



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LAVRAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

MARCELLA ALVES SOARES

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

LAVRAS – MG

2024

MARCELLA ALVES SOARES

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Monografia apresentada ao Centro
Universitário de Lavras como parte das
exigências do curso de graduação em Direito.

Orientador(a): Prof.^(a) M. Aline Hadad
Ladeira.

LAVRAS – MG

2024

Ficha Catalográfica preparada pelo Setor de Processamento
Técnico da Biblioteca Central do UNILAVRAS

S676u Soares, Marcella Alves.
Usucapião extrajudicial no ordenamento Jurídico
Brasileiro/ Marcella Alves Soares. – Lavras: Unilavras,2024.

67f.:il.

Monografia (Graduação em Direito) – Unilavras, Lavras,
2024.

Orientador: Prof.^a Aline Hadad Ladeira.

1. Posse. 2. Propriedade. 3. Usucapião. 4. Usucapião
Extrajudicial. I. Ladeira, Aline Hadad (Orient.). II. Título.

MARCELLA ALVES SOARES

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Monografia apresentada ao Centro
Universitário de Lavras como parte das
exigências do curso de graduação em Direito.

APROVADO EM: 24/05/2024

ORIENTADORA

Prof.^(a) M. Aline Hadad Ladeira / UNILAVRAS

MEMBROS DA BANCA

Prof. Pós-Dr. Denilson Victor Machado Teixeira / UNILAVRAS

Prof.^(a) Nayara Marques Elói / UNILAVRAS

LAVRAS – MG

2024

AGRADECIMENTOS

É com imensa gratidão que expresso meu reconhecimento profundo àqueles que caminharam ao meu lado ao longo desta jornada acadêmica. Sem a presença e o apoio incansável de cada um de vocês, este momento de conquista não seria plenamente realizado. Primeiramente, a Deus, no Seu infinito amor que encontro força, luz, conforto e paz para enfrentar os desafios que surgem em meu caminho. À minha filha Antonella e ao meu esposo Rodrigo, manifesto minha mais profunda apreciação por serem fontes de amor, encorajamento e compreensão, mesmo diante dos desafios mais árduos. Aos meus maravilhosos pais, Luís e Rosana, e à minha querida irmã Jéssica, reconheço com sincero afeto o apoio emocional e a constante motivação que me proporcionaram durante toda essa trajetória. Aos amigos que compartilharam comigo os momentos de estudo, alegrias e reflexões, expresso minha sincera gratidão pela amizade e companheirismo que tornaram essa jornada ainda mais significativa. Aos mestres que guiaram meus passos e compartilharam generosamente seu vasto conhecimento, sou profundamente grata por serem faróis de sabedoria e exemplos de excelência acadêmica. Em particular, desejo estender meus mais calorosos agradecimentos à minha orientadora, Professora Mestre Aline Hadad Ladeira. Sua orientação, estímulo, expertise e amizade foram fundamentais para o desenvolvimento e aprimoramento deste trabalho e da minha formação acadêmica. Não posso deixar de mencionar o Pós-Dr. Denilson Victor Machado Teixeira. Seu comprometimento excepcional com o aprimoramento acadêmico dos alunos e sua diligência na condução desta disciplina – e das demais lecionadas - são dignos de profundo reconhecimento e admiração. A todos vocês, expresso minha mais profunda gratidão. Este trabalho é o resultado não apenas do meu esforço individual, mas também do apoio e da orientação preciosos de cada um de vocês. Obrigada por fazerem parte desta jornada e por contribuírem de maneira tão significativa para a minha formação acadêmica e pessoal.

"O tempo é o melhor juiz de todas as coisas."

Sófocles (450 a.C.).

RESUMO

Introdução: A usucapião extrajudicial é uma forma de aquisição de propriedade de imóveis no Brasil, que dispensa a intervenção do Poder Judiciário, desde que cumpridos os requisitos legais. Trata-se de uma inovação trazida pelo novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15). O processo é realizado por meio de requerimento ao cartório de registro de imóveis, que analisará a documentação e, caso preenchidos os requisitos legais, registrará a propriedade em nome do possuidor. Isso traz celeridade ao processo, uma vez que dispensa a atuação do Judiciário. **Objetivo:** Neste contexto, o presente trabalho tem como objetivo analisar a passagem do instituto da usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária no ordenamento jurídico brasileiro. **Metodologia:** Para tal, foi utilizada a metodologia de documental e bibliográfica, sendo o método de abordagem dedutivo, com procedimento histórico e monográfico. **Resultados:** As hipóteses levantadas foram exploradas a partir da análise dos trâmites legais e dos fundamentos valorativos do procedimento de usucapião extrajudicial, verificou-se que, apesar de representar uma via alternativa e desburocratizada para a aquisição da propriedade, este processo exige o cumprimento rigoroso dos requisitos legais estabelecidos. A discussão sobre os legitimados a requererem a usucapião extrajudicial e a capacidade postulatória foi essencial para compreender quem pode iniciar o procedimento e sob quais condições. Além disso, foram abordados detalhadamente os documentos necessários para o requerimento da usucapião extrajudicial, evidenciando a importância de cada um deles para a comprovação dos requisitos legais. Destaca-se também a análise dos fundamentos valorativos desse procedimento, tais como a desjudicialização, a segurança jurídica, a celeridade processual, a economia processual e o trânsito do direito de propriedade. **Conclusão:** A usucapião extrajudicial é uma ferramenta valiosa, porém requer uma abordagem responsável e criteriosa para garantir sua efetividade e legitimidade no contexto jurídico brasileiro. Assim, seu uso adequado pode contribuir significativamente para a simplificação e agilização da transferência de propriedade, mas é crucial que seja conduzido com pleno respeito aos requisitos legais, prevenindo eventuais contestações futuras sobre a validade da aquisição.

