a presença da boa-fé será suprimida no momento em que o usucapiente for notificado, ou seja, tomar ciência por qualquer meio do aparecimento de vício que impeça o registro do respectivo título, resultando na suspensão da contagem do prazo.

²⁹ Art. 1201, parágrafo único do CC: “O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção”.

³⁰ BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 941.464/SC. Relator: Luis Felipe Salomão – Quarta Turma. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 29 jun. 2012.

Outro ponto pertinente de ser analisado é referente a minoração do prazo para que seja alcançada a aquisição do direito de propriedade por meio da usucapião ordinária. De acordo com o parágrafo único do artigo 1242 da Consolidação Civil do ano de 2002, depreende-se que havendo aquisição onerosa de imóvel comprovada pelo respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, com posterior cancelamento, e utilização do determinado bem para a fixação da moradia ou realização de investimentos de interesse social e econômico, o período para que se concretize a consecução do direito real em pauta será de 5 (cinco) anos. Portanto, deve haver cinco anos de posse ad usucapionem qualificada com registro.

No momento em que se impõe a exigência de que a obtenção da propriedade deve se dar de forma onerosa, infere-se que não é possível a aplicação dessa subespécie nos casos em que a transmissão do imóvel ocorreu em virtude de doação ou por herança ou legado. Não obstante, é necessário deixar claro que a doação com encargo é vista como um título oneroso para tal finalidade, uma vez que, há uma contrapartida que deve ser satisfeita pelo donatário para a devida aquisição do bem. Ademais, o dispositivo traz a exigibilidade de que o usucapiente estabeleça sua moradia ou realize investimentos sociais ou econômicos no imóvel usucapido, não havendo a imposição do cumprimento das duas práticas, sendo que a execução de qualquer um dos dois elementos justifica a usucapião. Por fim, faz-se preciso explicitar que o legislador não realiza a diferenciação entre propriedades urbanas e rurais, nem delimita a extensão destas.

De mais a mais, é interessante pontuar que o justo título e a boa-fé não deixarão de ser requisitos essenciais para a efetivação dessa subespécie de usucapião ordinária, contudo, o legislador já reconheceu a presença destes à medida que o registro evidencia tanto a veracidade do documento exigido, quanto a fé-pública do registrador para o cumprimento de tal ato. Isto posto, no caso de procedimento extrajudicial, entende-se pela dispensabilidade de atestar esses quesitos, visto que, há a presunção absoluta e por força de lei da manifestação destes.³¹

5.5.USUCAPIÃO URBANA COLETIVA:

³¹ “Na medida em que há aqui a necessidade de que a aquisição do direito tenha se dado mediante registro posteriormente cancelado, os requisitos do justo título e da boa-fé restam bastante tranquilos, eis que, o título, se foi registrado, será justo, e do registro será presumida também a boa-fé”. BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.43.

É uma forma autônoma de usucapião que permite que indivíduos que ocupem núcleos urbanos informais por um período mínimo de 5 (cinco) anos, inexistindo objeções em desfavor da ocupação e, sendo a área total dividida pelo número de ocupantes inferior a 250,00m² por possuidor, adquiram a propriedade. Ademais, para que se concretize a aquisição desse direito real é imprescindível que os usucapiantes não sejam proprietários de outros imóveis urbanos ou rurais. Essa previsão está contida no Estatuto da Cidade, especificamente no artigo 10 da Lei 10.257/2001, o qual preceitua:

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

A nova redação dada para o artigo em comento, devido a alteração promovida pela Lei 13.465 de 2017, traz uma proposta mais objetiva e clara, delimitando a área necessária para que se possa usucapir, afastando a exigência referente a renda dos usucapiantes e a imposição de que o imóvel deveria ser utilizado para moradia.

Além disso, é interessante aludir que a definição de núcleos urbanos informais é indicada no artigo 11, inciso II, da Lei 13.465/2017, a qual esclarece que: “aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização”. Deve-se lembrar que os respectivos núcleos poderão ser compostos por unidades mistas, ou seja, residenciais ou comerciais, entretanto, só será possível a usucapião coletiva sendo respeitada a área total que cada possuidor pode dispor, como determina o caput do artigo 10 apontado anteriormente.

Por fim, para esta modalidade coletiva, é de extrema importância entender que é fundamental que os usucapiantes não sejam proprietários de algum imóvel durante o prazo quinquenal necessário para a consolidação dessa prática e aquisição do direito real fixado, visto que, caso isso ocorra poderá sobrevir o indeferimento do procedimento. Havendo o descumprimento de algumas das condições indispensáveis, uma das alternativas seria a recusa do direito de todos, na medida em que, trata-se de uma requisição coletiva, e o não cumprimento de um dos requisitos impostos no dispositivo depreende-se pela negação do pedido. Contudo, outra possibilidade seria o reconhecimento da propriedade condominial dos usucapiantes que seguiram os quesitos essenciais durante o período estipulado, e referente a fração daquele que

descumpriu as exigências a titularidade permaneceria ao antigo proprietário do bem, podendo aquele adquirir a parte que lhe concerne por outra espécie de usucapião, desde que respeitadas as imposições legais.

5.6. USUCAPIÃO FAMILIAR:

A modalidade de usucapião em pauta foi incluída no Código Civil brasileiro pela Lei 12.424/2011, a qual originou o artigo 1.240-A que estabelece que:

Art. 1.240-A CC. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)
§ 1º - O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

O objetivo do legislador ao elaborar esta espécie de usucapião foi o de penalizar o ex-cônjuge ou ex-companheiro, visto que, para o requerimento da usucapião familiar é necessário que o lar tenha sido abandonado por este. O abandono deve ser configurado como material, isto é, aquele que se retirou de sua residência deixa de estar presente fisicamente e de realizar qualquer tipo de contribuição, deixando o consorte e/ou filhos desamparados.

Ademais, é primordial que a posse seja direta, ou seja, que o indivíduo resida no local, não podendo a residência ser alugada para outros fins na medida em que descaracterizaria o feito. Concomitantemente, o imóvel usucapido deverá integrar o espaço urbano e possuir até no máximo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área, sendo crucial que o usucapiente não seja proprietário de outro bem urbano ou rural. Por fim, é preciso explicitar que a contagem do período de 2 (dois) anos somente tem início com a entrada em vigor da lei que delimitou essa prática, ou seja, a partir do dia 16/06/2011.

5.7. USUCAPIÃO INDÍGENA:

De acordo com o artigo 33 da Lei 6.001/1973, denominada como Estatuto do Índio, reconhece-se a possibilidade de indígena usucapir terra particular, desde que seja respeitado o período temporal de 10 anos consecutivos e a extensão máxima de área, qual seja de 50 (cinquenta) hectares.

Art. 33. 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.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Como preceituado no parágrafo único, depreende-se pela impossibilidade de usucapir às terras do domínio da União, visto isso, as áreas ocupadas por tribos de índios não podem ser objetos da usucapião, na medida que pertencem ao Governo Federal. Ademais, é importante ressaltar a diferenciação entre indígenas integrados ou não, sendo que os primeiros não possuem mais restrições referentes a sua capacidade, em virtude de declaração judicial homologada, enquanto os segundos, devem ser assistidos pela FUNAI (Fundação Nacional do Índio).

Posto isto, é possível inferir que nos casos em que o procedimento de usucapião for extrajudicial, o Registrador competente deverá exigir provas comprobatórias da integração ou não do índio, para que seja possível delimitar de maneira adequada se haverá a necessidade de representação do Requerente, uma vez que, são nulos os atos praticados sem a assistência do órgão tutelar.

