

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
FACULDADE DE DIREITO “PROFESSOR JACY DE ASSIS”**

YURI COELHO SLYWITCH

**ANÁLISE DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUAS
(DES) VANTAGENS**

Uberlândia/MG
Dezembro/2022

YURI COELHO SLYWITCH

**ANÁLISE DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUAS
(DES) VANTAGENS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à banca examinadora da Faculdade de Direito Professor Jacy de Assis da Universidade Federal de Uberlândia, conforme o Guia de Normalização de Publicações Técnico-Científicas da UFU, para fins de pesquisa bibliográfica e trabalho de conclusão de curso na modalidade de monografia.

Orientador: Prof. Dr. Claudio Ferreira Pazini.

Uberlândia/MG
Dezembro/2022

YURI COELHO SLYWITCH

**ANÁLISE DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUAS
(DES) VANTAGENS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à banca examinadora da Faculdade de Direito Professor Jacy de Assis da Universidade Federal de Uberlândia, conforme o Guia de Normalização de Publicações Técnico-Científicas da UFU, para fins de pesquisa bibliográfica e trabalho de conclusão de curso na modalidade de monografia.

Orientador: Prof. Dr. Claudio Ferreira Pazini.

Uberlândia, 18 de dezembro de 2022.
Banca Examinadora:

Integrante I

Integrante II

Uberlândia/MG
Dezembro/2022

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	05
CAPÍTULO I – PROPRIEDADE E POSSE	07
1.1 Breves considerações acerca da posse	07
1.2 A propriedade e sua função social	09
1.3 Modos de aquisição da propriedade	11
CAPÍTULO II - USUCAPIÃO	18
2.1 Conceito e histórico da usucapião	18
2.2 Usucapião da propriedade móvel	24
2.3 Usucapião da propriedade imóvel	27
CAPÍTULO III – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUAS (DES) VANTAGENS	30
3.1 A vantagem da usucapião extrajudicial como mecanismo de acesso à justiça	30
3.2 Desafios e entraves relacionados à usucapião extrajudicial	34
CONSIDERAÇÕES FINAIS	39
REFERÊNCIAS	41

RESUMO

A busca por se assegurar o acesso à justiça tem sido responsável pela introdução de procedimentos que visam concretizar, de forma célere, o direito requerido, sendo que, nesse sentido, os meios alternativos de solução de conflitos têm se afigurado, na seara judicial ou extrajudicial, importantes instrumentos para se alcançar esse fim. Deve-se, em todo caso, se atentar para que esses novos mecanismos representem efetivo avanço, o que pressupõe o afastamento de entraves que neles se possam verificar. Sob essa perspectiva, o presente artigo tem como objetivo analisar a usucapião extrajudicial com vistas a discutir as vantagens e desvantagens existentes nesse procedimento administrativo realizado perante cartório de registro de imóveis. Para tanto, utilizou-se de pesquisa exploratória e qualitativa, mediante coleta de dados bibliográficos. Como resultados, verificou-se que a posse e a propriedade são institutos estudados no direito das coisas, mas que não se confundem. A posse se caracteriza como um estado de fato, não se exigindo que o indivíduo possua um título para que possa ser possuidor, ao passo que a propriedade se trata de um direito real, manifesto quando a pessoa possui sobre o bem os poderes de usar, gozar, reaver e dispor. A usucapião se afigura como uma forma de aquisição originária da propriedade, havendo, no direito brasileiro, várias modalidades que, normalmente, se distinguem por elementos como o tempo necessário para se caracterizar, o tamanho do imóvel ou a presença de boa-fé. O CPC/15 inseriu no ordenamento jurídico disposições acerca da usucapião extrajudicial, cujo procedimento se dá perante um Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, o direito é requerido na via administrativa. Concluiu-se que esta nova modalidade de usucapião é fruto da tendência de inserção de meios alternativos de solução de conflitos no direito brasileiro, de modo que tem possibilitado maior celeridade no procedimento, garantindo, assim, um acesso à justiça mais eficaz ao usucapiente. Porém, também se destacou que a usucapião extrajudicial ainda apresenta alguns desafios, tais como o excesso de documentação exigida, a necessidade de concordância das partes e a imposição de emolumento, sendo que esse último ponto se mostra um entrave para as pessoas hipossuficientes.

Palavras-chave: Posse. Propriedade. Usucapião extrajudicial.

INTRODUÇÃO

Apesar de o direito à propriedade estar previsto na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/1988), este não representa um direito absoluto, já que nos casos em que não se observar a função social ocorrerá a relativização que poderá levar à perda da propriedade do bem.

Uma das relativizações existentes é a usucapião, através da qual, em decorrência do lapso temporal em que uma pessoa exerce a posse, sem oposição, poder-se-á ter a aquisição da propriedade de um bem móvel ou imóvel.

Sob essa perspectiva, o presente artigo tem como objetivo analisar a usucapião extrajudicial com vistas a discutir as vantagens e desvantagens existentes nesse procedimento administrativo realizado perante cartório de registro de imóveis.

A problemática do estudo reside no questionamento se a modalidade de usucapião extrajudicial inserida no ordenamento jurídico pelo Código de Processo Civil de 2015 (CPC/15), e regulamentada pelo Provimento 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), representa um instrumento vantajoso ou não na busca pela aquisição da propriedade pelo usucapiente.

A justificativa científica e social da pesquisa baseia-se na importância de se compreender que, malgrado a usucapião extrajudicial ter sido mais um importante avanço no fenômeno da desjudicialização, ainda se trata de um procedimento que apresenta desafios e entraves para que possibilite um efetivo e célere acesso à justiça.

Assim, para o alcance do objetivo proposto, serão analisadas variadas questões que abarcam a temática, dividindo-se, para tanto, a monografia em três capítulos, sendo que os dois primeiros conterão três subseções e o terceiro terá duas subseções.

No primeiro capítulo, intitulado “propriedade e posse”, analisar-se-á, em um primeiro momento, aspectos gerais acerca da posse. Em seguida, discorrer-se-á sobre a propriedade e sua função social, finalizando-se o capítulo com o estudo dos modos de aquisição da propriedade.

A seu turno, no segundo capítulo, intitulado “usucapião”, apresentar-se-á, de início, o conceito e histórico da usucapião. Em seguida, desenvolver-se-á o assunto da usucapião da propriedade móvel, encerrando-se o capítulo com o estudo da usucapião da propriedade imóvel.

No terceiro capítulo, intitulado “usucapião extrajudicial e suas (des) vantagens”, abordar-se-á, na primeira subseção, acerca da vantagem da usucapião extrajudicial como

mecanismo de acesso à justiça. Em seguida, finalizar-se-á o capítulo com a discussão atinente aos desafios e entraves relacionados à usucapião extrajudicial.

Destaque-se que, para o desenvolvimento do presente trabalho, será adotado o método dedutivo, aliado ao procedimento de pesquisa bibliográfica, cuja abordagem dará enfoque aos entendimentos normativos e teóricos sobre o assunto.

CAPÍTULO I

PROPRIEDADE E POSSE

1.1 Breves considerações acerca da posse

O conceito da posse é objeto de discussão no ordenamento jurídico, mas é possível afirmar que esse instituto se associa com o estado de aparência que o possuidor transmite à sociedade ao estabelecer relação de poder com a coisa.

Sobre esse estado de aparência, Venosa (2017, p.37) apresenta o seguinte esclarecimento:

Sem a credibilidade da sociedade nos estados de aparência, inviável seria a convivência. A cada instante, defrontamos com situações aparentes que tomamos como verdadeiras e corretas. Assim, não investigamos se cada empregado de um estabelecimento bancário possui relação de trabalho com a instituição para nos dar quitação a pagamento que efetuamos; não perguntamos ao professor que adentra em sala de aula e inicia sua preleção se ele foi efetivamente contratado pela escola para essa função; não averiguamos se o motorista que dirige o táxi ou ônibus que utilizamos é habilitado, e assim por diante. Se a sociedade não pode prescindir da aparência para sua sobrevivência, o Direito não pode se furtar de proteger estados de aparência, sob determinadas condições, porque se busca, em síntese, a adequação social. Sempre que o estado de aparência for juridicamente relevante, existirão normas ou princípios gerais de direito a resguardá-lo. Não é, no entanto, a aparência superficial que deve ser protegida, mas aquela exteriorizada com relevância social e conseqüentemente jurídica.

Existem teorias que buscam conceituar a posse e delimitar os elementos que a integram, quais sejam: a concepção subjetiva da posse de Savigny, a concepção objetiva da posse de Ihering, a concepção da posse de Saleilles e a concepção da ordem de paz da posse de Kohler (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022).

Conforme a teoria de Frederich Karl Von Savigny, a posse é composta pelo *corpus*, elemento material caracterizado pelo poder físico que é exercido sobre a coisa, e pelo *animus domini*, que é a vontade que se tem de efetuar o direito de propriedade como se fosse o titular desse direito. Para que se configure a posse é necessário que os dois componentes mencionados estejam presentes (PELUSO, 2018).

Diz-se que essa teoria é subjetiva pelo fato do *animus domini* ter a prevalência capaz de configurar a posse, já que se houvesse somente o *corpus*, ocorreria o mero poder físico sem a intenção de agir como proprietário (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2021).

Entretanto, conforme Mello (2017, p. 48), há uma problemática na teoria de Savigny:

[...] pela teoria de Savigny, o locatário, o comodatário, o depositário, o credor pignoratício, não seriam possuidores, pela inexistência do elemento subjetivo *animus domini*. O domínio alheio afastaria a possibilidade de posse. Ora, neste caso, a teoria da Savigny mostrar-se-ia fragilizada, já que não há como negar a posse ao locatário, ao usufrutuário, ao comodatário mesmo sem o elemento anímico.

As referidas críticas foram realizadas por Rudolph Von Ihering, pois em sua teoria defendia que para se configurar a posse é fundamental apenas o *corpus* e a intenção de conservar e manter a coisa (*animus tenendi*), sendo o *animus domini* um requisito para aquele que pretende adquirir a propriedade. São, pois, características que definem essa teoria como objetiva, uma vez que a intenção de agir como proprietário não se inclui como requisitos para configuração da posse (TARTUCE, 2022).

Na teoria de Saleilles, o *animus domini* também é considerado desnecessário para que haja posse, bastando o *corpus*. Porém, esse poder exercido sobre a coisa obterá valor jurídico unicamente nas situações em que também ocorrer a realização de algum objetivo socioeconômico (PELUSO, 2018).