Palavras-chave: Propriedade. Posse. Usucapião extrajudicial. Usucapião.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

§	Parágrafo
§§	Parágrafos
art.	Artigo
arts.	Artigos
CC	Código Civil
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CPC	Código de Processo Civil
CRFB=CF	Constituição da República Federativa do Brasil
LRP	Lei de Registros Públicos
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
2	REVISÃO DA LITERATURA	13
2.1	O INSTITUTO DA POSSE	13
2.1.1	Diferença entre posse e detenção	16
2.1.2	Classificações da posse	17
2.1.3	Aquisição e perda da posse	19
2.1.4	Efeitos da posse	21
2.1.5	Efeitos materiais e estruturais da posse	21
2.2	O INSTITUTO DA PROPRIEDADE	26
2.2.1	Propriedade: conceito e evolução histórica	26
2.2.2	Principais características da propriedade	31
2.2.3	Formas de aquisição da propriedade imóvel	32
2.2.4	A função social da propriedade	33
2.3	O INSTITUTO DA USUCAPIÃO.....	36
2.3.1	Requisitos da usucapião	39
2.3.2	Modalidades de usucapião	40
2.3.2.1	<i>Usucapião extraordinária</i>	40
2.3.2.2	<i>Usucapião ordinária</i>	41
2.3.2.3	<i>Usucapião familiar</i>	42
2.3.2.4	<i>Usucapião especial urbana</i>	42
2.3.2.5	<i>Usucapião especial rural</i>	44
2.3.2.6	<i>Usucapião especial urbana coletiva</i>	45
2.3.2.7	<i>Usucapião indígena</i>	46
2.4	A USUCAPIÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL	48
2.4.1	Legitimados na usucapião extrajudicial	50
2.4.2	Capacidade postulatória na usucapião extrajudicial	50
2.4.3	Requerimento e documentos necessários na usucapião extrajudicial	51
2.4.4	Fundamentos valorativos da usucapião extrajudicial	56
3	CONSIDERAÇÕES GERAIS	59
4	CONCLUSÃO	62

REFERÊNCIAS.....	63
-------------------------	-----------

1 INTRODUÇÃO

O instituto da usucapião extrajudicial é um procedimento previsto no ordenamento jurídico brasileiro que permite a aquisição da propriedade de um bem por meio da posse prolongada e contínua, sem a necessidade de uma ação judicial. Trata-se de uma forma de regularização fundiária que pode contribuir para a promoção da segurança jurídica e do desenvolvimento social (OLIVEIRA, 2015).

A usucapião extrajudicial surgiu no ordenamento jurídico brasileiro por meio da Lei nº 13.105/15, também conhecida como Novo Código de Processo Civil.

Em 2017, a Lei 13.465 atualizou a Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73), estipulando os trâmites relacionados à usucapião, delineando suas diretrizes no artigo 216-A. Essa atualização detalhou os aspectos fundamentais desse processo, como sua finalidade, competências atribuídas, requisitos a serem cumpridos e as partes legitimadas a realizar o procedimento (PAULA, 2018).

Essa preocupação com a padronização e eficácia levou o Conselho Nacional de Justiça a emitir o Provimento nº 65 em 14 de dezembro de 2017, estabelecendo diretrizes específicas para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis em todo o território nacional. (PAULA, 2018).

A usucapião extrajudicial busca agilizar e simplificar o processo de aquisição da propriedade por meio da posse prolongada e contínua, desafogando o Poder Judiciário e promovendo a regularização de imóveis informais. Para que seja possível realizar a usucapião extrajudicial, é necessário que a posse do imóvel seja ininterrupta e preservada, dentre outros requisitos específicos previstos em lei (ALMEIDA, 2018).

Segundo Almeida (2018) o interessado deverá apresentar ao cartório uma ata notarial lavrada por um tabelião de notas, comprovando o preenchimento dos requisitos legais e a inexistência de ações judiciais envolvendo o bem. Após a apresentação da ata notarial e demais documentos exigidos pelo cartório, este deverá publicar um edital em jornal de grande circulação, a fim de possibilitar a manifestação de terceiros interessados. Caso não haja contestação por parte de terceiros, o cartório poderá realizar a transferência da propriedade do bem para o requerente da usucapião.

A usucapião extrajudicial apresenta diversos aspectos positivos, destacando-se o processo de desjudicialização, a segurança jurídica, a celeridade processual, a economia processual e o trânsito do direito de propriedade (CORREIA, 2018).

Neste contexto, o estudo tem como objetivo: analisar a passagem do instituto da usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária no ordenamento jurídico brasileiro. Com a finalidade de contribuir para o enriquecimento do debate jurídico sobre o tema e o aprimoramento das políticas públicas concernentes à regularização fundiária no Brasil. Almeja-se promover uma sociedade mais equitativa, na qual o acesso à terra e a proteção dos direitos de propriedade sejam garantidos de maneira eficaz, visto que a usucapião é uma ferramenta eficaz para promover o acesso à terra e garantir a estabilidade nas relações de propriedade.

Porquanto, o presente trabalho visa elucidar o seguinte questionamento: Como o instituto da usucapião extrajudicial está sendo aplicado na prática no ordenamento jurídico brasileiro e quais os efeitos dessa aplicação na regularização fundiária e na promoção da segurança jurídica?