5.8. USUCAPIÃO TABULAR:

O artigo 214, §5º da Lei de Registros Públicos expressa que:

Art. 214, § 5º. A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

A diretriz apresentada pelo dispositivo supramencionado é intitulada como usucapião tabular, dado que, por meio da matrícula (tábula) do imóvel será possível a constatação do direito anteriormente inscrito. Há o entendimento de que o vício pode ser verificado em 3 (três)

momentos, na relação jurídica inicial, no próprio documento, isto é, no aspecto formal do título e, também, no ato registral.

Dessa forma, depreende-se que sendo a posse exercida pelo usucapiente de boa-fé, por um período mínimo que permita conferir a usucapião por alguma das modalidades expressas na legislação, entende-se que o ato será convalidado e não poderá ser desfeito, desaparecendo o vício, mesmo que o respectivo defeito pudesse gerar a nulidade ou anulabilidade do ato registral. Ademais, em atenção a boa-fé, infere-se que será presumida tendo em vista o registro do título, logo, havendo impugnação, o ônus da prova ficará a cargo do impugnante, devendo esse comprovar a irregularidade.³²

Portanto, é possível afirmar que a usucapião tabular é uma forma de ratificar determinado registro que tenha sido acometido por algum vício, podendo ser associada as variadas modalidades de usucapião, a não ser a administrativa.

A norma do §5º do art.214 do LRP nos remete à ideia de proximidade com a fé pública e abstração da causa existente no sistema registral alemão, no qual o registro se desvincula do título causal e passa a produzir presunção absoluta de veracidade quanto ao seu teor, diferentemente do que ocorre no sistema brasileiro, em que a presunção é relativa. Contudo, esta aproximação não é completa, tendo em vista que sua aplicação exige boa-fé, registro do título e exercício da posse. O registro do título tem força suficiente para gerar confiança no seu titular da legitimidade do seu direito, criando a presunção relativa da boa-fé. Ao se somar ao efeito registral o exercício da posse tem-se um efeito saneador com o passar do tempo, tornando a propriedade registrada inatacável. Portanto, nosso sistema ainda difere do alemão, pois exige não só a inscrição, mas também a posse e a boa-fé para atribuir efeito saneador ao registro.³³

Visto isso, depreende-se que a usucapião tabular permite a constatação da informação publicada, consolidando o direito inscrito em virtude da posse de boa-fé e do tempo decorrido.

6. EFEITOS DA USUCAPIÃO:

³² “Apesar de presumida a boa-fé, pode ser provada a má-fé diante de uma análise da conduta do adquirente”. BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 81.

³³ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: Editora D’Plácido, 2016, p. 91-92.

O ordenamento jurídico brasileiro preceitua que preenchidos os requisitos indispensáveis para a caracterização da modalidade de usucapião empregada, ficará configurada a propriedade informal, adquirida pelo usucapiente, devendo este realizar a inscrição do título concedido no fôlio real para que se possa alcançar a titularidade formal do imóvel.

Para Orlando Gomes “a aquisição da propriedade pela usucapião opera-se *ex tunc*. Não se realiza quando expira o prazo dentro do qual a coisa deve ser possuída ininterruptamente, mas, sim, no momento em que se inicia a posse”.³⁴

Já para Benedito Silvério Ribeiro “a retroação deve caminhar até o ponto em que tenha consumado a prescrição aquisitiva”.³⁵

Esse debate é importante para permitir que as ações realizadas pelo usucapiente sejam válidas, e também para impedir que o titular registral requisite o ressarcimento do valor referente aos frutos colhidos pelo possuidor em momento antecedente a consecução da propriedade.

Ademais, é necessário evidenciar que os efeitos poderão se divergir em virtude da situação configurada em cada caso, em que existe a intenção de aquisição do direito real de propriedade por meio da usucapião.

No contexto em que há uma posse civil, originária de direito obrigacional ou real o instituto “apenas declarará como válida a situação consolidada no tempo, razão pela qual o efeito será retroativo à data de cada ato ou negócio jurídico ocorrido”.³⁶

Já no cenário em que a posse é natural, haverá o nascimento do direito para o possuidor, o qual poderá se converter em propriedade informal desde que cumprido os requisitos. Posto isso, neste último caso, para a caracterização do título formal deverá ser feita a inscrição no fôlio real. Desse modo, conclui-se que o reconhecimento da aquisição da propriedade possui caráter declaratório, e será constitutivo somente quando inscrito no registro competente. Com base nisso, Leonardo Brandelli preceitua que “no que toca ao registro, os seus efeitos de oponibilidade *erga omnes* não podem retroagir, passando a existir da data do registro”.³⁷

³⁴ GOMES, Orlando. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2004, p. 146.

³⁵ RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. São Paulo: Editora Saraiva, 2012, p. 1552. V.2.

³⁶ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2016, p. 94.

³⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 25.

Portanto, depreende-se que a propriedade formal será configurada no plano do Direito das Coisas, apenas quando houver o registro do título constitutivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. Ademais, conclui-se que a partir de configurado o lapso legal, poderá o usucapiente defender o bem contra o antigo proprietário, e somente mediante o registro poderá este opor-se em desfavor de terceiros, tendo em vista o princípio da publicidade.

7. DESJUDICIALIZAÇÃO:

É sabido que o Magistrado brasileiro é marcado por uma quantidade exorbitante de conflitos, visto que, a sociedade passou por inúmeras transformações que resultaram no surgimento de novos direitos e deveres, que passaram a ser tutelados pelo sistema, e por consequência promoveram um aumento progressivo e significativo dos litígios.

Dessa maneira, o Poder Judiciário, um dos principais garantidores dos direitos e deveres dos cidadãos, passou a receber uma quantidade excessiva de demandas, o que resultou na sobrecarga do determinado ente, impossibilitando que este atendesse todas as ações de forma eficaz e rápida, impedindo o emprego da máxima efetividade na resolução dos conflitos e na proteção das tutelas.

Com base nisso, em virtude da verificação de um sistema judiciário moroso e ineficiente, passou a se pensar em medidas que pudessem solucionar esse problema ou pelo menos ajudar a desafogar em parte o ente público em questão, assegurando o acesso à justiça. Posto isto, é imperioso explicitar que o “acesso à justiça” assume posição de princípio constitucional, sendo enxergado como um direito fundamental devendo ser garantido a todos cidadãos brasileiros e estrangeiros que residem no Brasil, conforme art. 5º, inc. XXXV da Constituição Federal de 1998, o qual delimita:

Art. 5º, inc. XXXV, da CF - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

A partir disso, entendeu-se pela necessidade da elaboração de uma medida que auxiliasse o Poder Judiciário na resolução de demandas, desobstruindo os tribunais e aliviando a máquina jurídica. Destarte, iniciou-se um processo de desjudicialização, em que ocorreria um deslocamento das competências para as serventias notariais e registrais, as quais ficariam

responsáveis por solucionar determinadas requisições com mais presteza, no intuito de prevenir os surgimentos de litígios.

A expressão “desjudicialização” refere-se à possibilidade de resolver certas adversidades, fora da seara judicial, não havendo a necessidade de ficar refém de um processo demorado, para que se consiga alcançar a prestação requisitada. Dessa maneira, a legislação brasileira cria cada vez mais dispositivos que possibilitam o ingresso na via extrajudicial com o propósito de viabilizar o saneamento de certos obstáculos, por meio de um procedimento mais célere e menos complicado. A título exemplificativo, destaca-se a autorização para realizar divórcios consensuais e inventários, resolver embaraços relacionados a regularização fundiária e a faculdade de propor o instituto da usucapião fora do âmbito judicial, sendo esta última prática tema do trabalho em pauta, a qual será abordada em seguida.

Ademais, é interessante evidenciar que a atividade notarial e registral deve respeitar inúmeros princípios fundamentais no desempenho de suas funções, além disso, as serventias são fiscalizadas frequentemente por corregedorias, o que garante a segurança jurídica e a eficácia plena dos atos realizados.