Outrossim, a concepção construída por Kohler pressupõe que a posse se caracteriza quando há uma relação com a coisa sem que a ordem da paz seja perturbada, de modo que a sua proteção possa ser assegurada (MELLO, 2017).

No direito civil brasileiro, o Código Civil de 1916 (CC/1916) foi o primeiro texto legal que normatizou a posse ao definir em seu artigo 485: “considera-se possuidor todo aquele, que tem de fato o exercício, pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade” (BRASIL, 1916).

Esse conceito aparece de maneira semelhante no Código Civil de 2002 (CC/2002), em seu artigo 1.196, alterando-se em relação ao fato de que nesse o possuidor exerce somente algum dos poderes inerentes à propriedade, sem se referir ao domínio como no CC/1916 (TARTUCE, 2022).

Gonçalves (2019, p.59) apresenta a referida diferença na redação dos artigos:

O art. 485 do Código Civil de 1916, ao definir o possuidor, aludia aos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade. O vocábulo domínio tem caráter restritivo, pois é usado somente em relação às coisas corpóreas. Já a palavra propriedade abrange também as incorpóreas, podendo ser considerada como campo dos direitos sobre o patrimônio. Como a posse não se limita às *corporales res*, podendo o seu objeto consistir em qualquer bem, o Código Civil de 2002 suprimiu a expressão ‘ao

domínio', que a doutrina considerava ociosa, sem afastar do âmbito da posse qualquer espécie de bem.

Dessa maneira, percebe-se que o conceito contido no CC/2002 se relaciona com a teoria de Ihering em razão de se exigir que o possuidor tenha apenas o *corpus* sobre a coisa, sem qualquer referência à necessidade de demonstração do *animus domini* (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2021).

Diante de todo o exposto, percebe-se que, apesar de existirem várias teorias acerca do conceito de posse, o ordenamento brasileiro a conceitua conforme a teoria de Ihering, na qual se considera possuidor aquele que tem o poder físico sobre a coisa e exerce, de maneira plena ou não, qualquer dos poderes referentes à propriedade.

1.2 A propriedade e sua função social

Ao longo da história, a propriedade ultrapassou a concepção de ser um bem comum de todos para ser considerada como um direito individual e absoluto. E, atualmente, com o seu deslocamento do direito privado para o direito público e a sua constitucionalização, tem a noção de ser um direito individualmente assegurado, desde que atenda a sua função social, sendo, desse modo, relativizado, isto é, deixou de ser considerado absoluto (VASCONCELOS, 2017).

O direito de propriedade é exclusivo, pois não é admitido que duas pessoas sejam titulares do bem ao mesmo tempo; absoluto, pelo fato de ser exercido sobre todos, isto é, *erga omnes*; perpétuo, por não se extinguir quando não for utilizado; elástico, podendo o proprietário expandi-lo ou diminuí-lo; e limitado, uma vez que o exercício desse direito fica adstrito aos poderes dispostos constitucionalmente (TARTUCE, 2022).

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/1988), em seu artigo 5º, estabelece no caput e também em vários de seus incisos, e no artigo 170, a importância ao qual a propriedade foi alçada no ordenamento brasileiro, já que está presente tanto dentre os direitos e deveres individuais e coletivos, quanto nos princípios gerais da atividade econômica:

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

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social

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;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento.

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade. (BRASIL, 1988).

É possível inferir que o direito de propriedade não é absoluto, já que o seu exercício está subordinado ao cumprimento da função social, que consiste no fato de que a vontade do proprietário deve se ajustar aos interesses da sociedade (MENDES; BRANCO, 2021).

Ao buscar definir a função social, Agra (2018, p.242) sustenta que:

O conceito de função social da propriedade tem sentido polissêmico, variando de acordo com os valores dominantes, tornando a propriedade conexa com o desenvolvimento da sociedade e expurgando o conceito individualista que a caracterizava. A especificação do conceito de função social da propriedade deverá ser determinada por lei específica, o que a torna uma norma constitucional de eficácia contida, devendo uma lei infraconstitucional delimitar o seu sentido.

Logo, a propriedade está inserida tanto entre os direitos individuais quanto na ordem socioeconômica nacional. Tavares (2020, p. 571) aduz a respeito dessa característica dúplice do direito de propriedade previsto constitucionalmente:

[...] não há mais como considerar a propriedade como direito puramente privado, ou mesmo como mero direito individual, quer dizer, como liberdade pública no sentido clássico da expressão. Em nossa Constituição de 1988 determina-se a dupla dimensão da propriedade: tanto um direito individual, como tradicionalmente foi concebida, como um direito socioeconômico e, nesta medida, delimitado pelo objetivo vinculante e imediato de ter uma funcionalidade social, quer dizer, de dizer aos propósitos da coletividade e não apenas aos desígnios individualistas.

De acordo com o artigo 182 da CRFB/1988, “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (BRASIL, 1988). O plano diretor, conforme a lei n. 10.257, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, aprovado por lei municipal que

deve ser revista a cada dez anos, pelo menos, sendo obrigatório nas cidades que atendam aos requisitos previstos em lei (BRASIL, 2001).

Já no artigo 186 da CRFB/1988 tem-se disposição em relação à função social da propriedade rural, que deve, para atingi-la, obter proveito econômico concomitante à correta utilização dos recursos naturais com objetivo de preservar o meio ambiente, bem como observar a regulamentação referente ao trabalho, de modo que o bem-estar dos trabalhadores e dos proprietários seja favorecido.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores (BRASIL, 1988).

Desse modo, percebe-se que a propriedade é um direito resguardado constitucionalmente que tem caráter dúplice, tendo em vista a sua disposição nos direitos fundamentais individuais e na seara da ordem econômica. Além disso, é possível depreender que o proprietário deve observar a função social do seu bem, de modo que os seus interesses se conectem aos interesses da sociedade, caracterizando, pois, uma das situações de relativização do direito de propriedade.

1.3 Modos de aquisição da propriedade

Conforme explanado na seção anterior, o direito à propriedade é protegido por diversas disposições da CRFB/1988. De acordo com o CC/2002, o registro do título e a acessão são formas de aquisição da propriedade imóvel; e a ocupação, o achado do tesouro, a tradição, a especificação, a confusão, a comissão e a adjunção, caracterizam-se como modos de aquisição da propriedade móvel (BRASIL, 2002).

Além disso, a aquisição pode ser originária ou derivada. Na aquisição originária, inexistente a transmissão da propriedade de uma pessoa para outra, ao passo que, na aquisição derivada haverá a transmissão, que será abstraída pela manifestação de vontade das partes envolvidas (TARTUCE, 2022).

Acerca da aquisição originária, Pereira (2017, p.117) assinala:

Num estágio mais remoto da vida jurídica dos povos, a aquisição originária era a regra. Tudo que havia estava à disposição do primeiro que chegasse. Em verdade, tudo era de ninguém. Res nullius por toda parte, oferecendo-se à apropriação de quem quer que fosse. A terra e tudo que nela havia, os móveis, os semoventes. Nada tinha um dono. O homem, individual ou coletivamente – mais coletiva do que individualmente – projetando a sua personalidade sobre os bens, submetia-os à sua dominação.

Em relação à aquisição da propriedade imóvel, o registro do título é a tradição solene realizada entre vivos, que se opera perante o Registro de Imóveis. Desse modo, não basta o contrato celebrado entre as partes para que a propriedade do imóvel seja transferida, é necessário realizar o registro formal, conforme previsto em lei (FARIAS; FIGUEIREDO; DIAS, 2020).

O artigo 1.245 do CC/2002 dispõe sobre a aquisição pelo registro do título desse modo:

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

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

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel (BRASIL, 2002).

Ademais, Coelho (2016, p. 206) assim destaca sobre o registro do título:

A propriedade imobiliária, por sua relevância, é objeto de disciplina jurídica extremamente formal. Dono de certo imóvel é o sujeito identificado como tal no registro imobiliário, e nenhum outro. A formalidade extremada visa conferir a mais absoluta segurança à definição do titular do direito de propriedade, quando imóvel o seu objeto. Em consequência, a regra geral de aquisição da propriedade imobiliária é o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

A acessão é modo originário de se adquirir a propriedade imóvel, e se verifica quando tudo que se incorpora a um bem é também considerado de titularidade do seu proprietário, seguindo, portanto, o princípio segundo o qual a coisa acessória segue a principal. Essa aquisição pode ser de espécie natural ou industrial. Na primeira, tem-se a formação de ilhas, o aluvião, a avulsão e o abandono de álveo (GONÇALVES, 2019).

Ao instituir a formação de ilhas, o legislador buscou solucionar a titularidade das ilhas que surgem em rios particulares, isto é, em rios nos quais não se realiza navegação. Essas ilhas podem ser formadas de força natural, através do acúmulo de areia e de materiais levados pela correnteza, de movimentos sísmicos, dentre outras causas (FARIAS; FIGUEIREDO; DIAS, 2020).

O CC/2002 estabelece que no caso de a ilha se formar no meio do rio, realizar-se-á a divisão do leito em duas partes iguais e as proporções da ilha pertencentes a cada uma dessas áreas serão de propriedade dos titulares dos terrenos ribeirinhos. Nas situações em que a ilha se formar na área compreendida entre a linha que divide o leito do rio e uma das margens, será considerada acréscimo do respectivo terreno ribeirinho. Essas disposições estão contidas no artigo 1.249 do CC/2002:

Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:
I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevividos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;
II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;
III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram (BRASIL, 2002).

Aluvião é própria quando o acréscimo lento, sucessivo e imperceptível de terras nas margens do rio ou imprópria, em que o acréscimo se forma quando parte do leito do rio se descobre em razão da retração das águas. A propriedade desse aumento será dos titulares desses terrenos marginais, exceto se esse fato ocorrer em rios navegáveis, já que nesse caso, o acréscimo pertencerá ao Poder Público (PELUSO, 2018).

O CC/2002 dispõe sobre a aluvião seguinte maneira:

Art. 1.250. Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.
Parágrafo único. O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem (BRASIL, 2002).