A justificativa para o estudo do instituto da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro está na importância deste procedimento como forma de regularização fundiária e promoção da segurança jurídica no país. A usucapião extrajudicial é um procedimento relativamente novo no Brasil e tem sido amplamente utilizado como uma forma mais rápida e menos onerosa de adquirir a propriedade de um bem por meio da posse prolongada e contínua. No entanto, ainda há diversas dúvidas e questionamentos acerca da evolução deste instituto, bem como dos possíveis conflitos que podem surgir em relação aos direitos de terceiros. Diante disso, é importante realizar um estudo aprofundado sobre o tema, a fim de compreender suas explicações jurídicas e sociais.

Desse modo, este trabalho foi elaborado utilizando o método de abordagem dedutivo e de procedimento histórico e monográfico, com as técnicas de pesquisa bibliográfica e documental. Dessa forma, almeja-se oferecer uma análise aprofundada e crítica sobre o tema da usucapião extrajudicial, considerando seus aspectos históricos, teóricos e práticos.

Para alcançar tal desiderato, inicialmente, é imprescindível a investigação dos institutos da Posse, da Propriedade e do Usucapião.

O primeiro, abordado no item 2.1, concernente à Posse, será analisado quanto à sua natureza jurídica, elementos constitutivos, características intrínsecas,

classificações pertinentes, efeitos jurídicos e modalidades de aquisição e extinção. A compreensão desses aspectos se afigura como primordial para uma compreensão aprofundada da usucapião, tendo em vista sua conexão indissociável com a posse prolongada e ininterrupta.

O segundo, discorrido no item 2.2, dedicado ao estudo da propriedade, será objeto de uma análise que abarcará o conceito essencial, a evolução histórica, as características peculiares, os modos de aquisição e sua função social. A propriedade, enquanto direito fundamental consagrado na Carta Magna, constitui o âmago da usucapião.

O terceiro, tratado no item 2.3, se debruçará sobre a temática da usucapião, através de uma investigação que perpassará desde a definição conceitual, a etimologia, a natureza jurídica e a origem histórica até os requisitos, as modalidades e os procedimentos para sua concretização.

Posteriormente à análise desses institutos, será abordada a usucapião extrajudicial, conforme exposto no item 2.4, mediante uma análise minuciosa e abrangente desta via de aquisição, contemplando os legitimados, os requisitos exigidos, a documentação necessária, uma questão de inquestionável relevância no contexto jurídico brasileiro.

Assim, esta monografia visa ampliar o conhecimento acadêmico sobre a usucapião e fornecer subsídios concretos para a melhoria do sistema jurídico e social brasileiro no que tange à questão fundiária.

Para tanto, será adotada uma abordagem embasada em uma fundamentação teórica sólida, aliada a métodos dedutivos e procedimentos históricos e monográficos, utilizando técnicas de pesquisa bibliográfica e documental.

2 REVISÃO DA LITERATURA

2.1 O INSTITUTO DA POSSE

A posse é um instituto jurídico que tem sua origem historicamente justificada pela necessidade de proteção dos bens por meio do domínio físico sobre as coisas. No entanto, existem diversas teorias acerca da origem da posse, o que tem gerado dificuldades para sua ciência pelos doutrinadores. Duas teorias principais são destacadas: a subjetiva de Friedrich Karl Von Savigny e a objetiva de Rudolf Von Ihering (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

De acordo com Savigny, a posse se caracteriza pelo exercício da vontade de ter a coisa para si e defendê-la contra intervenções de terceiros. Nessa teoria, dois elementos são essenciais: a detenção da coisa (*corpus*) e a intenção de exercer sobre ela a propriedade (*animus*). Por sua vez, a teoria objetiva de Ihering entende que a posse se caracteriza pelo exercício de fato sobre a coisa, independentemente da intenção do possuidor (MONTEIRO; MALUF, 2015).

Segundo Gonçalves (2019), com a teoria subjetiva, a posse se configura quando uma pessoa exerce controle material sobre a coisa (*corpus*) e tem a intenção de ser dono dela (*animus*). Sem o *animus*, configura-se apenas a detenção, que não recebe proteção possessória. Essa teoria estabeleceu a proteção jurídica da posse, o que é relevante para garantir a paz social e as boas relações formais. Por outro lado, a teoria objetiva, segundo Ihering, dispensa a intenção de ser proprietário (*animus*) e basta a visibilidade externa do exercício do poder sobre a coisa (*corpus*) com o interesse de conferir destino econômico a ela.

Monteiro e Maluf (2015) destacam que a teoria subjetiva passou por diversas transformações ao longo do tempo, principalmente nos conceitos de *corpus* e *animus*. Inicialmente, o *corpus* consistia no mero contato físico com a coisa possuída. Contudo, em uma segunda fase, entende-se que a posse poderia ser mesmo sem esse contato físico, desde que a coisa estivesse à disposição do possuidor. Desse modo, a compreensão da origem e do conceito da posse é fundamental para o correto entendimento do direito de propriedade e dos processos jurídicos envolvidos em sua aquisição.

Segundo Coelho (2010) para Lhering, é possível distinguir entre o possuidor, que exerce um poder de fato, e o proprietário, que detém um poder de direito, e esses poderes podem ser exercidos pela mesma pessoa. Porém, pode haver situações em que o proprietário se desvencilha do poder de fato. Por sua vez, Rodrigues (2014) destaca que, a posse não se limita apenas à detenção da coisa, mas também se revela na forma como o proprietário era em relação a ela, tendo em vista sua função econômica.