Portanto, o processo de desjudicialização possui a finalidade principal de garantir a tutela requisitada de forma mais célere e efetiva, de maneira segura, garantindo o cumprimento da justiça.

8. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:

O dispositivo responsável por regular o procedimento foco do estudo em questão está abarcado pela Lei 6.015/1973, especificamente no artigo 216-A, o qual preceitua que:

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

Inicialmente, é fundamental entender que não se trata de uma nova espécie de usucapião, como as que foram aludidas anteriormente, deve ser percebida como uma maneira de conferir o direito real de propriedade em face de alguma modalidade já existente, sem a necessidade de ingressar com demanda judicial.

Visto isso, o Provimento 65/2017 do CNJ, o qual também é responsável por regularizar as previsões referentes a usucapião extrajudicial, traz em seu art. 2º, caput e no §2º do mesmo, que:

Art. 2º. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 2º - Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

Dessa maneira, apreende-se que é incabível o trâmite simultâneo de ambos procedimentos, devendo o usucapiente decidir se desistirá do requerimento judicial ou sendo o caso, se requisitará a suspensão por um prazo de 30 dias da demanda no Cartório de Registro de Imóveis competente. É interessante mencionar, que configurada a desistência, será cabível a utilização das provas produzidas na esfera judiciária, facilitando o prosseguimento do processo no fôlio real.³⁸

Entretanto, é necessário esclarecer que o Provimento em questão, apenas permitiu a utilização das provas já produzidas, devendo as outras etapas serem cumpridas de acordo com as normas estabelecidas nos dispositivos reguladores do respectivo instituto. Com base nisso, Francisco José Barbosa Nobre pondera que:

Havendo alternância para via administrativa, os atos de natureza probatória, como a perícia, a oitiva de testemunhas, a inspeção judicial, os documentos juntados etc., bem como as anuências eventualmente manifestadas nos autos poderão ser aproveitados no procedimento extrajudicial. Já os atos de natureza vocatória, como as citações, ofícios a entes públicos e editais, devem, por cautela, serem repetidos perante o registro de imóveis.³⁹

Posto isso, os próximos tópicos desta pesquisa serão destinados a explicitação das etapas basilares para a configuração da usucapião na via extrajudicial, evidenciando todas exigências feitas pela legislação vigente. O CORI-MG (Colégio Registral de Minas Gerais) traz uma forma de interpretar tal procedimento, a qual assemelha-se a maneira de como vários estados tem

³⁸ Art. 2º, § 3º do Provimento 65/2017 do CNJ: “Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial”.

³⁹ NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial**. 1. Ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018, p. 73.

regulamentado o instituto em pauta, que será utilizada para melhor elucidação do processo. São estabelecidas dez etapas, sendo elas:

1. Abertura do processo - requerimento.
2. Autuação.
3. Análise formal dos documentos.
4. Busca no Registro de Imóveis.
5. Admissibilidade do pedido.
6. Notificação por falta de assinatura do titular registral e confinantes.
7. Intimação dos entes públicos.
8. Publicação de Edital.
9. Nota fundamentada.
10. Registro.

8.1. ETAPA 01 – ABERTURA DO PROCESSO – REQUERIMENTO:

Será apresentado o requerimento no Registro de Imóveis em que a propriedade que se pretende usucapir está matriculada, no qual este será prenotado no Livro 1 (Protocolo), conservando-se as implicações da prenotação até o momento em que se realizará uma análise jurídica para apurar se o pedido será acolhido ou rejeitado. O art. 216-A, §1º da Lei de Registros Públicos traz previsão que ratifica o exposto:

Art. 216-A, §1º. O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

É sabido que com a prenotação será conferido um número de ordem para a requisição, que estabelecerá uma preferência perante os títulos apresentados em momento subsequente.⁴⁰ Ela terá uma validade de 30 dias, no qual findo o prazo, não sendo possível verificar o registro

⁴⁰ Art. 186, LRP: “O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”.

devido omissão do requerente em satisfazer determinações legais, cessarão os seus efeitos.⁴¹ Contudo, o art. 205, parágrafo único da LRP, delimita que:

Art. 205, parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

Além disso, o art. 9º, §2º do Provimento 65/2017 do CNJ complementa o dispositivo supramencionado:

Art. 9º, §2º - A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

Portanto, por não possuir os mesmos formalismos da seara judicial, depreende-se que no âmbito extrajudicial o pedido poderá ser arquivado, com a respectiva prenotação cancelada, sem a prévia intimação do usucapiente e de outras possíveis partes interessadas. Ademais, é pertinente que o requerente tenha ciência de que uma vez arquivado o procedimento, ocorre o seu completo exaurimento, não havendo a possibilidade de reabertura do mesmo, resguardado o direito de aproveitamento de atos já praticados desde que não prejudiquem terceiros.⁴²

8.2. ETAPA 02 – AUTUAÇÃO:

É o momento em que será feito a autuação do pedido inicial e de toda documentação oferecida pelo usucapiente ou por seu representante legal.⁴³ Posto isto, o art. 9º, caput, do Provimento 65/2017 do CNJ, dispõe que:

Art. 9º. O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

⁴¹ Art. 188, LRP: “Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

⁴² Exemplo de pedido de aproveitamento a ser inserido no requerimento inicial: “Requer que seja aproveitada a notificação dos entes públicos municipal, estadual e federal realizada nos autos nº XX, em razão de não ter havido modificação da descrição do objeto do pedido da usucapião, de modo que não há nenhum prejuízo à Fazenda Pública”.

⁴³ Não obstante o requerimento inicial dever ser assinado pelo advogado do usucapiente, qualquer pessoa pode apresentá-lo no Registro de Imóveis, para fins de prenotação. COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p.136.

Dessa forma, efetuada a prenotação no livro designado para protocolos e verificada a documentação apresentada, serão feitos os autos nos seguintes moldes:

Aos [dia] dias do mês de [mês] do ano de [ano], nesta serventia de Registro de Imóveis de [Cidade/Estado], autuo o requerimento e documentos que adiante se seguem, para fins de processamento extrajudicial do pedido de reconhecimento de usucapião, ficando prorrogados os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido. Dou fé. [assinatura do(a) Oficial(a) ou Substituto].⁴⁴

Destarte, após a feitura dos autos, as possíveis petições, ofícios e eventuais impugnações que vierem a acometer o procedimento em pauta, serão agregadas ao processo em curso. Para mais, entende-se que os requerimentos que forem apensados em momento posterior deverão ser assinados pelo advogado responsável, estando o usucapiente impedido de realizar diretamente os atos no procedimento administrativo extrajudicial. Outrossim, respectivas impugnações propostas por qualquer interessado, também necessitarão conter a assinatura do jurista encarregado, uma vez que, poderão desencadear um processo judicial em decorrência da presença de litígio.⁴⁵

Além disso, após o recebimento de petições e outros documentos é imprescindível que estes sejam incorporados nos autos. Entretanto, existe a possibilidade de que surjam adversidades que impeçam a autuação no momento exato da entrega destes, dessa forma, é essencial que os colaboradores dos Registros de Imóveis anotem a data em que ocorreu a entrega da documentação para que, posteriormente, possam apontá-la no respectivo processo. Apenas como informação complementar, somente é admissível a consulta dos autos por quem quer que seja, dentro da serventia, devendo o funcionário assentar que foi dada vista ao indivíduo que fez a requisição.⁴⁶

⁴⁴ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p.136.

⁴⁵ Leonardo Brandelli se posiciona de forma diversa, defendendo que “qualquer que seja a manifestação da parte notificada, poderá sê-la pessoalmente, sem a necessidade de fazer-se representar por advogado. BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 97.

⁴⁶ É uma forma de impedir que terceiros interessados que tomem ciência do feito, aleguem o desconhecimento do procedimento de usucapião, na intenção de arguirem eventual nulidade em momento oportuno.