Já na avulsão ocorre o desprendimento violento e abrupto de uma porção considerável e reconhecível de um prédio que se junta ao terreno de outro proprietário. Entretanto, a nova titularidade dessa área deslocada somente se o seu proprietário permanecer inerte em exigir a parte desfalcada dentro do prazo de um ano a contar da data do fenômeno descrito (SCHEREIBER, 2020).

Dentro do prazo mencionado, o proprietário do prédio acrescido pelo deslocamento poderá optar por indenizar o titular da porção de terra destacada ou concordar com a sua remoção (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

O CC/2002 trata o tema da avulsão em seu art. 1.251:

Art. 1.251. Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se em um ano, ninguém houver reclamado.

Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida (BRASIL, 2002).

O abandono de álveo acontece nos casos em que há um desvio natural das águas, gerando o leito abandonado, ou seja, área onde a água corria e passou a correr mais. Essa área será dividida entre os proprietários dos terrenos marginais, conforme o artigo 1.252 do CC/2002: “o álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo” (BRASIL, 2002).

Na modalidade de acessão industrial têm-se as construções e plantações, que são diversos bens móveis, como as sementes e os materiais de construção, que se acrescem ao imóvel em decorrência de conduta humana (VENOSA, 2017).

Quanto à aquisição da propriedade dos bens móveis, tem-se a ocupação, que consiste na aquisição da propriedade de coisas sem dono, seja pelo fato de se encontrarem em abandono ou de nunca terem pertencido a ninguém (NADER, 2016).

Destaque-se que o artigo 1.263 do CC/2002 que estabelece a ocupação, fazendo-o nos seguintes termos: “quem se assenhora de coisa sem dono para logo lhe adquire a propriedade, não sendo essa ocupação defesa por lei” (BRASIL, 2002).

O achado do tesouro, segundo o estabelecido nos artigos 1.264 a 1.266 do CC/2002, ocorre quando se encontra coisas preciosas na propriedade. Quando o proprietário do prédio encontrar o tesouro, esse será também de sua titularidade. No entanto, quando outrem o encontrar, o tesouro será dividido em partes iguais entre o proprietário e quem o encontrar.

Art. 1.264. O depósito antigo de coisas preciosas, oculto e de cujo dono não haja memória, será dividido por igual entre o proprietário do prédio e o que se achar o tesouro casualmente.

Art. 1.265. O tesouro pertencerá por inteiro ao proprietário do prédio, se for achado por ele, ou em pesquisa que ordenou, ou por terceiro não autorizado.

Art. 1.266. Achando-se em terreno aforado, o tesouro será dividido por igual entre o descobridor e o enfiteuta, ou será deste por inteiro quando ele mesmo seja o descobridor (BRASIL, 2002).

Como já exposto anteriormente, o contrato por si só não transfere a propriedade do bem, mas somente gera obrigações para as partes. Desse modo, a tradição é o modo mais comum pelo qual se transfere a propriedade de bens móveis, e consiste na entrega do bem para o adquirente, de modo que o seu domínio é transferido a fim de que o contrato estabelecido entre as partes seja cumprido (SCHEREIBER, 2020).

A tradição pode ser real, em que o próprio bem é transferido para o seu adquirente; simbólica, na qual se entrega um símbolo que representa a transferência da coisa; ou ficta, quando há o constituto possessório, em que o alienante transfere o domínio da coisa, porém continua a ter o poder sobre o bem por meio de outro título, ou quando se realiza a *traditio brevi manu*, na qual o indivíduo já se encontra com o bem sem ser o seu proprietário, mas posteriormente passa a ser (PELUSO, 2018).

Donizetti e Quintella (2017, p. 801) dizem que:

A tradição, quanto aos móveis, pode se dar de três maneiras: o tradente entrega a própria coisa cuja propriedade vai transferir – tradição real -, ou entrega algo que simboliza a coisa – tradição simbólica -, ou inclui no contrato uma cláusula que inverte o título do adquirente ou do alienante que já se encontrava na posse – *traditio brevi manu*, por meio da qual o adquirente que possuía a título precário passa a possuir como proprietário, ou o constituto possessório, por meio do qual o alienante que possuía como proprietário passa a possuir a título precário, ou, ainda, uma cláusula de cessão ao adquirente do direito à restituição da coisa que se encontra em poder de terceiro.

O CC/2002 dispõe sobre a tradição nos artigos 1.267 e 1.268:

Art. 1.267. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.

Parágrafo único. Subtende-se a tradição quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório; quando cede ao adquirente o direito à restituição da coisa, que se encontra em poder de terceiro; ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião de negócio jurídico.

Art. 1.268. feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono.

§1º Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição.

§2º Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo (BRASIL, 2002).

A especificação, contida nos artigos 1.269 a 1.271 do CC/2002, constitui-se no fato de que um indivíduo, denominado especificador, trabalha em uma matéria e, por consequência, cria espécie nova (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022).

Nas situações em que a matéria utilizada for parcialmente de outrem, a espécie nova será de propriedade do especificador no primeiro caso. Já nas ocasiões em que a matéria for totalmente de outrem, existirão duas hipóteses: caso o especificador aja de boa-fé, a propriedade da espécie nova será sua, desde que não seja possível desfazê-la, e quando de má-fé, ao proprietário da matéria pertencerá a espécie nova; no entanto, quando o desfazimento for possível, a matéria retornará ao seu proprietário (NADER, 2016).

Veja-se os seguintes dispositivos:

Art. 1.269. Aquele que, trabalhando em matéria-prima em parte alheia, obtiver espécie nova, desta será proprietário, se não se puder restituir à forma anterior.

Art. 1.270. Se toda a matéria for alheia, e não se puder reduzir à forma precedente, será do especificador de boa-fé a espécie nova.

§1º Sendo praticável a redução, ou quando impraticável, se a espécie nova se obteve de má-fé, pertencerá ao dono da matéria-prima.

§2º Em qualquer caso, inclusive o da pintura em relação à tela, da escultura, escritura e outro qualquer trabalho gráfico em relação à matéria-prima, a espécie nova será do especificador, se o seu valor exceder consideravelmente o da matéria-prima.

Art.1.271. Aos prejudicados, nas hipóteses dos arts. 1.269 e 1.270, se ressarcirá o dano que sofrerem, menos ao especificador de má-fé, no caso do §1º do artigo antecedente, quando irreduzível a especificação (BRASIL, 2002).

Por fim, afiguram-se como aquisição de propriedade móvel a confusão, a comissão e a adjunção, dispostas nos artigos 1.272 a 1.274 do CC/2002. A confusão consiste na mistura de substâncias que forma um líquido homogêneo, a comissão é a mistura de substâncias que foram um sólido homogêneo, e a adjunção é a composição de uma substância com a outra (SCHEREIBER, 2020).

Quando as substâncias pertencem a quem as mistura, permanecerão com o mesmo proprietário. Todavia, quando as substâncias pertencerem a pessoas diversas, caso seja possível a separação da mistura, sem a deterioração, cada uma delas continuará a pertencer ao seu respectivo proprietário; sendo impossível a separação, ou quando a sua realização for onerosa, a mistura pertencerá a cada um dos proprietários das substâncias, em condomínio, na fração proporcional ao valor da substância (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Na hipótese de uma das substâncias utilizadas ser considerada como principal para a mistura, essa será de propriedade do dono da mencionada como principal, cabendo indenização aos proprietários das demais substâncias (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2021).

Por fim, se houver ação por má-fé na confusão, na comissão ou na adjunção, pelo proprietário de uma das substâncias utilizadas, os demais donos poderão escolher renunciar à

sua substância, com direito à percepção de indenização, ou adquirir a propriedade da mistura, pagando ao outro o valor da substância dele (GONÇALVES, 2019).

As mencionadas determinações em relação à confusão, à comissão e à adjunção estão descritas dessa forma no CC/2002:

Art. 1.272. As coisas pertencentes a diversos donos, confundidas, misturadas ou adjuntadas sem o consentimento deles, continuam a pertencer-lhes, sendo possível separá-las em deterioração.

§1º Não sendo possível a separação das coisas, ou exigindo dispêndio excessivo, subsiste indiviso o todo, cabendo a cada um dos donos quinhão proporcional ao valor da coisa com que entrou para a mistura ou agregado.

§2º Se uma das coisas puder considerar-se principal, o dono sê-lo-á do todo, indenizando os outros.

Art. 1.273. Se a confusão, comissão ou adjunção se operou de má-fé, à outra parte caberá escolher entre adquirir a propriedade do todo, pagando o que não for seu, abatida a indenização que lhe for devida, ou renunciar ao que lhe pertencer, caso em que será indenizado.

Art. 1.274. Se da união de matérias de natureza diversa se formar espécie nova, à confusão, comissão ou adjunção aplicam-se as normas dos arts. 1.272 e 1.273 (BRASIL, 2002).

Dessa maneira, após todo o exposto, foi possível depreender as diversas modalidades de aquisição da propriedade estabelecidas pelo CC/2002. Porém, destaque-se que, tanto na aquisição de bens imóveis quanto dos móveis, é possível se utilizar da usucapião.

CAPÍTULO II

USUCAPIÃO

2.1 Conceito e histórico da usucapião

Na presente subseção, discorrer-se-á sobre a usucapião, destacando-se, desde o início, que este termo deriva do latim *usucapio*, o qual é formado pelos vocábulos *capio*, que significa tomar, e *usu*, pelo uso, isto é, tomar pelo uso.

Tem-se que a usucapião era denominada no gênero masculino no CC/1916, e somente a partir da alteração desse código pela lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, foi nomeada no gênero feminino (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022).

A respeito dessa diferença ao se referir ao instituto da usucapião, Nader (2016, p.157) aborda que:

Embora haja controvérsia a respeito, o Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa atribui ao vocábulo duplo gênero, sendo corretas, portanto, as referências tanto no masculino quanto no feminino. [...] Como a fórmula do legislador não atenta contra a gramática, nem fere princípios didáticos, optamos por seguir a sua orientação, dentro do princípio de que a doutrina deve unificar, tanto quanto possível, a ordem dos assuntos e a terminologia adotada.

Em breve definição, usucapião é o modo de aquisição originário da propriedade móvel ou imóvel por meio da posse prolongada conjunta a outros requisitos definidos em lei. Dessa forma, a propriedade é adquirida devido ao tempo que o usucapiente esteve na posse do bem (DINIZ, 2018).