Essas teorias são importantes para a compreensão do conceito de posse e sua regulamentação no ordenamento jurídico. A teoria objetiva, por exemplo, é a adotada no Código Civil brasileiro em seu artigo 1.196. Para o reconhecimento da existência da posse pela teoria de Lhering, melhor utilizar o critério relacionado à destinação econômica, pois torna visível o domínio. Assim, Gomes (2012, p.35) reproduz um exemplo de Lhering:

“Imagine-se que dois objetos estão próximos um do outro, tais como pássaros presos por um laço em um bosque ou materiais de construção ao lado de uma caixa de cigarros em um edifício em construção. Se alguém tirar os pássaros ou os materiais, mesmo que sem a intenção de roubar, será considerado um ladrão. No entanto, se essa pessoa pegar uma caixa de cigarros, não será considerada culpada de furto. Por que existe esse comportamento diferente em relação aos objetos? Com relação à caixa de cigarros, a maioria das pessoas diria que ela foi perdida, ou seja, foi separada do proprietário sem a sua vontade. Isso significa que ela pode ser devolvida ao proprietário se for encontrada, sem que haja nenhuma punição para quem a encontrou. Por outro lado, os pássaros e os materiais de construção têm uma posição específica determinada pelo proprietário, e não podem ser considerados perdidos. Se alguém pegar esses objetos, mesmo sem a intenção de roubá-los, estará cometendo um crime. Em resumo, quando um objeto é considerado perdido, é possível desenvolvê-lo ao proprietário sem punição; porém, quando a posição de um objeto é determinada pelo proprietário, não é permitido tirá-lo sem a sua autorização, mesmo sem a intenção de roubá-lo”.

O conceito de posse vem constantemente evoluindo e se aprimorado ao longo dos anos. Atualmente, o Código Civil de 2002 adota a teoria objetiva de Lhering, que define o possuidor como aquele que exerce de fato o poder sobre a coisa, independentemente de sua intenção de ser proprietário. Assim, é possível ser possuidor mesmo sem ter a intenção de ser o proprietário da coisa, bastando o exercício efetivo de um dos poderes inerentes à propriedade (FARIAS; ROSENVALD, 2012).

No entanto, surge uma nova perspectiva sobre o instituto da posse, que considera não apenas o exercício de fato dos poderes inerentes à propriedade, mas

também a função social da posse. Essa teoria, defendida principalmente pelo jurista francês Raymond Saleilles, busca conciliar a tutela da posse com o interesse social, garantindo o acesso à propriedade de forma justa e equitativa (RIZZARDO, 2016).

Assim, de acordo com o conceito moderno, a posse é reconhecida e aprovada pela coletividade, levando em consideração a destinação conferida à posse. Nesse entendimento sociológico, a posse só pode ser protegida pelo direito quando cumprir sua função social, ou seja, quando o possuidor utiliza o bem para compreender suas necessidades materiais de moradia, trabalho e/ou alimentação (TARTUCE, 2017).

Essa perspectiva é corroborada pelo Enunciado nº 492, aprovado na V Jornada de Direito do Conselho Nacional de Justiça, que estabelece que a posse é um direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, médicos e sociais de tutela (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2011).

Nesse sentido, percebe-se que a compreensão da posse como um direito autônomo e a consideração de sua função social são fundamentais para garantir a proteção jurídica da posse e promover a justiça social. Portanto, é necessário que o direito esteja atento às mudanças sociais e à evolução dos conceitos para que possa promover o acesso à justiça e garantir a realização dos direitos fundamentais.

Segundo Tartuce (2017), a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 permite o reconhecimento da função social da propriedade, e, portanto, deve-se aplicar o mesmo princípio à posse. Assim, a afirmação de que o Código Civil de 2002 se baseia apenas na teoria de Lhering é equivocada, uma vez que a atual tese da posse-social é defendida por juristas como Silvio Perozzi, Raymond Saileilles e Antonio Hernández Gil.

Além disso, o Enunciado 236 da III Jornada de Direito Civil, do Conselho Nacional de Justiça, estende o conceito de possuidor para a coletividade desprovida de personalidade jurídica, demonstrando uma preocupação com a proteção da posse como direito autônomo, separado da propriedade. Sendo assim, pode-se afirmar que a posse é vista não somente como um mero fato jurídico, mas também como um direito com função social, sendo necessária a proteção não só para o indivíduo, mas também para a coletividade (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2004).

2.1.1 Diferença entre posse e detenção

A posse e a detenção são institutos do direito das coisas, mas não se confundem. A posse é o poder físico sobre uma coisa, concomitante da intenção de tê-la como sua. Ela pode ser exercida de forma direta, quando o possuidor está em contato físico com a coisa, ou de forma indireta, quando o possuidor sustenta apenas a vontade de exercer o poder sobre a coisa (PEREIRA, 2017).

Na posse, o possuidor tem o direito de defendê-la por meio da ação de interdito possessório. Por outro lado, a detenção é a simples detenção da coisa, sem que haja intenção de tê-la como sua. O detentor não tem direito à proteção possessória, vez que exerce a detenção em nome de outrem, ou seja, possui a coisa em nome do verdadeiro possuidor (MONTEIRO; MALUF, 2015).

Assim, Monteiro e Maluf (2015) destacam que a principal diferença entre posse e detenção está na intenção do possuidor ou detentor em relação à coisa. Enquanto o possuidor tem a intenção de ser dono da coisa e exercer plenos poderes sobre ela, o detentor apenas mantém a coisa em sua posse, em nome de outra pessoa.