8.3. ETAPA 03 – ANÁLISE FORMAL DOS DOCUMENTOS:

É o momento em que o Registrador irá investigar a documentação apresentada juntamente com o requerimento inicial, na intenção de constatar se todos elementos formais exigidos pela lei foram cumpridos.⁴⁷

O art. 216-A da Lei de Registros Públicos preceitua que:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

É necessário que o usucapiente esteja ciente que o oferecimento inconcluso de documentos acarretará na intimação do seu representante legal, que ficará responsável por emendar o pedido inicial dentro do prazo de 15 dias, com aplicação análoga dos arts. 320⁴⁸ e 321⁴⁹ do Código de Processo Civil. Passado o período estipulado e verificado que ainda falta documentação imprescindível para a caracterização do feito, deve-se indeferir o requerimento, provocando o cancelamento da prenotação em casos que não haja a suscitação de dúvida.

Além disso, entende-se que o fornecimento de cópias é de responsabilidade do requerente, como estipulado pelo art. 4º, §2º do Provimento 65/2017 do CNJ:

⁴⁷ Art. 4º, §1º do Provimento 65/2017 do CNJ: “Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

⁴⁸ Art. 320, CPC: “A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação”.

⁴⁹ Art. 321, CPC: “O juiz, ao verificar que a petição inicial não preenche os requisitos dos arts. 319 e 320 ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor, no prazo de 15 (quinze) dias, a emende ou a complete, indicando com precisão o que deve ser corrigido ou completado”.

Art. 4º, §2º - O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

As respectivas cópias não precisam ser entregues ao mesmo tempo que o pedido inicial, o seu fornecimento pode ser efetivado quando requisitado pela serventia, podendo o próprio advogado declarar a autenticidade destas.

8.3.1. Requerimento Inicial:

É imprescindível que seja feito em nome do usucapiante e que contenha a assinatura do advogado responsável. Para mais, deverá seguir os requisitos de uma petição inicial, havendo a aplicação subsidiária do art. 319 do CPC, com as adaptações ao procedimento extrajudicial. Destarte, o art. 3º do Provimento 65/2017 do CNJ ratifica a explanação anterior, além de delimitar elementos essenciais que devem compor o pedido introdutório.

Posto isto, para uma melhor compreensão do conteúdo que um requerimento inicial deve abarcar, entende-se pela necessidade de realizar uma listagem com os dados primordiais, sendo eles:⁵⁰

- Endereçamento ao registrador de imóveis competente;
- Qualificação dos requerentes;
- Identificação dos interessados;
- Indicação da espécie de usucapião pretendida;
- O fato e os fundamentos jurídicos do pedido;
- Nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores;
- Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra registrado;
- Esclarecimento se há ou não edificação e/ou benfeitoria;
- Valor atribuído ao imóvel;
- Os pedidos, com suas especificações;

⁵⁰ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 143.

- O valor da causa;
- Dados do advogado.

Preenchidos esses elementos, o requerimento estará adequado para o prosseguimento do feito.

8.3.2. Procuração:

É fundamental que o requerente de usucapião na via extrajudicial seja representado por advogado ou defensor público, mediante a outorga de poderes por meio de uma procuração pública ou privada. Dessa maneira, o art. 4º, inc. VI do Provimento 65/2017 do CNJ estabelece que:

Art. 4º, inc. VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

É interessante mencionar que a redação deste inciso foi alterada pelo Provimento 121 do CNJ, de 13/07/2021, o qual dispensou a obrigação do reconhecimento de firma da procuração.

8.3.3. Ata Notarial:

A apresentação da ata notarial no procedimento de usucapião extrajudicial é obrigatória, visto que, ela possui a finalidade de atestar o período possessório e suas circunstâncias, na medida em que ela pode constatar a existência e o modo de existir de determinado fato. A sua falta pode propiciar o indeferimento do instituto, isto é, a rejeição do pedido inicial.⁵¹

Entregada a ata, é função do Registrador averiguar se ela corresponde a propriedade descrita no memorial associado ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião. Além

⁵¹ Art. 216-A, inc. I da LRP.

disso, havendo a necessidade, é possível a apresentação de inúmeras atas, com o intuito de caracterizar os fatos que se sucederam no decurso do lapso legal.⁵²

De acordo com Leonardo Brandelli, “do conceito de ata notarial, podemos depreender o seu objeto, qual seja, a mera apreensão de um fato jurídico e a sua transladação, sem alteração, para o livro notarial”.⁵³

Por fim, a Provimento 65/2017 do CNJ em seu art.5º, §3º, assenta que:

Art. 5º, §3º - Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Dessa forma, além de informar o requerente, deverá constar a informação na respectiva ata notarial.

8.3.4. Planta, Memorial Descritivo e ART ou RRT:

No requerimento inicial de usucapião na via extrajudicial, é posta como obrigatória a apresentação de planta e memorial descritivo da propriedade que se pretende usucapir, devendo a respectiva documentação ser estruturada por profissional legalmente habilitado, isto é, reconhecido e autorizado a atuar por determinação do CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), juntamente com a entrega da anotação ou registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT, respectivamente).⁵⁴

Os termos de registro de responsabilidade técnica devem ser entregues ao Oficial acompanhados com o recibo de pagamento, constando o nome do profissional responsável por assinar a planta e memorial. Além disso, é imprescindível que a mesma pessoa, habilitada para a realização dos atos, assine ambos documentos, sendo necessário o reconhecimento de firma

⁵² Art. 4º, §7º, Provimento 65 do CNJ: “O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo”.

⁵³ BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 74.

⁵⁴ Art. 216-A, inc. II da LRP: “II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes”.

caso a assinatura tenha se dado sem a presença de um colaborador do Registro de Imóveis competente pelo procedimento.⁵⁵

De acordo com o art. 176, §1º, inc. I da Lei de Registros Públicos, nos casos em que a propriedade objeto do requerimento for dividida em virtude da existência de áreas públicas como via urbana, rodovia rural, rios públicos, será necessária a feitura e entrega de memorias descritivos para cada porção de terra, pelo fato da perca da continuidade física do terreno, sendo imperioso a abertura de matrículas apartadas.⁵⁶

8.3.4.1. Descrição Georreferenciada:

Nos casos em que o objeto do procedimento de usucapião for imóvel rural, independentemente de sua área, deverão ser georreferenciados, como preceituado no art. 4º, inc. V do Provimento 65/2017:

Art. 4º, inc. V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

Faz-se necessário pontuar que a descrição georreferenciada não deve ser confundida com àquela, objeto de certificação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

Ademais, nos casos em que o bem que se pretende usucapir pertencer ao perímetro urbano e não possuir inscrição no fôlio real, entende-se que poderá ser requisitado o georreferenciamento, para que possa ser delimitado com exatidão a dimensão da propriedade. A União frequentemente apresenta impugnação nos casos em que não possível delimitar a descrição exata imóvel, em razão de que algum trecho pode ser caracterizado como patrimônio público, visto isso, nessas situações é cauteloso que o requerente já apresente a descrição georreferenciada para obstar que o processo volte a fase de início.

⁵⁵ Art. 4º, §6º, do Provimento 65/2017 do CNJ: “Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo”.

⁵⁶ Art. 176, §1º, inc. I, da LRP: “§1º - A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei”.

8.3.5. Anuência do Titular Registral e/ou dos Confrontantes:

Para o prosseguimento da usucapião na via extrajudicial é fundamental que haja a anuência de todos os titulares de direitos reais que incidem sobre o imóvel usucapiendo, assim como dos imóveis confinantes. Na hipótese de concordância de algum destes, o Registrador competente irá notificá-los, para querendo se manifestarem e no caso de permanecerem inertes depreende-se que houve anuência.