Nesse sentido, Tartuce (2022, p.825) conceitua a usucapião da seguinte forma:

Na esteira da melhor doutrina, a usucapião – grafada pelo CC/2002 no feminino -, constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada. Assim, permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica (a aquisição originária da propriedade).

Na mesma acepção, conforme Venosa (2017, p. 209), “denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições”.

A usucapião é também nomeada como prescrição aquisitiva, uma vez que para nesse instituto leva-se em conta o tempo que o bem se encontra na posse do sujeito.

Entretanto, a prescrição aquisitiva não se relaciona com a prescrição extintiva prevista na parte geral do CC/2002, pois esta denomina a perda da pretensão e, por consequência, da ação concedida a um direito, representando a possibilidade de defesa quando a propriedade não é utilizada em um prazo determinado (FARIAS; FIGUEIREDO; DIAS, 2020).

Além disso, de acordo com Gonçalves (2019, p.256-257), a usucapião:

[...] é também chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos artigos 205 e 206 do Código Civil. Em ambas, aparece o elemento tempo influenciando na aquisição e na extinção de direitos. A primeira, regulada no direito das coisas, é o modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei; a segunda, tratada na parte geral do Código, é a perda da pretensão e, por conseguinte, da ação atribuída a um direito, e de toda a sua capacidade defensiva, em consequência do não uso dela durante determinado espaço de tempo.

Frisa-se que a aquisição através da usucapião não advém de um negócio entre as partes, mas sim da sentença de uma autoridade judiciária que, ao verificar que se encontram preenchidos os requisitos para esse instituto, reconhece o direito aquisitivo de outrem (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022).

Logo, trata-se de uma situação fática que se prolonga pelo tempo determinado legalmente, e em decorrência disso, forma-se uma situação jurídica que deverá ser submetida à análise judicial para que seja consolidado o direito que amadureceu em razão do tempo decorrido (PEREIRA, 2017).

Importante salientar que existem nomenclaturas determinadas para o instituto da usucapião: aquele que adquire um bem é denominado usucapiente, que provém do latim *usucapiens*; e usucapiendo, que deriva do latim *usucapiendus*, designa o bem que se pretende adquirir através da usucapião (SCHEREIBER, 2020).

Apesar de se pensar que a usucapião é um instituto recente, há registros da sua ocorrência no antigo direito romano, na Lei das XII Tábuas. Nessa época, a *usucapio* já era considerada como aquisição da propriedade, sendo um direito apenas dos legítimos cidadãos romanos, não podendo ser estendido aos estrangeiros (ou peregrinos como eram denominados) (DINIZ, 2018).

Os estrangeiros não detinham essa possibilidade pelo fato de não possuírem direitos garantidos no *ius civile romanorum* (direito civil romano), e como a *usucapio* era um direito civil de aquisição da propriedade, os romanos tinham o objetivo de preservar os seus bens dos peregrinos (RIZZARDO, 2014).

Sobre a *usucapio* na Lei das XII Tábuas, Ribeiro (2012, p.140) aponta que:

A usucapião, consagrada na Lei das Doze Tábuas, data do ano 305 da era romana ou da fundação de Roma (*urbe condita*), correspondendo ao ano 455 a.C. Essa Lei superou o Código de Hamurabi, contendo normas aos cidadãos e princípios democráticos. Tem-se, portanto, que a Lei das Doze Tábuas contemplava a usucapião, estendendo-se aos bens móveis e imóveis, mas com o tempo veio a sofrer restrições. Os prazos eram de dois anos (*biennium*) quanto a imóveis (*fundi*) e de um ano (*annus*) para móveis e outros direitos (*coeterarum rerum*).

No direito romano, além dos prazos assinalados, não existiam outros requisitos para que se pudesse usucapir, e a exigência de boa-fé e justa causa era discutível. Ademais, a posse não poderia ser obtida por atos de violência, clandestinidade ou precariedade (GONÇALVES, 2019).

Depois o prazo de posse sofreu ampliações e foi estabelecida a *praescriptio longi temporis* (prescrição a longo tempo), em razão da inexistência de direito que assegurasse o possuidor, seja por ser peregrino ou pelo fato do imóvel ser provincial. Desse modo, a *usucapio* era utilizada somente pelos cidadãos romanos, enquanto a *longi temporis praescriptio* podia ser utilizada por romanos e estrangeiros (PELUSO, 2018).

Venosa (2017, p.207-208) descreve, brevemente, o funcionamento da *praescriptio*:

A chamada *praescriptio*, assim denominada porque vinha no cabeçalho de uma fórmula, era modalidade de exceção, meio de defesa, surgido posteriormente à *usucapio*, no Direito Clássico. Quem possuísse um terreno provincial por certo tempo poderia repelir qualquer ameaça a sua propriedade pela *longi temporis praescriptio*. Essa defesa podia ser utilizada tanto pelos cidadãos romanos como pelos estrangeiros. A prescrição era de 10 anos contra presentes (residentes na mesma cidade) e 20 anos entre ausentes (residentes em cidades diferentes). [...] Desaparecendo a distinção entre terrenos itálicos e provinciais, os dois institutos surgem já unificados na codificação de Justiniano, sob o nome de usucapião.

Com o decorrer do tempo, passou-se a exigir que a posse estivesse amparada pela boa-fé e pelo justo título e foram elaboradas leis que tinham o objetivo de limitar o campo de aplicação da *usucapio*, como a lei Atínea, que proibiu que tanto o ladrão quanto o receptor de coisas furtadas não possam usucapi-las; as leis Júlia e Pláucia, que ampliaram a proibição em relação às coisas obtidas mediante violência; e a lei Scribonia, que proibiu a usucapião das servidões prediais (TARTUCE, 2022).

Em complemento, Diniz (2018, p. 130) apresenta o seguinte posicionamento acerca da *usucapio*:

A sua primeira manifestação caracterizou-se por uma posse prolongada durante o tempo exigido pela Lei das XII Tábuas: 2 anos para os imóveis e 1 ano para os móveis e as mulheres, pois o *usus* também foi uma das formas de matrimônio na antiga Roma. Posteriormente, o prazo para bens imóveis passou para 10 anos entre presentes e 20 entre ausentes.

Destaque-se que, no direito de Justiniano, no século VI, o imperador unificou a *usucapio* prevista nas XII Tábuas e a prescrição a longo tempo, resultando na denominada usucapião (RIZZARDO, 2014).

Assim, Venosa (2017, p. 200) ressalta:

Daí a razão de, com frequência, utilizar-se a expressão prescrição aquisitiva como sinônimo de usucapião. De fato, enquanto a prescrição extintiva, ou prescrição propriamente dita, implica perda do direito, o (*sic*) usucapião permite a aquisição do direito de propriedade. Em ambas as situações, levam-se em consideração o decurso de certo tempo.

Já no direito brasileiro, o precedente histórico da usucapião é a Consolidação de Teixeira de Freitas, em que já se previa a prescrição extintiva e a prescrição aquisitiva, sendo que nesta havia disposição quanto à impossibilidade de prescrição de bens e servidões públicas e do possuidor de má-fé (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022).

Antes da publicação do CC/1916 havia três espécies de usucapião: a ordinária, a extraordinária e a imemorial. A ordinária, a consumação ocorria em três anos para os móveis e semoventes, dez anos para os bens imóveis, nos casos em que o proprietário e o prescribente residem na mesma comarca, e vinte anos, nas situações em que ambos residem em circunscrições judiciárias diferentes (GONÇALVES, 2019).

A extraordinária ocorria para bens imóveis e se completava em trinta, desde que existisse a boa-fé, pelo fato de que o justo título era presumido, ou em quarenta anos para os bens públicos patrimoniais. E na imemorial, testemunhas de duas gerações deviam comprovar o prazo de quarenta anos, sendo uma presunção de aquisição. Porém, a prescrição imemorial foi abolida no CC/1916, sendo substituída pela ordinária, com prazo de dez anos para os bens móveis e trinta anos para os imóveis (NADER, 2016).

A usucapião era disposta da seguinte maneira no CC/1916:

Art. 550. Aquele que, por trinta anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título de boa fé, que, em tal caso, se presumem; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a inscrição no registro de imóveis.

Art. 551. Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por dez anos entre presentes, ou vinte entre ausentes, o possuir como seu, continua e incontestadamente, com justo título e boa fé.

Parágrafo único. Reputam-se presentes os moradores do mesmo município, e ausentes os que habitam municípios diversos (BRASIL, 1916).

Verifica-se que, apenas em 1955, com a Lei nº 2.437, houve redução na usucapião ordinária entre ausentes, vinte anos para quinze anos, e na usucapião extraordinária de trinta anos para vinte anos (BRASIL, 1955).

A partir da Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934, em seu artigo 125, passou-se a garantir os direitos da propriedade do trabalhador rural, com a figura da usucapião rural (BRASIL, 1934). O texto do artigo 125 preceituava:

Art. 124. Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra de até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória, devidamente transcrita (BRASIL, 1934).

O artigo 148 da Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1937 dispunha sobre o preceito acima sem qualquer alteração (BRASIL, 1937). A Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1946 também manteve a redação citada, entretanto, além de expandir a área para 25 hectares, passou a ser conferida a todas as pessoas que atendessem os requisitos, e não somente aos brasileiros (BRASIL, 1946), conforme a letra de lei exposta a seguir:

Art. 156, §3º. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar, por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, trecho de terra não superior a vinte e cinco hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele sua morada, adquirir-lhe-á a propriedade, mediante sentença declaratória devidamente transcrita (BRASIL, 1946).

Posteriormente, a Emenda Constitucional nº 10 de 1964 alterou o artigo mencionado acima e aumentou a área para até cem hectares (BRASIL, 1964). Já no Estatuto da Terra, lei nº 4.504 de 1964, modificou-se a extensão da área, porém não se mensurou pontualmente o tamanho, limitando somente tratar-se da área rural (BRASIL, 1964).

Na Constituição da República Federativa do Brasil de 1967 não havia previsão quanto à usucapião de terras públicas. Da mesma maneira a Emenda Constitucional nº 10 de 1969, pois remeteu o assunto à lei ordinária (TARTUCE, 2022).

A Lei nº 6.969, de 1981, dispôs acerca da usucapião especial, alterando o prazo de dez anos para cinco anos, e trazendo uma exceção ao tamanho máximo de vinte e cinco hectares (BRASIL, 1981).