A distinção entre posse e detenção é importante para a solução de diversos casos jurídicos. Por exemplo, em casos de desapropriação, é preciso identificar se a pessoa que possui uma coisa é o possuidor ou o mero detentor, para que seja feita a indenização. Também em casos de penhora, é necessário distinguir a posse do bem para definir se ele pode ou não ser penhorado. Nesse sentido, o Código Civil Brasileiro estabelece que a posse é exercida pelo possuidor, enquanto a detenção é exercida pelo titular (RIZZARDO, 2016).

O artigo 1.198 do Código Civil dispõe que “considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas (BRASIL, 2002)”. Já o artigo 1.196 define a figura do possuidor como aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (BRASIL, 2002). Diante disso, é fundamental compreender a diferença entre posse e detenção para evitar equívocos e garantir a aplicação correta da lei nos casos jurídicos que envolvem esses institutos.

2.1.2 Classificações da posse

A posse é um conceito fundamental do direito civil, que se refere ao poder de fato que uma pessoa tem sobre uma coisa. No entanto, a posse pode ser classificada de diversas formas, dependendo de seus elementos e características. Neste contexto, cabe apresentar a classificação da posse, de acordo com o regramento normativo e com a doutrina. A posse, encontra-se prevista no artigo 1.197 do Código Civil de 2002, sendo classificada em direta ou indireta, *in verbis*:

“Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto” (BRASIL, 2002).

O possuidor direto é aquele que está em contato imediato com a coisa, como, por exemplo, o locatário de um imóvel. Já o possuidor indireto é aquele que transfere a coisa ao possuidor imediato, como no caso do locador do imóvel. Ambas as modalidades permitem a proteção possessória contra intervenção de terceiros (WALD, 2009).

Ademais, o Enunciado nº 76, aprovado pelo Conselho Nacional de Justiça na I Jornada de Direito Civil, estabelece que "o possuidor direto tem direito de defender a sua posse contra o indireto, e este contra aquele (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2002)".

Para ilustrar, Vitório (2018) exemplifica uma situação em que o locatário, que é o possuidor direto, retorna de uma viagem e encontra o imóvel invadido pelo proprietário, que é o possuidor indireto. Nesse caso, cabe ao locatário mover uma ação de reintegração de posse, uma vez que o contrato de locação ainda estava em vigor e deveria ser respeitado.

O Código Civil de 2002 permite a classificação da posse em composses e posse exclusiva. De acordo com o artigo 1.199, quando duas ou mais pessoas possuem coisa indivisa, cada uma pode exercer atos possessórios, desde que não excluam os dos outros compossuidores (BRASIL, 2002).

Um exemplo comum de composses é quando vários herdeiros compartilham um bem ainda não partilhado legalmente, e, portanto, exercem juntos o poder da posse sobre um mesmo patrimônio. No entanto, os atos emocionados por um dos íntimos não excluam os atos de posse semelhantes do outro, e ambos possuem o direito de

reclamar a proteção possessória em caso de turbação, esbulho ou ameaça da posse (OLIVEIRA, 2018).

Diniz (2017) destaca em sua obra dois tipos de composses: pro indiviso, quando vários possuidores dominam um bem sem entender a parcela de cada um; e composses pro diviso, em que há uma repartição de fato do bem entre cada compossuidor, mesmo que o bem seja indivisível. Por outro lado, a posse exclusiva é caracterizada pelo exercício da posse por apenas uma pessoa, sem ser compartilhada (NADER, 2016).

Outra classificação é a de posse justa e injusta, disciplinada no art. 1.200 do Código Civil: “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária (BRASIL, 2002)”. A posse injusta ocorre quando há a presença dos vícios de violência, clandestinidade ou precariedade, com exclusão do direito do possuidor aos interditos possessórios contra aquele que tinha a posse apenas sobre a coisa. A posse violenta é tolerada pelo uso indevido da força, enquanto a posse clandestina ocorre quando é ocultada a posse do titular, e a posse precária é tratada pelo abuso de confiança (COELHO, 2016).

Além disso, a posse pode ser classificada como de boa-fé ou de má-fé, conforme estabelecido no artigo 1.201 do Código Civil de 2002. A posse é considerada de boa-fé quando o possuidor desconhece o vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa. Por outro lado, a posse é considerada de má-fé quando o possuidor está ciente do vício que torna sua posse ilegítima sobre a coisa (WALD, 2009).

O justo título é um elemento objetivo que pode ser utilizado para esclarecer a boa-fé, conforme o parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil. O possuidor com justo título presume-se de boa-fé, salvo prova em contrário ou quando a lei expressamente não admite esta presunção. Pode-se extrair a definição de justo título, no Enunciado nº 303, da IV Jornada do Conselho da Justiça Federal:

“Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializada em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2006).

Outra classificação importante da posse é quanto ao tempo. Considera-se nova a posse com duração de menos de um ano e dia, enquanto que a posse velha tem

duração de um ano e dia ou mais. A fixação desse prazo é controversa, mas a versão mais aceita é que se originou dos traços germânicos, que concluíram que a propriedade deve ser presumida após um determinado período de tempo. No caso de ações possessórias, a concessão de liminar é possível quando se trata de ação de força nova, contada a partir dos dados de turbação ou esbulho (GONÇALVES, 2019).