A anuência deverá ocorrer por meio da assinatura da planta ou memorial descritivo, podendo ser configurada também em instrumento autônomo, sendo que em ambas as formas é indispensável que as firmas estejam reconhecidas, como preceituam o art. 4º, §6º e art.10, §7º do Provimento 65/2017 do CNJ:

Art. 4º, §6º - Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo.

Art. 10, § 7º - O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

No caso de unidade autônoma de condomínio edilício, entende-se que “fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar”⁵⁷, devendo o condomínio estar regularmente constituído.⁵⁸ No caso em que constituição não tiver sido feita de forma adequada e regulamentada, será preciso anuência daqueles mencionados neste parágrafo, conforme explicita o art. 7º do Provimento 65/2017 do CNJ:

Art. 7º Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se 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.

⁵⁷Art. 216-A, § 11º - “No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo”.

⁵⁸Art. 6º do Provimento 65/2017 do CNJ: “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”.

Por fim, é importante ressaltar que com a mudança promovida pela Lei 13.465/2017, a inércia por parte dos titulares registrais e confrontantes após realizada a notificação e finalizado o prazo para manifestação, será considerada como anuência.

8.3.5.1. A anuência decorrente de atos e negócios jurídicos anteriores:

Refere-se a existência de atos jurídicos realizados no campo das obrigações que podem ser enxergados como concordância do titular registral, desde que possa verificar a transferência definitiva da propriedade a terceiros. Dessa maneira, o art. 13 do Provimento 65/2017 do CNJ expressa que:

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Visto isso, por meio da análise do negócio jurídico celebrado entre o titular registral e o usucapiente, será possível que o Registrador delimite se o documento poderá ser considerado como uma forma de anuência, sendo viável a sua utilização no procedimento em pauta.

8.3.6. Certidão Negativa dos Distribuidores:

É imprescindível que o requerente apresente as Certidões Negativas dos Distribuidores expedidas pela Justiça Federal e Estadual, da comarca da situação do imóvel, do domicílio do requerente e do titular registral⁵⁹, devendo a pesquisa ser feita em nome de todos os indivíduos que foram titular de direito real durante lapso legal contabilizado para o aperfeiçoamento da usucapião. Posto isto, o Provimento 65/2017 do CNJ também estabelece uma previsão referente as certidões requisitadas, sendo:

Art. 4º, inc. IV - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

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

Por meio dessas certidões é possível que o Registrador verifique se a posse é mansa, pacífica e ininterrupta, investigando se durante o período possessório houve alguma causa impeditiva ou interruptiva do decurso do tempo ou se a posse passou a ser litigiosa.

Por fim, é necessário entender que a certidão somente terá de ser negativa quando o conteúdo que ela abarca, caso fosse positivo, afetasse diretamente os requisitos essenciais para a concretização da usucapião.

8.3.7. Justo Título ou outros Documentos da Posse:

De acordo com previsões normativas que regulam o procedimento da usucapião extrajudicial, é preciso que o usucapiente apresente junto com seu requerimento inicial um justo título, somente no caso de usucapião ordinária, e nos cenários que se configure outra

⁵⁹ Art. 216-A da LRP: “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente”.

modalidade, qualquer documento em que seja possível a verificação da origem, continuidade, natureza e tempo da posse. Ademais, é necessário que o mesmo também disponha de documentação fornecida por órgãos ou empresas pública, que permitam constatar as características que o período possessório deve possuir, ou seja, para certificar a existência da posse *ad usucapionem*, possibilitando que se configure o instituto em comento. Essa exigência possui respaldo no art. 4º, inciso III do Provimento 65/2017 do CNJ, o qual delimita que:

Art. 4º - O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:
III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;⁶⁰

Portanto, apresentado documentos passíveis de identificação pelo Registrador das características essenciais da posse para a configuração da usucapião, poderá dar continuidade ao procedimento.

8.3.8. Certidão do Registro de Imóveis:

O respectivo documento não foi requisitado pelo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, entretanto, considera-se necessária a sua apresentação, uma vez que, permitirá a identificação dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel objeto da usucapião ou na dos confrontantes.

8.3.9. Certidão relativa à natureza urbana ou rural do imóvel:

A necessidade de apresentação do documento em análise no momento de requerimento inicial, foi instaurada pelo Provimento 65/2017 do CNJ, o qual estabeleceu em seu art.4º, inciso VIII que:

⁶⁰ Art. 216-A, inc. IV da LRP: “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel”.

Art. 4º - O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

VIII - certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

A certidão em questão possui a finalidade de atestar a devida escrituração do imóvel no fôlio real, visto que, a Lei de Registros Públicos estabelece normativas distintas para a abertura de matrícula de imóvel urbano e de imóvel rural. Ademais, é interessante mencionar que este documento tem a validade de 30 dias, contados do dia em que foi efetuada a prenotação.

8.4. ETAPA 04 – BUSCAS NO REGISTRO DE IMÓVEIS:

A finalidade desta etapa é permitir que o Registrador de Imóveis promova buscas no acervo da própria serventia, para que seja possível comparar as informações coletadas com os elementos apresentados no pedido inicial, juntamente com o restante da documentação entregue pelo usucapiente. Nesse momento procedimental, o titular responsável pelo fôlio real já consegue ter acesso a dados mais precisos decorrentes de materiais incorporados em etapas anteriores, possibilitando que este verifique com mais exatidão os nomes, endereços, matrículas e outros aspectos correspondentes ao processo administrativo em trâmite.

Alicerçado nessas informações, surge a viabilidade principalmente da identificação adequada da transcrição do bem e se as propriedades dos confinantes estão devidamente transcritas. Outro ponto de extrema relevância é referente aos imóveis os quais não é possível constatar a inscrição tabular, momento que gera grave insegurança jurídica para a decisão do Registrador imobiliário, uma vez que pode-se tratar de bem público, ocasionando maior duração do procedimento em face daquele que já se tem a convicção de que é privado.

Localizando o imóvel em que se pretende usucapir, poderá o Registrador exigir que sejam prestadas explicações por parte do requerente, na intenção de ratificar o objeto do pedido. Havendo necessidade poderá ser feito o aditamento ou o acréscimo de informação pertinentes, e localizando o titular registral, deverá ser requerida a sua notificação.

Por fim, essa etapa de busca serve, ainda, para que o Registro de Imóveis confira se os anuentes com o pedido são, realmente, os titulares de direito real sobre o imóvel confinante, bem como se todas as pessoas constantes no fôlio real anuíram ou foram intimadas.⁶¹

8.5. ETAPA 05 – ADMISSIBILIDADE DO PEDIDO:

Nesse momento, todos os documentos requisitados pelo art. 216-A da LRP já foram corretamente entregues e já se incorporaram nos autos devidamente analisados pelo registrador, além disso, o mesmo já efetuou pesquisas internas na serventia com o objetivo de responder eventuais questionamentos. Visto isso, o Oficial deverá realizar uma avaliação do pedido inicial, semelhante àquela feita judicialmente, investigando a possibilidade jurídica de seguir com o procedimento ou de indeferi-lo, dispensando a concretização das etapas seguintes.

Logo, faz-se necessário ponderar a presença de impedimentos que levariam a rejeição inicial do pedido, como também, a observação de vícios nos documentos apresentados, pois só assim é possível conceber um juízo de admissibilidade adequado e condizente com a realidade contemplada.