É o que se verifica no seguinte dispositivo:

Art. 1º. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 05 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Prevalecerá a área do módulo rural aplicável à espécie, na forma da legislação específica, se aquele for superior a 25 (vinte e cinco) hectares (BRASIL, 1981).

Na CRFB/1988, estendeu-se a usucapião para a propriedade urbana (artigo 183), sendo denominada usucapião especial urbana, *pro habitacione* ou *pro misero*; alterou-se de vinte e cinco para cinquenta hectares a área máxima para a usucapião especial rural ou *pro labore* (artigo 191); e determinou-se que os imóveis públicos não podem ser adquiridos através da usucapião, seja na usucapião rural ou urbana (MASSON, 2016).

O artigo 183 dispôs sobre a inovação referente à usucapião da propriedade urbana, estabelecendo o seguinte:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 1988).

Outrossim, o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 2001, introduziu a usucapião coletiva no ordenamento, em decorrência das ocupações existentes no perímetro urbano das cidades (BRASIL, 2001). Dessa forma, o artigo 10 dessa lei, alterado pela Lei n. 13.465/2017, define que:

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. (BRASIL, 2001).

No entanto, a Lei nº 13.465 de 2017 alterou o artigo acima e lhe deu nova redação:

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 (BRASIL, 2017).

Portanto, percebe-se que o termo usucapião derivou da junção de dois institutos: *usucapio* e prescrição a longo tempo. Ademais, verifica-se que, apesar das inovações previstas na CRFB/1988 e no CC/2002, as mudanças ocorridas na usucapião se referem, basicamente, ao prazo para usucapir e ao tamanho da área, podendo ocorrer em propriedade urbana ou rural, em bem móvel ou imóvel.

2.2 Usucapião da propriedade móvel

Após a análise do histórico e conceito da usucapião, faz-se necessário explicar acerca desse instituto no tocante à propriedade móvel, para a compreensão das espécies de usucapião presentes no ordenamento jurídico brasileiro.

De acordo com Gagliano e Pamplona Filho (2022), os requisitos da usucapião móvel são divididos em pessoais (*persona habilis*), que dizem respeito à capacidade do possuidor; reais, que se referem à coisa e aos direitos suscetíveis de usucapião; e formais, que se relacionam com a posse e seus predicados.

No que diz respeito aos requisitos pessoais, tanto a pessoa física quanto a jurídica são capazes de usucapir, seja nacional ou estrangeira, exceto nas situações previstas no artigo 1.244 do CC/2002, que preceitua que as causas que impedem (evitam que o prazo se inicie) ou suspendem (obstam o prosseguimento do prazo já iniciado) o curso da prescrição, também previstas nesse código, se estendem aos possuidores. Em síntese, essas causas referem-se a motivações subjetivas, que dizem respeito somente às pessoas do possuidor e do proprietário (PINTO, 2016).

Quanto aos requisitos pessoais, Farias e Rosenvald (2017, p. 396) frisam que:

Nota-se que é tecnicamente inadequado se falar em incapacidade para usucapir bens pertencentes a determinadas pessoas, mas sim de ausência de legitimação do possuidor em converter a sua posse em propriedade em face da posição de uma pessoa diante de outra. Em outras palavras, apesar de qualquer pessoa ter capacidade para possuir, faltará legitimação, como a ‘aptidão para a prática de determinado ato, ou para o exercício de certo direito, resultante, não da qualidade da pessoa, mas de sua posição jurídica em face de outras pessoas.

Ainda em relação aos requisitos pessoais, têm-se as causas que interrompem a prescrição e se referem a motivos objetivos que podem paralisar a usucapião, desde que observado o devido processo legal e realizada uma única vez para que a pretensão não seja paralisada de maneira contínua (GONÇALVES, 2019).

Nos requisitos reais (*res habilis*) analisa-se a possibilidade do bem ser suscetível de usucapião. Conforme os artigos 183, §3º e 191, parágrafo único da CRFB/1988 e do artigo 102 do CC/2002, os bens públicos não estão sujeitos à usucapião (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022).

Os bens públicos são aqueles que integram o domínio da União, Estados, Distrito Federal, Municípios, autarquias e fundações de Direito Público, além daqueles que são afetados para a prestação de serviços públicos (DINIZ, 2018).

Ademais, os requisitos formais são: posse (*possessio*), decurso do tempo (*tempus*), intenção de agir como dono (*animus domini*), justo título (*titulus*) e boa-fé (*fides*). Insta consignar que os três primeiros pressupostos são obrigatórios e exigidos em todas as espécies de usucapião, enquanto os dois últimos somente são indispensáveis na modalidade ordinária (FARIAS, ROSENVALD, 2017).

A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, sem oposição, além de ter que ser pública para que a parte interessada tenha a oportunidade de realizar oposição. Exige-se, pois, que a posse seja adquirida pelo sujeito de maneira justa, isto é, sem violência, clandestinidade ou a título precário (TARTUCE, 2022).

Sobre a posse mansa e pacífica, bem como a legitimidade para realizá-la, Gonçalves (2019, p. 139) anota:

Posse *ad usucapionem* é a que seja mansa e pacífica, isto é, exercida sem oposição. Se o possuidor não é molestado, durante todo o tempo estabelecido na lei, por quem tenha legítimo interesse, ou seja, pelo proprietário, diz-se que a sua posse é mansa e pacífica. Requer-se a ausência de contestação à posse, não para significar que ninguém possa ter dúvida sobre a *conditio* do possuidor, ou ninguém possa pô-la em dúvida, mas para assentar que a contestação a que se alude é a de quem tenha legítimo interesse, ou seja, da parte do proprietário contra quem se visa a usucapir.

Ademais, é necessário que o possuidor exerça poder sobre o bem com a intenção de ser dono, demonstrando, portanto, o *animus domini*. Para configuração desse requisito, exige-se do possuidor tanto uma postura ativa, e do proprietário uma postura passiva (MOUZALAS; TERCEIRO NETO; MADRUGA, 2017).

De acordo com Gagliano e Pamplona Filho (2022), a postura ativa concerne ao exercício dos poderes inerentes à propriedade por parte do possuidor, e a postura passiva se refere à omissão do proprietário, o que acaba por contribuir para o comportamento de dono do possuidor.

Além do mais, reconhece-se que a posse deve se prolongar no tempo, de forma contínua, sem interrupções, devendo o prazo estabelecido em lei se completar antes do ajuizamento da ação (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2021).

O justo título é a causa aquisitiva para comprovar a potencial transferência da propriedade, ainda que, em razão de algum defeito ou supressão de algum ato, esta não ocorra. E a boa-fé refere-se ao fato do possuidor desconhecer os vícios da posse, tais como a violência, a clandestinidade e a precariedade.

Na esteira do que discorre Gonçalves (2019, p. 142), reconhece-se que “o título normalmente hábil a transferir o domínio, e que se apresenta formalmente perfeito, provoca no adquirente a crença (*opinio domini*) de que se tornou dono.”

Realizadas essas considerações, passa-se à análise das modalidades de usucapião da propriedade móvel: a ordinária e a extraordinária, ambas previstas no CC/2002.

De acordo com Farias e Rosendal (2017, p. 506):

Há uma tendência crescente de valorização da usucapião como modo de aquisição originário de bens móveis, em face do implemento tecnológico que cada vez mais propicia a utilização de máquinas e utensílios de menor porte. Ademais, na sociedade fluída de consumo, a tendência irremediável é a utilização de bens descartáveis, com grande carga tecnológica.

A usucapião ordinária do bem móvel está prevista no artigo 1.260 do CC/2002, sendo necessária a presença da posse mansa e pacífica, exercida sem interrupções e oposição, com *animus domini*, durante o prazo de três anos previsto em lei, também devendo ter justo título e boa-fé (BRASIL, 2002).

Já na usucapião extraordinária, que tem o prazo maior, de cinco anos, não se exige a presença do justo título e da boa-fé, bastando que haja posse pacífica e ininterrupta com *animus domini*. Essa modalidade está disposta nos artigos 1.260 e 1.261 do CC/2002 (BRASIL, 2002).

Art.1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião independentemente de título ou boa-fé (BRASIL, 2002).

Diante do exposto, percebe-se que os requisitos para a usucapião são a posse mansa e pacífica, o tempo previsto em lei, o *animus domini*, e em alguns casos, o justo título e a boa-fé. Também foi possível inferir sobre as espécies de usucapião de bem móvel, restando somente discorrer sobre o regulamento desse instituto em relação ao bem imóvel.

2.3 Usucapião da propriedade imóvel

Feitas as considerações acerca da usucapião na propriedade móvel, faz-se relevante abordar sobre a usucapião da propriedade imóvel para aprofundamento do tema proposto.

Inicialmente, importante salientar que apesar do artigo 1.238 do CC/2002 dispor que o possuidor do imóvel pode requerer ao juiz que declare a aquisição por meio de sentença, esse fato não a transforma em um requisito da usucapião, já que a sua natureza é declaratória, isto é, o juiz apenas declara a existência da situação jurídica favorável ao possuidor (SCHEREIBER, 2020).

O artigo 1.241 do CC/2002 dispõe que o possuidor pode requerer ao juiz que seja declarada a usucapião, pela qual se adquirirá a propriedade imóvel. O ordenamento jurídico pátrio prevê as seguintes espécies de usucapião imóvel: extraordinária, ordinária, especial urbana, especial urbana coletiva, especial rural, social indenizada, familiar (BRASIL, 2002).

Na usucapião extraordinária, que é assim denominada por dispensar o justo título e a boa-fé, somente a posse mansa e pacífica, o tempo e o *animus domini* são necessários. O prazo estabelecido para essa modalidade é de quinze anos, podendo ser reduzido para dez anos caso o possuidor tenha efetuado obras e/ou serviços de natureza produtiva ou estabelecido moradia habitual no imóvel (BRASIL, 2002).

Donizetti e Quintella (2017, p.774) sublinham sobre a usucapião extraordinária:

Essa inovação do Código de 2002, inspirada pela função social da posse, depende de que o possuidor tenha a posse *ad usucapionem* do imóvel em que reside habitualmente, ou em que exerça atividade produtiva. Impende frisar que a residência há de ser habitual, ou seja, não pode pleitear a usucapião extraordinária com prazo reduzido no caso de imóveis em que o possuidor resida apenas esporadicamente, ou em temporadas – excluem-se, portanto, os imóveis residenciais ‘distantes’ do usucapiente, como a casa de praia em que passa o verão, ou o sítio em que, por vezes, passa os feriados.