A posse também pode ser classificada como *ad interdicta* ou *ad usucapionem*. Uma posse *ad interdicta* pode ser defendida por meio de ações possessórias, como uma ação de reintegração de posse, a manutenção de posse e interdito proibitório. Já a posse *ad usucapionem* ocorre quando se cumpre um determinado período de tempo previsto em lei, permitindo a aquisição da propriedade pela usucapião, desde que preenchidos os requisitos legais (TARTUCE, 2017).

2.1.3 Aquisição e perda da posse

Os modos de aquisição ou perda da posse estão previstos nos artigos 1.204 a 1.209 e nos artigos 1.223 e 1.224 do Código Civil de 2002. Para esclarecer esse tema, serão apresentados os conceitos de acordo com a interpretação dos doutrinadores. O artigo 1.204 estabelece o momento em que a posse é adquirida, afirmando que ela ocorre a partir do momento em que é possível exercer quaisquer dos poderes inerentes à propriedade em nome próprio (BRASIL, 2002).

Segundo a doutrina, a aquisição da posse pode ser classificada em originária e derivada. A aquisição originária ocorre quando a posse é adquirida independentemente do consentimento do possuidor anterior. De acordo com Gomes (2012), a posse originária pode ser adquirida por meio da usucapião, da apreensão da coisa abandonada ou sem dono, pelo exercício do direito de servidão ou uso, por exemplo, ou pela disposição da coisa ou do direito, que permite a sua apreensão evidente.

O modo derivado da aquisição da posse, também chamado de modo bilateral, ocorre com a anuência do anterior possuidor, como na tradição, que é a transferência da posse de uma pessoa para outra, precedida de negócio jurídico ou da sucessão *inter vivos* ou *mortis causa*. Entre os modos derivados, a tradição é uma das formas mais comuns de transferência da posse, e pode ser classificada em três tipos: a tradição real, que se consolida pela entrega material da coisa; a tradição seguida, em

que a entrega material da coisa é substituída por atitudes intencionadas em transmitir a posse; e a tradição ficta, que ocorre quando o possuidor passa a possuir em nome próprio, ou vice-versa, mesmo que possuía uma coisa em nome alheio (GONÇALVES, 2019).

Importante destacar que, de acordo com o artigo 1.208 do Código Civil, os atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse, assim como os atos violentos ou clandestinos não autorizam a sua aquisição, salvo após cessar a violência ou a clandestinidade.

Ademais, de acordo com os artigos 1.204 e 1.228 do Código Civil de 2002, a posse gera alguns efeitos, dentre eles, o direito de usar, gozar e dispor da coisa, desde que não contrarie a lei, a ordem pública ou os direitos de terceiros. Além disso, o possuidor tem o direito de defender a posse por meio das ações possessórias, como a reintegração de posse, a manutenção de posse e o interdito proibitório (GONÇALVES, 2019).

Outro efeito da posse é a proteção possessória, que se configura pela presunção *juris tantum* de que o possuidor detém a propriedade sobre a coisa. Isso significa que, salvo prova em contrário, presume-se que o possuidor é o proprietário da coisa, o que garante uma maior segurança jurídica e estabilidade nas relações sociais (TARTUCE, 2017).

Além disso, a posse também pode ser objeto de negócio jurídico, como ocorre no caso em que a posse é cedida temporariamente a outra pessoa, mantendo-se o direito de propriedade com o proprietário da coisa. No entanto, a cessão da posse não pode violar os direitos de terceiros, nem contrariar a lei ou a ordem pública (COELHO, 2016).

Assim sendo, a posse pode ser exercida de boa-fé ou de má-fé, sendo que a boa-fé se configura quando o possuidor acredita ser o legítimo proprietário da coisa, sem saber de eventual vício ou irregularidade na aquisição da posse. Já a má-fé ocorre quando o possuidor tem conhecimento de que a posse é irregular, mas mesmo assim a mantém. A boa-fé protege o possuidor de boa-fé, garantindo-lhe uma indenização em caso de eventual perda da posse, enquanto a má-fé pode levar à perda da posse, além da obrigação de indenizar o verdadeiro proprietário (DINIZ, 2017).

2.1.4 Efeitos da posse

Os efeitos da posse são um tema de grande abraço no direito civil brasileiro e estão previstos no Código Civil de 2002 e no Código de Processo Civil de 2015. Esses efeitos são decorrentes do exercício da posse por parte do possuidor e podem ser divididos em dois grupos: os efeitos em relação ao próprio possuidor e os efeitos em relação a terceiros. Em relação aos efeitos em relação ao próprio possuidor, é possível citar o direito à indenização por benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, conforme previsto no artigo 1.219 do Código Civil.

Além disso, o possuidor pode exercer o direito de retenção previsto no artigo 1.220, que consiste na possibilidade de reter o bem até que seja indenizado pelos prejuízos que sofreram durante a posse. Já em relação aos efeitos em relação a terceiros, é possível citar a presunção de propriedade prevista no artigo 1.231 do Código Civil, que estabelece que aquele que possuía como proprietário, por determinado período de tempo, sem oposição, adquire a propriedade do bem. Além disso, o possuidor pode opor-se a terceiros que tentem perturbar a sua posse, conforme previsto no artigo 1.228 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Neste contexto, posteriormente serão abordados os efeitos da posse que se encontram elencados entre os artigos 1.210 e 1.222 do Código Civil de 2002 e artigo 558 do Código de Processo Civil de 2015.

2.1.5 Efeitos materiais e estruturais da posse

A posse é uma relação jurídica que pode gerar diversos efeitos, tanto para o possuidor quanto para o proprietário do bem. Esses efeitos estão previstos na legislação brasileira, em especial no Código Civil de 2002 e no Código de Processo Civil de 2015.