Diante disso, Leonardo Brandelli faz algumas considerações:

Protocolado o pedido e autuado, deverá o Oficial de Registro proceder à sua primeira análise jurídica [...] A qualificação registral é o momento em que o Registrador analisa a conformidade do título com o ordenamento jurídico, a viabilidade jurídica do pedido. [...] Assim, ao qualificar nesse primeiro momento o processo de usucapião extrajudicial, deverá o Registrador verificar, em primeiro lugar, se estão presentes os requisitos formais para o pedido de usucapião. [...] Em segundo lugar, analisará o Registrador se estão presentes os requisitos autorizadores da aquisição do direito real que se pretende adquirir pela espécie de usucapião invocada. [...] Entendendo o Registrador não estar em ordem formalmente o pedido, ou tendo formado convicção de que não houve aquisição pela usucapião, qualificará negativamente, negando o pedido e exarando nota devolutiva, contra a qual caberá suscitação de dúvida para o Juízo competente.⁶²

Portanto, havendo discordância por parte do Requerente da decisão preceituada pelo Registrador, poderá requisitar a suscitação de dúvida, como estabelecido pelo art. 216-A, §7º da Lei nº 6.5015/73, levando a questão para a apreciação do Juízo administrativo.

⁶¹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p.256.

⁶² BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 89-91.

Art.216-A, § 7º - Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência).⁶³

8.6. ETAPA 06 – NOTIFICAÇÃO POR FALTA DE ASSINATURA DO TITULAR REGISTRAL E CONFINANTES:

A etapa de notificação dos titulares registrais e confinantes que porventura ainda não expressaram a sua concordância, ocorre após certificada a situação registral do bem e viabilidade do procedimento por meio do cumprimento dos requisitos legais acompanhados com os documentos cruciais para a caracterização do feito. Todavia, é interessante mencionar que essa fase é dispensável, desde que em momento anterior tenha se demonstrado a anuência de todos interessados com o processo.⁶⁴

Visto isso, o passo inicial será verificar se houve a omissão de determinada anuência que seja imperiosa para a configuração do ato. Apurada a supressão, entende-se por necessária a notificação do respectivo interessado, dessa forma, o art. 10 do Provimento 65/2017 do CNJ estabelece que:

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

Existe a possibilidade de que a notificação indicada no artigo supramencionado possa ser feita pelo Oficial do Registro de Imóveis ou do Registro de Títulos e Documentos ou ainda por seus respectivos prepostos e, também, por carta com confirmação de recebimento. Ademais, comparecendo a parte na Cartório, o ato poderá ser realizado pessoalmente.⁶⁵

⁶³ Provimento 65/2017 do CNJ: “Art.17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado”.

⁶⁴ Por meio de assinatura na planta e/ou memorial ou por declaração de anuência autônoma ou em virtude da presença de documentos que respaldam prévia anuência.

⁶⁵ Art. 10, §1º, Provimento 65/2017 do CNJ: “A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório”.

Caso opte pela notificação escrita, o Provimento 65/2017 do CNJ que rege o procedimento extrajudicial de usucapião entende que:

Art. 10, § 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.

Além disso, a carta notificatória deverá estar auxiliada com cópia do pedido inicial, da ata notarial realizada pelo tabelião, da planta e memorial descrito, juntamente com toda documentação pertinente para que o indivíduo notificado tome conhecimento do feito. Por conseguinte, o art. 10º, §3º do mesmo provimento, delibera que:

Art. 10, §3º - A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

Outro ponto que merece destaque é referente a notificação de pessoas casadas ou conviventes em união estável, devendo cada um ser comunicado por meio de atos separados.⁶⁶ Já nos casos em que o indivíduo residir em comarca diversa, e a comunicação por carta com aviso de recebimento tiver sido infrutífera, a ciência será feita pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição em que ele se encontra, sendo as despesas responsabilidade do usucapiente.⁶⁷

De acordo com o artigo 10, §8º do Provimento 65/2017 do CNJ, sendo a notificação realizada pelos registradores ou seus respectivos prepostos, apreende-se que poderá ser colhida a assinatura em certidão específica referente a anuência com o procedimento instaurado na via administrativa. Segue o dispositivo:

Art. 10, §8º - A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

⁶⁶ Art.10, §4º, Provimento 65/2017 do CNJ: “Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros”.

⁶⁷ Art.10, §2º, Provimento 65/2017 do CNJ: “Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas”.

Na hipótese do interessado ser uma pessoa jurídica, a notificação deverá ser conferida ao representante legal da empresa, que possua qualificação adequada para realizar a devida concordância.⁶⁸ Já em análise do cenário em que o titular do direito real tenha falecido, faz-se preciso verificar a existência de inventário ou escritura pública de nomeação de inventariante na falta do primeiro, para que seja exequível a intimação; posto isso, o artigo 12 do provimento regulatório deste instituto delimita que:

Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.⁶⁹

Seguindo, em análise ao §6º do art. 10 do Provimento 65/2017 do CNJ, infere que o dispositivo almeja alcançar os confrontantes, à medida que:

Art. 10, §6º - Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

As disposições preceituadas acima deverão incidir sobre proprietários de imóveis confinantes, e conforme o art. 213 da LRP, a notificação poderá ser remetida ao imóvel contíguo.⁷⁰

Com base nas informações preceituadas acima, é de fundamental importância compreender que havendo a incidência de direito real no imóvel confinante, o seu proprietário somente será intimado para participar do procedimento extrajudicial nos casos em que o pedido de usucapião afetar o respectivo direito. Em vista disso:

Os titulares de direitos reais relativos aos imóveis confinantes não possuem interesse direto em relação ao pedido, mas indireto, tal como assistente simples. Exigir sua anuência e/ou notificação, apenas torna o processo moroso e com ilegitimidade para impugnar a posse do usucapiente, com o qual não tem qualquer relação jurídica. Além disso, a menção genérica junto ao texto, exigindo a intimação não apenas em relação

⁶⁸ Art. 10, §9º, Provimento 65/2017 do CNJ: “Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal”.

⁶⁹ Art. 12, Provimento 65/2017 do CNJ.

⁷⁰ Art.213, §3º, LRP: “A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação”.

aos direitos reais, mas a qualquer outro direito averbado, torna necessária a notificação de titulares de ius ad rem. Os locatários do imóvel confinante com contratos averbados na matrícula teriam que prestar anuência ao pedido, o que se revela um contrassenso. Tal exigência não existe sequer na ação de usucapião.⁷¹

Portanto, no intuito de evitar futuros entraves que possam retardar a concretização da usucapião, o requerente já no pedido inicial deve explicitar se exerce a posse em conformidade ou não com os direitos reais que incidem no imóvel usucapiendo ou confinante.

A partir disso, em análise dos direitos reais que possam vir a incidir no imóvel usucapiendo, o artigo 14 do Provimento 65/2017 do CNJ declara que:

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.
Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Posto isso, depreende-se pela oportunidade de implementação de acordo entre o usucapiente e o titular de direito real sobre o imóvel, permitindo o reconhecimento da titularidade da propriedade em face do requerente, além preservar o ônus real gravado na matrícula. Ademais, no requerimento inicial já pode ser reconhecido de forma expressa o determinado gravame, confirmando que este é respeitado pela posse efetivada, gerando uma maior segurança jurídica para o procedimento em pauta, permitindo-se a dispensa da intimação do titular do direito analisado.

8.6.1. A “Usucapião de Matrícula” e seu Procedimento Simplificado:

O art. 10, §10 do Provimento 65/2017 do CNJ estabelece que:

Art. 10, §10 - Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Desse modo, em análise ao artigo supracitado, é concebível delimitar que quando o imóvel objeto da usucapião estiver inscrito fôlio real de maneira minuciosa e for apresentado

⁷¹ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. Ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015, p. 432.

requerimento inicial que reproduza fielmente a descrição contida na matrícula, depreende-se que é escusável a intimação e concordância dos confrontantes, além de ser prescindível a realização de novo levantamento topográfico.