A usucapião extraordinária está disposta no artigo 1.238 do CC/2002:

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

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos, se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (BRASIL, 2002).

Já a usucapião ordinária é a modalidade que exige a presença dos elementos posse, tempo e *animus domini*, além do justo título e da boa-fé. O prazo estabelecido em lei é de dez anos, mas pode ser reduzido para cinco anos quando houver o registro do título e o estabelecimento de moradia ou realizado atividade econômica ou social (BRASIL, 2002).

Donizetti e Quintella (2017, p.778) acentuam acerca da usucapião ordinária:

[...] o sujeito que reside ou trabalha em imóvel que possui por cinco anos ininterruptos, convicto de ser o dono, vez que tem título justo registrado no devido cartório e desconhece qualquer vício de sua posse, a qual nunca foi contestada, e que, não obstante, tem apenas a propriedade putativa, merece que o ordenamento jurídico lhe conceda a verdadeira propriedade, premiando o possuidor, em detrimento do proprietário relapso, que sequer se opôs à posse do outro, abrindo mão do seu direito de possuir.

No artigo 1.242 do CC/2002 estão as disposições referentes à usucapião ordinária:

Art.1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (BRASIL, 2002).

A usucapião especial urbana, prevista no artigo 183 da CRFB/1988, foi transcrita no artigo 1.240 do CC/2002, sendo, portanto, conhecida por usucapião constitucional. Essa modalidade de usucapião dispensa o justo título. Destaque-se que caso a área possuída seja maior que duzentos e cinquenta metros quadrados, apenas esse tamanho será adquirido através da usucapião especial (TARTUCE, 2022).

Além disso, é necessário que o imóvel tenha sido utilizado como moradia do usucapiente ou de sua família durante os cinco anos de prazo, e não seja proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural (DINIZ, 2018).

Art.1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á, 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 ambos, independentemente do estado civil.
§2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez (BRASIL, 2002).

A usucapião especial urbana coletiva, que está prevista na lei nº 10.257/2001, objetiva regularizar a situação das favelas. Nessa modalidade cada possuidor deve exercer a posse de maneira individual, em local definida como urbano, de área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, e ser considerado de baixa renda. Além do mais, os possuidores devem utilizar o imóvel para moradia, e não serem proprietários de imóvel rural ou urbano, durante os cinco anos estabelecidos como prazo pela lei (MELLO, 2017).

A usucapião especial rural também é conhecida como usucapião constitucional por estar prevista na CRFB/1988, em seu artigo 191, e no artigo 1.239 do CC/2002. Essa modalidade também é conhecida como *pro labore*, já que um dos seus requisitos é a exigência da produtividade pelo usucapiente ou por sua família (GONÇALVES, 2019).

Ademais, a área deve estar em zona definida como rural, que não poderá ultrapassar o tamanho de cinquenta hectares, sendo desnecessário o justo título; o prazo estipulado é de cinco anos, não podendo o possuidor ser proprietário de imóvel urbano ou rural; e o imóvel deve ser utilizado para moradia (NADER, 2016).

O artigo 1.228, §§4º e 5º estabelece a usucapião social indenizada, que é declarada em ação reivindicatória, devendo estar presentes os requisitos da posse, tempo e *animus domini* (MELLO, 2017).

Art.1.228. [...] 4º O proprietário pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

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

Desse modo, foi possível entender as diversas modalidades de usucapião atinentes à propriedade imóvel estabelecidas no ordenamento pátrio. Porém, ainda resta uma modalidade de usucapião a ser analisada com destaque, qual seja, a usucapião extrajudicial, que será abordada no próximo capítulo.

CAPÍTULO III

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUAS (DES) VANTAGENS

3.1 A vantagem da usucapião extrajudicial como mecanismo de acesso à justiça

A delimitação temática da presente subseção conduzirá à análise da usucapião extrajudicial, a qual tem previsão na Lei de Registros Públicos, e possui disposições procedimentais tratadas no Código de Processo Civil de 2015 (CPC/15), afigurando-se como dos reflexos do processo de desjudicialização do direito que tem ocorrido no ordenamento jurídico brasileiro.

Antes de se adentrar à discussão deste tópico, revela-se importante apresentar o panorama histórico que foi responsável por recair ao Estado a função de dirimir conflitos jurídico e, nesse sentido, apontar a evolução dos modos de acesso à justiça com fins de se identificar em qual deles a usucapião extrajudicial, também chamada de usucapião administrativa, se encontra inserida.

Nos primórdios da civilização, o ser humano vivia de forma nômade, individualizada, e sem moradia fixa. Ademais, o modo de vida não sedentário visava à busca por alimentos e melhores condições climáticas (NEVES, 2021).

Com o tempo, percebeu que seria vantajoso o convívio coletivo, e partir de então, já incorporada à consciência acerca das vantagens do agrupamento comunitário, o homem passou a se reconhecer como um ser eminentemente social (MOUZALAS; TERCEIRO NETO; MADRUGA, 2017).

A interação humana em congregações sociais se mostrou importante no sentido de ter sido possível ajustar o estabelecimento de divisão de tarefas, como forma de maximizar as possibilidades de sobrevivência através da ajuda mútua, materializada, por exemplo, mediante o compartilhamento, voluntário ou oneroso, de instrumentos e alimentos necessários à utilização cotidiana e à subsistência, respectivamente (NUNES, 2021).

Ocorre que a interação entre os indivíduos revelou a necessidade de que fossem criadas regras voltadas a disciplinar o convívio entre eles, buscando assim evitar que os conflitos, eventualmente surgidos, gerassem insegurança e desordem social (MONTALVÃO, 2020).

É a partir desse momento que se pode conceber o surgimento do direito, o qual se desenvolveu de acordo com aquilo que passava a ser concebido como justo ou injusto pelos membros das civilizações antigas (BUENO, 2018).

De forma concomitante, também teve a formação primitiva do Estado, visto que a alguns indivíduos foram confiadas as funções de planejadores e executores das atividades cívicas e das leis. Estado e sociedade evoluíram com o passar do tempo, o que deu ensejo à própria reestruturação das regras atinentes à ordem política e à cidadania (NUNES, 2021).

Passou-se a delinear a separação do estado em poderes, o que foi, originariamente, proposto por Aristóteles, na Grécia Antiga, e aperfeiçoado, no século XVIII, por Montesquieu, que formulou a teoria da tripartição dos poderes, tese que defendia a divisão do poder do estado em executivo, legislativo e judiciário (MONTALVÃO, 2020).

A referida teoria foi crescendo em aceitação ao longo dos séculos, sendo, hodiernamente, incorporada nos ordenamentos jurídicos de todas as constituições democráticas. A propósito, em vista da criação do poder judiciário, nos moldes dessa vertente teórica, observou-se, também, uma evolução no que diz respeito às formas de acesso à justiça (MOUZALAS; TERCEIRO NETO; MADRUGA, 2017).

Essa evolução se deu pelo fato de que, embora existentes regras disciplinadoras das relações entre os indivíduos e das relações entre os indivíduos e o Estado, não se evidenciava, por parte da maioria dos governos, um efetivo interesse e iniciativa na criação de mecanismos concretos e equânimes para a célere efetivação do direito a favor dos jurisdicionados (NEVES, 2021).

É nessa perspectiva que se observa o fato de que as discussões acerca do acesso à justiça sempre estiveram presentes na propedêutica do direito, sobretudo em razão da premissa existente de que a justiça tardia pode não se revelar como justiça, mas, sim, como uma injustiça qualificada, institucionalizada (BUENO, 2018).

No contexto jurídico atual, tem-se o fenômeno da desjudicialização do direito, o qual busca dar maior praticidade a determinados procedimentos, aperfeiçoando instrumentos legais que visam facilitar o acesso à justiça (MOUZALAS; TERCEIRO NETO; MADRUGA, 2017).

Na visão de Marques (2014, p. 3):

O termo desjudicialização diz respeito à propriedade de facultar às partes comporem seus conflitos fora da esfera judicial, desde que sejam juridicamente capazes e que tenham por objeto direitos disponíveis, na busca de soluções sem a tramitação habitual dos tribunais, considerada morosa. A desjudicialização indica o deslocamento de algumas atividades que eram atribuídas ao poder Judiciário e,

portanto, previstas em lei como de sua exclusiva competência, para o âmbito das serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam realizá-las, por meio de procedimentos administrativos.

Com efeito, Theodoro Júnior (2018, p. 44) consigna que a desjudicialização do direito busca “a desburocratização do processo, para reduzir sua duração temporal, e a valorização de métodos alternativos de solução de conflito, mesmo que extrajudiciais.”

Nesse sentido, a usucapião extrajudicial (ou administrativa) afigura-se como um dos reflexos da desjudicialização do direito, tendo sido inserida no CPC/15, em seu artigo 1.071, que promoveu alteração na Lei de Registros Públicos, responsável por inserir, no artigo 216-A, o referido instituto (PINHO, 2022).

Ao tratarem sobre a usucapião extrajudicial, Gagliano e Pamplona Filho (2022, p. 1098) reforçam que “este instituto escapa da regra geral da reserva da jurisdição, na medida em que a prescrição aquisitiva é oficialmente reconhecida por meio de ato de natureza não jurisdicional.”

Em similar compreensão, Assis Neto, Jesus e Melo (2017, p. 1419) analisam que a inserção da modalidade de usucapião extrajudicial é resultado da constatação de que “nosso ordenamento jurídico tem mantido a tendência à extrajudicialização de vários processos, mediante o emprego dos serviços notariais e de registro.”

É importante ressaltar que a possibilidade de usucapião extrajudicial não significa uma forma de tolher o indivíduo da possibilidade de recorrer ao poder judiciário para ter o seu direito reconhecido. Trata-se apenas de um meio que busca dar maior celeridade e igual segurança jurídica ao procedimento (PINHO, 2022).

Conforme o artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos, alterado pelo CPC/15:

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado [...] (BRASIL, 1973).

Em análise ao dispositivo acima transcrito, pode-se observar que, malgrado se tratar de um procedimento administrativo que tramita perante uma serventia cartorária, exige-se que o seu início se dê com a representação de um advogado (NEVES, 2021).