Inicialmente, é importante destacar que os efeitos da posse possuem caráter material e processual, sendo assim, é necessário analisar os efeitos materiais, que incluem os frutos, as responsabilidades pela perda ou pedido da coisa, as benfeitorias e a usucapião. Cabe ressaltar que a usucapião é considerada pela doutrina como um

efeito da posse, sendo abordada como uma modalidade de aquisição da propriedade de bem imóvel e móvel, pelo Código Civil de 2002.

Os frutos, como efeito da posse, são classificados de acordo com a sua origem em naturais, industriais e civis. Os frutos naturais são aqueles que são produzidos pela natureza, como as frutas de uma árvore. Já os frutos industriais são aqueles que resultam da atividade humana, como os produtos de uma fábrica. E os frutos civis são aqueles que decorrem de uma relação jurídica ou econômica, como o aluguel de um imóvel. Além disso, os frutos podem ser classificados de acordo com o estado em que se encontram, tais como pendentes, percebidos, estantes, percipiendos e consumidos. É importante destacar que o direito aos frutos está relacionado à boa-fé ou má-fé do possuidor (TARTUCE, 2017).

O possuidor de boa-fé tem direito aos frutos percebidos durante a posse, conforme o art. 1.214 do Código Civil de 2002. Isso abrange todos os tipos de frutos - naturais, industriais e civis - desde que respeitadas as disposições do art. 1.215, que estabelece o momento da colheita e da percepção dos frutos.

No entanto, em relação aos frutos pendentes, o possuidor de boa-fé terá direito somente ao reembolso das despesas de produção e custódia. Por outro lado, o possuidor de má-fé é responsável por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que deixaram de perceber por sua culpa, desde o momento em que se constituiu de má-fé. No entanto, ele tem direito às despesas da produção e do custo (COELHO, 2016).

A respeito do possuidor de má-fé, Coelho (2016) esclarece que, sendo de má-fé a posse perdida, todos os frutos, inclusive os colhidos e percebidos durante o seu exercício, pertencem a quem passa a titulá-la. O possuidor de má-fé tem apenas direito ao reembolso das despesas de produção e custeio incorreu, para evitar, como dito, o enriquecimento indevido do adquirente da posse.

Os efeitos da posse também se estendem à responsabilidade pela perda ou queixa da coisa, que são disciplinados nas artes. 1.217 e 1.218 do Código Civil de 2002. O possuidor de boa-fé não é responsabilizado pela perda ou reclamação da coisa, a menos que tenha agido com dolo ou culpa. Já o possuidor de má-fé é responsável em todos os casos, incluindo os sofridos de caso fortuito ou de força maior. Apenas o possuidor de má-fé pode se eximir da responsabilidade, com prova de que a perda ou da coisa ocorreria igualmente se estivesse na posse do reivindicante (RODRIGUES, 2014).

Além disso, outro efeito material importante é a indenização pelas benfeitorias. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como das voluptuárias, caso não sejam pagas. Ele pode levantá-las sem proteger a coisa e exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis, conforme o art. 1.219 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002).

A concessão de ressarcimento pelas benfeitorias implica em distinguir entre a posse de boa-fé e de má-fé, bem como entre as categorias de benfeitorias, conforme estabelecido no Código Civil (GOMES, 2012). O art. 96 do Código Civil classifica as benfeitorias em três categorias: necessárias, úteis e voluptuárias. As benfeitorias necessárias têm como finalidade conservar o bem ou evitar sua motricidade, enquanto as benfeitorias úteis aumentam ou facilitam o uso do bem. Já as benfeitorias voluptuárias são aquelas que proporcionam mero deleite ou recreio, sem aumentar o uso habitual do bem (BRASIL, 2002).

Além disso, o art. 1.219 do Código Civil de 2002 prevê que o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis. Nesse sentido, Tartuce (2017) destaca a importância do esclarecimento das consequências dessa responsabilidade, destacando que, por exemplo, um comodatário terá direito a indenização pela reforma do telhado (benfeitoria necessária) e pela nota da janela (benfeitoria útil). Já o locatário de imóvel urbano tem tratamento específico previsto na Lei 8.241/1991, que também será analisado. É importante ressaltar que a indenização pelas benfeitorias só é devida caso o possuidor não receba o pagamento por elas ou não seja possível sua retirada sem prejuízo ao bem (BRASIL, 2002).

Tartuce (2017) destaca que há outra consequência importante decorrente das benfeitorias voluptuárias, que se refere ao seu impacto sobre a coisa. O possuidor de boa-fé tem direito ao levantamento dessas benfeitorias, caso não sejam pagas, desde que isso não prejudique a coisa. Esse direito é conhecido como *ius tollendi*.

Para exemplificar, no caso de um imóvel emprestado, se o comodatário instalou um telhado na churrasqueira que pode ser removido, e esse benfeitoria não foi paga, ele pode retirá-la sem desvalorizar o imóvel. No entanto, o mesmo não se aplica a uma piscina construída no imóvel, já que a sua retirada causaria prejuízo à coisa. Apenas as piscinas removíveis, como as de plástico para brincadeiras infantis, podem ser retiradas (DINIZ, 2018).

O regramento do art. 1.220 do Código Civil de 2002, por conseguinte, dispõe sobre o possuidor de má-fé: “Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as

benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as volutuárias (BRASIL, 2002)”.