Fabio Caldas de Araújo aponta que:

A participação do confinante no processo de usucapião tem por finalidade realizar a “avaliação das confrontações traçadas pelo requerente garantindo a integridade de suas respectivas propriedades” e atuar “como testemunhas fundamentais do prescribente, delimitando o espaço geográfico em que o mesmo assenta sua posse ad usucapionem”.⁷²

Destarte, por meio da explanação do procedimento ora descrito, entende-se que é dispensável intervenção do confinante, à medida que as demarcações já foram delineadas em momento antecedente e que a posse será confirmada por meio da ata notarial.

8.6.2. Edital:

A Lei 13.465/2017, popularmente conhecida como a Lei da Regularização Fundiária, inseriu no §13 do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, a possibilidade de promulgação de edital com a finalidade de notificar os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, bem como dos imóveis confinantes, nos casos que em que não fossem localizados nos endereços apontados ou estiverem em local incerto ou não sabido. Assim sendo, o dispositivo preceitua que:

Art. 216- A, § 13. Para efeito do § 2o deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Ademais, o art.11 do Provimento 65/2017 do CNJ segue a mesma concepção do parágrafo décimo terceiro explicitado acima, estipulando que:

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de

⁷² ARAÚJO, Fabio Caldas de. Usucapião. 3. Ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015, p. 511.

imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Por fim, conclui-se que a medida inserida colabora para o prosseguimento do feito extrajudicial e vai de encontro com o desenvolvimento da sociedade, uma vez que possibilita a publicação de edital em meios eletrônicos, havendo maiores chances de alcançar o seu objetivo, com menos gastos efetuados pelo usucapiente. Ademais, ela estabelece que a inércia da pessoa intimada é sua anuência ao pedido formulado, proporcionando mais agilidade a configuração do instituto.

8.7. ETAPA 07 – INTIMAÇÃO DOS ENTES PÚBLICOS:

O art. 216-A, §3º dispõe que:

Art. 216-A, § 3º - O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)⁷³

A intimação dos entes públicos é posta como obrigatória, uma vez que, a não realização desta pode acarretar na nulidade do procedimento. É necessário explicitar que a forma como os respectivos órgãos serão intimados é de escolha do Registrador, devendo a notificação estar acompanhada com cópia do requerimento inicial, memorial descritivo e planta do imóvel, e de outros documentos que se demonstrarem essenciais, como por exemplo o justo título.

Posto isto, é sabido que a intimação referente a União deve ser enviada para a Secretaria do Patrimônio da União do estado em que se encontrar situado o bem objeto do procedimento.⁷⁴

⁷³ No mesmo sentido, dispõe o art. 15 do Provimento 65/2017 do CNJ: “Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará a 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 a manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias”.

⁷⁴ Art. 2º da Portaria Conjunta da Consultoria-Geral da União e do Secretário do Patrimônio da União - Os titulares dos cartórios de registro de imóveis, os oficiais de registro de títulos e documentos e as Corregedorias-Gerais de Justiça devem ser orientados pelos órgãos de execução da CGU e pelas Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e no Distrito Federal no sentido de serem dirigidas diretamente à respectiva Superintendência do Patrimônio da União em que estiver situado o imóvel usucapiendo as solicitações de manifestação sobre interesse da União sobre o referido imóvel de que trata o § 3o do art. 216-A da Lei no 6.015, de 1973.

Já a notificação estadual deve remetida para os Procuradores dos Estados e do Distrito Federal representantes das unidades federadas – nos termos do art.75, inc. II do CPC e art. 132 da CF – , enquanto a municipal será direcionada ao Prefeito ou Procurador, conforme previsão do art. 75, inc. III do CPC.

É preciso se atentar que o período para a manifestação é quinzenal, contado em dias corridos, no qual sendo caracterizada a inércia dos entes públicos, não prejudicará o prosseguimento do feito, conforme delimitado pelo art. 15, §1º do Provimento 65/2017 do CNJ:

Art. 15, § 1º - A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Por fim, o §3º do art. 15 do Provimento 65/2017 do CNJ estabelece que posta qualquer oposição ou óbice por parte das entidades públicas, o procedimento será finalizado e encaminhado a seara judicial. Entretanto, é coerente a análise de cada situação, na medida em que sendo concedido ao usucapiente um período para a resolução de eventuais desacordos com ente público, haverá a possibilidade de que o feito permaneça na via extrajudicial.

8.8. ETAPA 08 – PUBLICAÇÃO DE EDITAL:

O intuito desta etapa é a publicação de edital na intenção de que terceiros fiquem cientes da existência de requerimento de usucapião na via extrajudicial. Dessa maneira, o art. 216-A, §4º da LRP delimita que:

Art. 216-A, § 4º - O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

Em concordância com o dispositivo anteriormente explicitado, o art. 16 do Provimento 65/2017 do CNJ estabelece previsões referente a publicação de edital, entretanto, este se diferencia um pouco do primeiro em razão dos prazos determinados, isto posto, segue:

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.

Desse modo, há o entendimento que a norma desenvolvida pelo CNJ está em consonância com art. 257, inc. III do CPC/15, destarte, percebe-se que o Registrador poderá estipular um prazo para o edital, podendo ser fixado entre 20 e 60 dias corridos, contados da primeira publicação. Findo o período determinado, terceiros interessados poderão se manifestar respeitado o limite de 15 (quinze) dias, apresentando elementos de fato e de direito, e demonstrando a sua legitimidade para interromper a marcha processual.

Posto isso, é sabido que o edital deve conter:

Art. 16, § 1º - O edital de que trata o caput conterà:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.⁷⁵

Além disso, nas hipóteses em que o imóvel objeto do requerimento estiver situado em mais de uma circunscrição, a publicação deverá ser feita nos jornais das localidades envolvidas.⁷⁶ Ademais, a Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal estadual, poderá estipular que a promulgação do edital seja feita em sítio eletrônico, permitindo que haja uma redução dos custos para o usucapiente.⁷⁷ A título informativo, o TJMG (Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais) viabilizou a concentração dos editais de usucapião que processam nas serventias mineiras no Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais.

8.8.1. Intervenção do Ministério Público:

⁷⁵ Art. 16, §1º do Provimento 65/2017 do CNJ.

⁷⁶ Art. 16, §3º, do Provimento 65/2017 do CNJ.

⁷⁷ Art. 16, §4º, do Provimento 65/2017 do CNJ: “O edital poderá ser publicado com meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamento pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação”.

No caso do procedimento de usucapião extrajudicial, tema principal do estudo, não existe uma lei expressa que preveja intervenção obrigatória do Ministério Público nas demandas administrativas

. Contudo, de acordo com o Conselho Nacional do Ministério Público, o órgão em comento deverá interceder em demandas de relevância social, também poderá ser necessária à sua intervenção em procedimentos que envolvam incapazes ou idosos, e por fim em ações contrárias a finalidade da lei que visem a prática de ato proibido.

Portanto, depreende-se que o Registrador deverá utilizar de sua discricionariedade no momento em que se deparar com determinadas situações, para que se possa decidir se será necessária a intimação do Ministério Público, para resguardar os interesses dos grupos vulneráveis.

8.9. ETAPA 9 – NOTA FUNDAMENTADA:

É uma fase caracterizada pelo momento em que o Registrador irá promover a avaliação do mérito, após a realização das diligências que se consideraram necessárias e da notificação de todos os interessados no feito. O juízo de valor será definido por meio da análise de todos os elementos indispensáveis para a configuração da usucapião requerida.