Inclusive, o próprio regramento da usucapião extrajudicial prevê que o Oficial de Registro de Imóveis deverá, para fins de processamento do pedido, dar ciência a todos os interessados, inclusive à Fazenda Pública municipal, estadual e federal para que, no prazo de 15 (quinze) dias, se manifeste (BRASIL, 1973).

Além disso, o Oficial de Registro de Imóveis deve dar ampla publicidade acerca do início do procedimento, fazendo-o através de divulgação em jornal de grande circulação, o que ocorre para fins de manifestação de eventual terceiro interessado ou prejudicados (MOUZALAS; TERCEIRO NETO; MADRUGA, 2017).

Theodoro Junior (2018) arrazoa que é assegurada ao responsável pelo Cartório de Registro de Imóveis a realização de diligências que tenham por escopo dirimir possíveis dúvidas surgidas, em vista da documentação apresentada.

Mas, não havendo nenhuma dúvida, e estando toda a documentação em ordem, o Oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro, sendo cabível a abertura de matrícula, caso necessário (SÁ, 2020).

Nessa linha de intelecção, Assis Neto, Jesus e Melo (2017, p. 1421) aduzem que “o reconhecimento da usucapião administrativa somente será possível se houver concordância expressa de todos os interessados e eventuais prejudicados – interpretando-se o silêncio como discordância.”

Na hipótese de haver impugnação ao pedido de usucapião administrativa, os autos deverão ser remetidos ao juízo competente, que será aquele da Comarca de situação do imóvel. Nesse caso, o requerente emendará a petição inicial, adequando-a ao procedimento comum (NEVES, 2021).

Em todo caso, observa-se que, havendo a conclusão da usucapião administrativa no próprio Cartório de Registro de Imóveis, o tempo gasto na tramitação do procedimento se revela como um dos seus mais positivos aspectos, visto ser notadamente mais célere, possibilitando, assim, de forma mais eficaz, o acesso à justiça ao requerente (MOUZALAS; TERCEIRO NETO; MADRUGA, 2017).

Quando se analisa, pois, o procedimento da usucapião extrajudicial, pode-se inferir que ele possui como um dos principais aspectos positivos a sua celeridade, possibilitando, desse modo, um acesso à justiça mais eficaz, para fins de concretização do direito do requerente (SÁ, 2020).

Limongi (2018), complementando esse entendimento, explana no sentido de que o processo que tramita na via judicial, quando comparado ao procedimento da usucapião na via extrajudicial, comumente se revela moroso, em razão da sobrecarga de demandas no poder judiciário.

Assim, a possibilidade de realização da usucapião no Tabelionato de Notas e o Registro de Imóveis se mesma mais vantajosa, por ser finalizado em um tempo

consideravelmente menor, atendendo o direito fundamental de acesso à justiça e o princípio da duração razoável do processo (NEVES, 2021).

Além disso, não se pode deixar de considerar que o fato de o procedimento tramitar na seara extrajudicial não significa que deixarão de ser atendidos importantes princípios processuais como a ampla defesa e o contraditório, tendo em vista se oportunizar que os interessados se manifestem acerca do requerimento feito (PAIVA, 2017).

Diante do exposto, pode-se inferir que a usucapião extrajudicial tem se mostrado um importante instrumento de concretização da duração razoável de procedimento específico que busca garantir ao postulante a formalização do seu direito de propriedade, em virtude da incidência de prescrição aquisitiva.

3.2 Desafios e entraves relacionados à usucapião extrajudicial

Em que pese ter sido abordada na subseção anterior a importância da usucapião extrajudicial como mecanismo de facilitação no acesso à justiça, verifica-se que ainda há desafios existentes acerca desse procedimento administrativo, assunto que será discutido no presente tópico.

A primeira situação compreendida como entrave relacionado ao procedimento de usucapião extrajudicial diz respeito aos excessivos documentos exigidos do interessado, o que denota a burocracia existente (PINHO, 2022).

Nesse sentido, repise-se que o instituto da usucapião extrajudicial é regulamentado pelo Provimento 65, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Para que as partes possam requerer a usucapião pela via extrajudicial, o seu pedido deverá ser acompanhado de alguns documentos.

Limongi (2018) consigna que o requerimento deverá atender, no que couber, aos requisitos contidos no artigo 319, do CPC/15. São eles: endereçar ao Ofício de Registro de Imóveis competente; qualificação das partes, a mais completa possível; se tratar de modalidade de usucapião ordinária, extraordinária, especial urbana e ou especial rural; caso haja cessão de direitos possessórios, qualificar todas as partes e constar a data de cada cessão; expor os fatos que fundamentam o pedido; mencionar o início da posse e o modo de aquisição e as características da posse; constar, se houver, a existência de construção ou de qualquer outra benfeitoria e suas respectivas datas; a descrição completa do imóvel, seu endereço, inscrição imobiliária municipal e indicação de sua respectiva matrícula ou transcrição, se

houver. Atribuir valor ao imóvel; requerer a notificação dos interessados, para que se manifestem no prazo de 15 dias, incluindo a Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal.

Ademais, tem-se que, no que diz respeito ao procedimento da usucapião extrajudicial, deve-se observar ao disposto no artigo 216-A, da Lei n. 6.015/73, de modo que, primeiramente, faz-se o protocolo do requerimento, acompanhado da documentação pertinente, procedendo-se, em seguida, à qualificação do título (SÁ, 2020).

Se a documentação estiver de acordo, deve-se dar ciência à União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para que se manifestem em 15 dias. Essa comunicação é necessária em razão de não ser possível usucapião de imóvel público. Inclusive, pode ocorrer de o ente público se manifestar contrariamente à usucapião administrativa quando se verificar que o imóvel que se pretende usucapir não possui origem tabular. Assim, a ausência de matrícula anterior pode indicar ausência de requisito para a concretização do procedimento.

Não havendo objeção de ente público, será feita a publicação do edital em jornal, para eventual interesse de terceiro. Somente se não houver nenhuma manifestação contrária àqueles a quem foi dada ciência, deve-se fazer o registro da usucapião, quando então, a partir daí, o requerente irá adquirir, formalmente, a propriedade (NEVES, 2021).

Em todo caso, Paiva (2017) indica que, juntamente com o requerimento, outros documentos que se encontram detalhados no artigo 216-A, incisos I a IV, da Lei 6.015/73, combinado com o artigo 4º do Provimento 65 do CNJ, deverão instruir o pedido. São eles: ata notarial; planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado; prova de anotação de responsabilidade técnica (A.R.T., ou R.R.T.), feita pelo profissional no respectivo conselho de fiscalização profissional (CREA ou CAU), e prova de recolhimento da taxa; anuência, eventualmente obtida pelo requerente, dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapindo e nas matrículas dos imóveis confinantes, mediante assinatura no memorial descritivo.

Conforme Gajardoni (2022), é necessária a apresentação de documentos que demonstrem o início e a sequência da cadeia possessória, bem como a data; certidões negativas dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, cônjuges ou companheiros, expedidas nos últimos trinta dias, e em nome do proprietário do imóvel usucapindo, cônjuge ou companheiro, se houver; e ainda, ocorrendo a sucessão da posse, as certidões também deverão ser emitidas em nome dos possuidores, cônjuges ou companheiros, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel.

Outrossim, exige-se a descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267/01, e no Provimento 65, do CNJ; procuração outorgada ao advogado pelos requerentes e por seus cônjuges ou companheiros; certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapindo, 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 (PAIVA, 2017).

O procedimento da usucapião extrajudicial, por um lado, também pode se revelar burocrática na medida em possibilita ao tabelião exigir do requerente documentos que não estão previsto legalmente, mas que o referido profissional cartorário aponta ser necessário (PINHO, 2022).

Essa possibilidade se encontra o artigo 4º, alínea “g”, do Provimento 65/2017, do CNJ, que regulamenta a usucapião extrajudicial, e que finaliza, com uma cláusula aberta, no referido dispositivo, outros documentos que podem ser exigidos pelo tabelião: “[...] outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento [...]” (BRASIL, 2017).

Sobre esse ponto, Vidal (2021, p. 36) assinala:

Outro aspecto a ser tratado, incide na principal dificuldade prática dentro da usucapião administrativa, pois a legislação concede ao Oficial a discricionariedade semelhante a do ente estatal, dando o poder de cobrar documentos que não são trazidos legalmente, nesse diapasão, entende-se que essa discricionariedade concedida faz com que tal procedimento ganhe um aspecto subjetivo que enseja em um julgamento e, não apenas, em um procedimento de aferição de documentos e checagem de requisitos objetivos.

Também se questiona que a usucapião extrajudicial encontra como entrave o fato de, para a sua concretização, se exigir a anuência de todas as partes envolvidas, o que inclui, a propósito, aquele que, até então, figurava como proprietário anterior do imóvel (MOUZALAS; TERCEIRO NETO; MADRUGA, 2017).

Nesse sentido, verifica-se que, “em muitos casos, o antigo dono se manifestará contrariamente, isto é, não concordará em transferir a sua titularidade e, conseqüentemente, o seu imóvel a outrem” (VIDAL, 2021, p. 31).

Com efeito, reconhece-se ser menos prováveis as situações em que o antigo dono do imóvel se mostra em concordância acerca do procedimento, de modo que os casos mais previsíveis sejam aqueles que o requerente do reconhecimento de usucapião extrajudicial tenha adquirido o imóvel, e busca apenas maior facilitação para regularizar a situação registral (GAJARDONI, 2022).

Justamente por essa razão, há críticas no sentido de que, apesar de o procedimento de usucapião extrajudicial ter sido, em tese, criado para facilitar a aquisição da propriedade pelo usucapiente, a sua utilização prática se revela mais nas situações em que o possuidor recorre ao instituto com o escopo de regularizar sua titularidade (FENTZLAFF, 2018).

Também, é possível que o indivíduo tente se valer do procedimento de usucapião extrajudicial com o escopo de evitar o pagamento do imposto de transmissão. Boczar, Chagas e Assumpção (2019, p. 4) dizem que:

A usucapião extrajudicial não substitui as formas ordinárias de transferência de propriedade. [...] Nos casos em que for possível a transferência da propriedade por escritura pública ou inventário, não será cabível a usucapião extrajudicial. Essa exigência se justifica na finalidade de evitar fraudes e formas de eximir as partes do pagamento dos tributos incidentes sobre eventual transferência regular da propriedade do imóvel.

Da mesma maneira, pode ocorrer de o interessado buscar a via administrativa de reconhecimento de usucapião com o objetivo de driblar cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade.

Inclusive, Clápis (2018, p. 3) sustenta que “gravames anteriores como garantias, cláusulas restritivas (inalienabilidade e impenhorabilidade) não impedirão o reconhecimento da aquisição, e nem será necessário observar o princípio da continuidade.”

Por fim, outro entrave atinente à usucapião extrajudicial diz respeito ao fato de que, para a realização do procedimento, exige-se o pagamento de emolumentos ao respectivo cartório de registro de imóveis, sendo que esse requisito representa um obstáculo para que os hipossuficientes possam regularizar o imóvel por meio desse instrumento administrativo (MOUZALAS; TERCEIRO NETO; MADRUGA, 2017).

Sabe-se que os emolumentos cobrados em cartório de registro são uma espécie de tributo. Mais especificamente, afiguram-se como taxa, sendo que, em razão de se caracterizarem como tributo, somente podem ser aumentados ou diminuídos por lei (SABBAG, 2021).

Sob essa perspectiva, Makarem (2022, p. 12) aduz que:

Até o momento, não se vê uma discussão sobre o tema, e não existem regras de isenção ou imunidade que alcance os Hipossuficientes e lhes garanta o acesso ao procedimento, portanto, a regra, e entendimento dos cartórios, será pela cobrança obrigatória dos emolumentos, pois a cobrança dos tributos é compulsória e não dispõe o titular do cartório competência discricionária para decidir sobre a cobrança ou não do tributo, em razão do princípio da indisponibilidade do interesse público.

Diante do exposto, foi possível compreender que, não obstante a usucapião extrajudicial ser reconhecida um instrumento importante na desjudicialização, ainda apresenta alguns desafios, tais como o excesso de documentação exigida, a necessidade de concordância das partes e a imposição de emolumento, sendo que esse último ponto se mostra um entrave para as pessoas hipossuficientes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A compreensão do instituto da usucapião exige o conhecimento de institutos como a posse e a propriedade. Nesse sentido, há de se compreender que a posse se afigura como o poder socioeconômico que o indivíduo detém sobre determinado bem. Trata-se de um estado de fato, materializado na apreensão física do bem.

Diferentemente, a propriedade é designada como um direito real, de modo que somente se pode atribuir a alguém a qualidade de proprietário quando ele tiver sobre a coisa quatro poderes: usar, gozar, dispor e reaver.

O princípio da função social foi responsável por trazer uma remodelação à ideia de autonomia privada, sujeitando o proprietário a sanções quando este não se atentar às exigências utilitaristas que lhe impõem zelo ao elemento funcional da propriedade. Com efeito, reconhece-se que a usucapião tem como um dos seus fundamentos justamente o princípio da função social.

A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, na qual o possuidor de coisa alheia exerce a posse de forma contínua e pacífica (sem oposição) por período de tempo suficiente, segundo a lei, para adquirir a propriedade. São várias as modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, e o CPC/15 inseriu em seu texto normativo disposições acerca da usucapião extrajudicial.

O CPC/15 estabeleceu que, sem prejuízo da via jurisdicional, é possível ao requerente realizar 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 usucapião extrajudicial, em que pese ocorrer na seara administrativa, é um procedimento formal que não deixa de dispensar segurança jurídica ao usucapiente, além de ter sido criado para se caracterizar como um método mais célere de se ter reconhecido o direito de propriedade pela prescrição aquisitiva.

Nesse sentido, a usucapião extrajudicial tem sido resultado de uma tendência de desjudicialização do direito ocorrida no ordenamento jurídico brasileiro. Trata-se, pois, de uma alternativa vantajosa ao usucapiente, pois, além de garantir segurança jurídica, afigura-se como um procedimento mais célere, possibilitando, desse modo, de forma mais eficaz, o acesso à justiça.

Ocorre que também se discute desafios e entraves existentes no procedimento de usucapião extrajudicial. Apesar de o referido instrumento administrativo buscar a celeridade,

exige um demasiado número de documento, que, inclusive, podem ser requisitados pelo tabelião mesmo quando não previstos legalmente.

Além disso, há outros entraves, como o fato de que a usucapião extrajudicial somente se efetivará com a concordância de todas as partes, bem como a possibilidade de que o procedimento seja buscado com o escopo de se fugir do pagamento de imposto ou driblar cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade.

Acrescenta-se ainda o fato de que o pagamento de emolumentos acaba por representar um obstáculo para as pessoas hipossuficientes, inclusive em razão de ainda não haver previsão de gratuidade para esse procedimento nas serventias extrajudiciais.

REFERÊNCIAS

AGRA, Walber de Moura. **Curso de direito constitucional**. 9. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2018.

ASSIS NETO, Sebastião de; JESUS, Marcelo de; MELO, Maria Izabel. **Manual de direito civil**. 6. ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

BAHIA, Flávia. **Descomplicando direito constitucional**. 3. ed. Recife: Armador, 2017.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **A justa causa como requisito da usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/blog/sem-categoria/artigo-justa-causa-como-requisito-da-usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em: 15 dez. 2022.

BRASIL. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Lei n. 3.071**, de 1 de janeiro de 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm>. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**, de 16 de julho de 1934. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao34.htm. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**, de 10 de novembro de 1937. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao37.htm. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**, de 18 de novembro de 1946. Disponível em: BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de q8 de novembro. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Lei n. 2.437**, de 07 de março de 1955. Dá nova redação a dispositivos do Código Civil. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1950-1959/lei-2437-7-marco-1955-361029-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Emenda Constitucional n. 10 de 1964**. Altera os artigos 5º, 15, 29, 141, 147 e 156 da Constituição Federal. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/emecon/1960-1969/emendaconstitucional-10-9-novembro-1964-364969-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Lei n. 4.504**, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Lei n. 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm>. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Lei n. 6.969**, de 10 de novembro de 1981. Dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, altera a redação do §2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1980-1987/lei-6969-10-dezembro-1981-356622-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Lei n. 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/L10257.htm>. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. Código Civil. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Lei n. 12.424**, de 16 de junho de 2011. Dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, altera a redação do §2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL. **Lei n. 13.465**, de 11 de junho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art79. Acesso em: 05 dez. 2022.

BUENO, Cassio Scarpinella. **Manual de direito processual civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

CLÁPIS, Alexandre Laizo. **Usucapião extrajudicial: requisitos do procedimento**. Disponível em: <<https://stoccheforbes.com.br/newsletter-usucapiao-extrajudicial-requisitos-do-procedimento/>>. Acesso em: 15 dez. 2022.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direitos das coisas**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil: direito das coisas**. v. 4. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; FIGUEIREDO, Luciano; DIAS, Wagner Inácio. **Código civil**. Salvador: Juspodivm, 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; Nelson, Rosendal. **Curso de direito civil: reais**. 13. ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

FENTZLAFF, Francine Rodrigues. **Usucapião extrajudicial**: uma análise do procedimento a partir do provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro. Disponível em:<
<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/193013/TCC%20Francine%20Rodrigues%20Fentzlaff%20pronto.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 05 dez. 2022.

FERNANDES, Bernardo Gonçalves. **Curso de direito constitucional**. 13. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.

FIGUEIREDO, Luciano; FIGUEIREDO, Roberto. **Direito civil**: direitos reais. 8. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.

GAJARDONI, Fernando da Fonseca. **Comentários ao Código de Processo Civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. 5. ed. **Manual de direito civil**: volume único. São Paulo: Saraiva, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2019.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

LIMONGI, Sheila Ferrari D. **A usucapião extrajudicial**: quais documentos são necessários, de acordo com o CPC atualizado pela Lei nº 13.465/2017 e Provimento 65 do CNJ. Disponível em:<
<https://jus.com.br/artigos/68230/a-usucapiao-extrajudicial-quais-documentos-sao-necessarios-de-acordo-com-o-cpc-atualizado-pela-lei-n-13-465-2017-e-provimento-65-do-cnj>. Acesso em: 05 dez. 2022.

MAKAREM, Evelyn Acordi. **A usucapião extrajudicial e a dificuldade de acesso dos hipossuficientes ao procedimento realizado nas serventias extrajudiciais do estado do Amazonas**. Disponível em:< <https://www.conteudojuridico.com.br/open-pdf/phpCcGSo4.pdf/consult/phpCcGSo4.pdf>>. Acesso em: 05 dez. 2022.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à justiça**. Disponível em:< <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica/>>. Acesso em: 05 dez. 2022.

MASSON, Nathalia. **Manual de direito constitucional**. 3. ed. Salvador: Juspodivm, 2016.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito civil**: direito das coisas. 2 ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2017.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

MONTALVÃO, Bernardo. **Manual de filosofia e teoria do direito**. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.

MOUZALAS, Rinaldo; TERCEIRO NETO, João Otávio; MADRUGA, Eduardo. **Processo civil**. Salvador: Juspodivm, 2017.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**. 16. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.

NOVELINO, Marcelo. **Curso de direito constitucional**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2020.

NUNES, Rizzato. **Manual de filosofia do direito**. 8. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 05 dez. 2022.

PELUSO, Antônio Cezar. **Código civil comentado**. 12. ed. Barueri: Manole, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. **Manual de direito processual civil contemporâneo**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

PINTO, Cristiano Vieira Sobral. **Direito civil sistematizado**. 7. ed. Salvador: Juspodivm, 2016.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SABBAG, Eduardo. **Direito tributário essencial**. 8. ed. São Paulo: Método, 2021.

SÁ, Renato Montans de. **Manual de direito processual civil**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

SEIXAS, Bernardo; SOUZA, Roberta. **Evolução histórica do acesso à justiça nas constituições brasileiras**. Disponível em: <<http://www.periodicos.ulbra.br/index.php/direito/article/viewFile/2660/1883>>. Acesso em: 05 dez. 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**. 14. ed. São Paulo: Método, 2022.

TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

THEODORO JUNIOR, Humberto. Curso de direito processual: **teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum**. 59. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

VASCONCELOS, Clever. **Curso de direito constitucional**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

VIDAL, Taciely Ferreira. **A usucapião extrajudicial e suas controvérsias quantos aos aspectos práticos**. Disponível em:<
<https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/bitstream/123456789/1998/1/TACIELY%20FERREIRA%20VIDAL.pdf>>. Acesso em: 05 dez. 2022.