Entretanto, é relevante ressaltar que o Registrador não estando convencido sobre determinado fato apresentado, poderá atuar ativamente para sanar eventuais imprecisões, efetuando novas diligências no intuito de formular a sua decisão da maneira mais adequada e clara possível. A partir disso, o art. 17 do Provimento 65/2017 do CNJ delimita que:

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

Posto isso, Maria do Carmo de Toledo e Cristina Toledo Afonso Fabrini explicitam que:

[...] ainda que tenham ocorrido qualificações positivas nas etapas anteriores do procedimento, nada impede que o registrador, a qualquer tempo, reveja sua decisão de forma fundamentada, visto que não há preclusão ou coisa julgada das decisões administrativas tomadas no curso do procedimento, as quais podem ser revistas, de

ofício, até a decisão final, bem como, diferentemente, poderá uma decisão denegatória ser revista a qualquer tempo, deferindo-se o pedido.⁷⁸

Finalizadas as análises e formulada a decisão, entendendo o Registrador pela ausência de elementos basilares para a configuração do instituto da usucapião em pauta, deverá este indeferir o pedido inicial, conforme previsões do art. 216-A, §8º da LRP e do art. 17, §2º do Provimento 65/2017 do CNJ:

Art. 216-A, §8º - Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

Art. 17, §2º - Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

Em contrapartida, verificada a posse *ad usucapionem* e os requisitos essenciais para a caracterização do procedimento, deverá o Oficial deferir o a usucapião, permitindo o registro e possibilitando o surgimento da propriedade formal, como explicitado pelo §6º do art. 216-A da LRP⁷⁹ e art. 22 do Provimento 65/2017 do CNJ:

Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

Portanto, a nota fundamentada é o documento o qual o Registrador irá evidenciar os motivos relevantes, de fato e de direito, que fundamentam a sua decisão, sendo esta responsável por acolher ou indeferir o pedido inicial. Havendo entendimento contrário a posição do Oficial, poderá o interessado suscitar dúvida registral, no qual será suspensa a realização de atos registrais até o parecer final.⁸⁰

Por fim, rejeitado o pedido inicial e decorrido o prazo para a suscitação de dúvida, cessarão os efeitos da prenotação. Por outro lado, reconhecida a usucapião, concretizando a

⁷⁸ AFONSO, Maria do Carmo Toledo; FABRINI, Cristina Toledo Afonso. A usucapião extrajudicial à luz do código de processo civil: teoria e prática. Belo Horizonte: 3i Editora, 2019, p. 122-123.

⁷⁹ Art. 216-A, §6º, LRP: § 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”.

⁸⁰ Art. 23 do Provimento 65/2017 do CNJ: “Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP”.

aquisição da propriedade informal, deverá o Registrador orientar o usucapiente sobre a documentação necessária para a efetivação do ato registral, para a concessão da propriedade formal.

8.10. ETAPA 10 – REGISTRO:

É a etapa final, momento em que será registrada a propriedade, empregando o mesmo número emitido no protocolo do procedimento, para que se possa resguardar a prioridade do pedido.

Reconhecida a usucapião, o requerente do procedimento terá o período de 30 dias corridos após a intimação de seu advogado, para efetuar o pagamento dos emolumentos indispensáveis para a realização dos atos registrais, e havendo necessidade, deverá apresentar os documentos complementares para a execução do registro. Findo o prazo, e caracterizada a inércia do usucapiente, a respectiva prenotação será encerrada e será anotado no Livro Protocolo que houve o deferimento do pedido, contudo não foram recolhidos os emolumentos imprescindíveis para a consumação do feito.

9. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL:

É um procedimento que possui a finalidade de questionar determinado ato realizado pelo Registrador, por meio de procedimento administrativo, que se encontra previsto no artigo 198 da Lei de Registros Públicos, o qual delimita que:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte: [...]

Em análise ao procedimento de usucapião, o Registrador após ter formulado a sua decisão, sendo esta de acolhimento ou não, deverá intimar todos os interessados no procedimento para apresentar dúvida, respeitado um período de 15 dias.⁸¹

⁸¹ Art. 23 do Provimento 65/2017 do CNJ: “Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP”.

Posto isto, apenas após transcorrido o prazo é que se poderá efetuar o registro.

10. CONCLUSÃO:

Considerando todo estudo, pesquisas e análises realizadas para elucidação adequada desta temática, pode-se depreender que o procedimento de usucapião extrajudicial possui natureza administrativa, tendo como principal finalidade o reconhecimento do direito real de propriedade em face do usucapiente, constituindo título hábil que consolida uma situação verificada no tempo, podendo este documento converter o objeto do instituto em propriedade formal por meio do ato registral, oferecendo maior segurança para o possuidor e mitigando as incertezas jurídicas em decorrência da sua publicação.

O reconhecimento da usucapião resulta na supressão formal do direito de propriedade do titular registral em virtude da sua desídia, ratificando o direito adquirido pelo possuidor com o transcurso do tempo e o preenchimento dos requisitos essenciais explicitados pela lei, além de possibilitar o cumprimento da função social da propriedade prevista constitucionalmente.

Somente por meio do movimento da desjudicialização que foi possível que o instituto em comento possuísse respaldo legal para ser requerido no âmbito administrativo. A sua concretização na via extrajudicial permitiu a realização de um procedimento mais célere e eficaz, em conformidade com valores e princípios constitucionais e também com as transformações sociais, garantindo o acesso à justiça e a tutela de direitos subjetivos, além de propiciar menos gastos ao requerente e mitigar a quantidade de demandas judiciais que perduram por diversos anos.

Em suma, conclui-se que indispensável que as instituições brasileiras atuem de forma harmônica, garantindo o efetivo cumprimento das prestações requisitadas, com o objetivo de alcançar a paz social. Por fim, tendo em vista o fenômeno da desjudicialização e os avanços legais que permitem o desenvolvimento da via extrajudicial, torna-se imperioso que essas entidades permaneçam caminhando juntas na busca da inclusão registral.

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

ROSENVOLD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil 5 – Reais**. 16 Edição. Salvador. Editora: JusPodivm, 2020.

SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano. **Registro de Imóveis**. 4ª Edição. Indaiatuba – SP. Editora: Foco, 2020.

COUTO, Marcelo Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 4ª Edição. Salvador. Editora: JusPodivm, 2021.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 11 Edição. Salvador. Editora: JusPodivm, 2021.

KUMPEL, Vitor Frederico. Tratado notarial e Registral vol. 5 – Tomo I. 1ª Edição. São Paulo. YK Editora, 2020.

KUMPEL, Vitor Frederico. Tratado notarial e Registral vol. 5 Tomo II. 1ª Edição. São Paulo. YK Editora, 2020.

BRASIL. LEI Nº 13.105 de 16 de Março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm . Acesso em: 25 set. 2021.

BRASIL. LEI Nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília, DF. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm . Acesso em: 25 set. 2021.

BRASIL. LEI Nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Brasília, DF. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm . Acesso em: 25 set. 2021.

BRASIL. LEI Nº 13.465 de 11 de Julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm . Acesso em: 25 set. 2021.

BRASIL. Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça de 14 de Dezembro de 2017. Brasília, DF. Disponível em https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf - Acesso em: 25 set. 2021.

BRASIL. Lei 10.257, de 10 de Julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm . Acesso em: 25 set. 2021.

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm . Acesso em: 25 set. 2021.

LEI Nº 12.424, DE 16 DE JUNHO DE 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm . Acesso em: 25 set. 2021.

LEI Nº 6.001, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16001.htm . Acesso em: 25 set. 2021.

MAGALHÃES, Renan Cavalcante. O ACESSO À JUSTIÇA, AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS E A DESJUDICIALIZAÇÃO: REFLEXÕES A PARTIR DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TABELIONATO DE NOTAS E TABELIONATO DE PROTESTO, 2021. Disponível em: <https://repositorio.unichristus.edu.br/jspui/handle/123456789/1185> . Acesso em: 25 set. 2021.

OLIVEIRA, Daniela Olímpio de. UMA RELEITURA DO PRINCÍPIO DO ACESSO À JUSTIÇA E A IDEIA DA DESJUDICIALIZAÇÃO. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/viewFile/18064/13318> . Acesso em: 25 set. 2021.