Após explorar os efeitos materiais da posse, é importante ressaltar os efeitos processuais que surgem na ocorrência de ações possessórias, tais como a manutenção de posse, a reintegração de posse e a interdição proibitória. O possuidor pode recorrer a meios legais para defender sua posse quando esta é ameaçada, esbulhada ou molestada (DINIZ, 2018).

Conforme previsto no art. 556 do Código de Processo Civil, tanto o autor quanto o réu podem buscar a tutela da posse em ações possessórias. Essas ações são utilizadas para proteger a posse, ou seja, o direito de se manter na posse de determinado bem, e não a propriedade, que pode ser mantida em outro tipo de ação. A ação de manutenção de posse é utilizada para proteger a posse atual, enquanto a reintegração de posse busca recuperar uma posse de um bem que foi esbulhado.

Já o interdito proibitório é utilizado para prevenir a prática de ato que pode ameaçar a posse, sendo um meio preventivo de proteção da posse. Dessa forma, a posse é um direito importante que deve ser protegido por meio de ações legais quando protegidas, garantindo assim a segurança jurídica e a proteção dos interesses dos possuidores.

Adota-se, nas ações possessórias o procedimento especial, quando a violação da posse tenha ocorrido em menos de ano e dia. Dessa forma, a ação poderá ser processada com pedido de liminar, a fim de promover uma solução simplificada, como previsto no art. 558 do Código de Processo Civil de 2015: “Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção II deste Capítulo quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho afirmado na petição inicial (BRASIL, 2015)”.

No caso da ação de manutenção de posse, o possuidor pode valer-se quando sofrer turbação, ou seja, ocorreu um atentado a sua posse em certo momento. Logo, para se preservar a posse o instrumento jurídico poderá ser pela ação de manutenção de posse, meio hábil para se defender contra o ilícito, conforme o art. 1.210, 1ª parte do Código Civil de 2002: “O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.” (BRASIL, 2002).

É importante ressaltar que, em caso de turbação ou esbulho da posse, a legislação permite ao possuidor fazer uso de sua própria força. Entretanto, é preciso

ter cautela, pois o uso excessivo de força pode caracterizar uma ação abusiva, configurando crime ou ilícito civil. Assim, em caso de turbação, o possuidor que está na posse da coisa poderá reagir em legítima defesa, mas sempre respeitando os limites da razoabilidade e da proporcionalidade. Já no caso de esbulho, o possuidor perde a posse da coisa e pode agir com o desforço imediato, sem a necessidade de auxílio da autoridade policial ou judicial, mas também com o cuidado de não agir de forma excessiva. (GONÇALVES, 2019).

Nesse sentido, descreve o art. 1.210, § 1º do Código Civil de 2002: “O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.” (BRASIL, 2002).

Ao autor da ação de reintegração de posse, será concedida a medida liminar para sua reintegração, sempre que comprovada a sua posse; a perda da posse; e o esbulho exaltou pelo réu, há menos de ano e dia, desde que não seja comprovada a existência de causa legal de manutenção ou reintegração. (BRASIL, 2015).

Importante ressaltar que, na ação de interdito proibitório, o possuidor pode valer-se desse instrumento para impedir a turbação ou esbulho iminente, que ainda não se concretizou, por meio da tutela jurisdicional preventiva. Conforme o art. 1.210, 2ª parte do Código Civil de 2002: “Ao possuidor indireto, ou detentor, assistem, além dos direitos que lhe facultam como normas de direito comum, os direitos e ações concernentes à posse direta, para defesa de sua posse, quando o possuidor direto não o faça (BRASIL, 2002)”. Conquanto, veda-se essa possibilidade ao autor e ao réu envolvidos no processo. Assim, transcreve-se o referido artigo: “na pendência de ação possessória é vedado, tanto ao autor quanto ao réu, propor ação de reconhecimento do domínio, exceto se a pretensão for deduzida em face de terceira pessoa” (BRASIL, 2015).

O interdito proibitório é uma ação utilizada como meio de defesa preventiva da posse, diante de uma ameaça de turbação ou esbulho, mesmo que não tenha sofrido violência efetiva. Para que seja concedida a proteção legal, o autor deve provar os requisitos da posse, a ameaça da moléstia e a probabilidade do ato, conforme o preceito do art. 567 do Código de Processo Civil de 2015, que prevê a imposição de multa pecuniária ao réu, caso ele venha a cometer (TARTUCE, 2017).

Diante de um equívoco procedimental, admite-se nas ações possessórias o princípio da fungibilidade, regulamentado no art. 554 do Código de Processo Civil de

2015, que assim dispõe: “A propositura de uma ação possessória em vez de outra não obstará a que o juiz conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente àquela, cujos requisitos estejam provados (BRASIL, 2015)”.

Em suma, caso o autor ajuíze uma ação possessória que não seja a cabível, o princípio da conversibilidade permite que o juiz conheça o pedido da mesma forma e, se os requisitos estiverem preenchidos, determine a expedição do mandado de reintegração ou manutenção de posse. Esse princípio é somente aplicável às três ações possessórias: manutenção, reintegração de posse e interdito proibitório. A correção do equívoco pode ocorrer em momentos distintos do processo, como no despacho da inicial, em sentença definitiva ou na fase recursal de segundo grau, a ser executada pelo juiz. (GONÇALVES, 2019).

2.2 O INSTITUTO DA PROPRIEDADE

Neste capítulo, almeja-se analisar o instituto da propriedade, inicialmente sobre a evolução histórica, e na sequência, o conceito, as características, as formas de aquisição e a função social da propriedade. Cumpre ressaltar, que o tema deste trabalho se centraliza no instituto da usucapião, especialmente, de bens imóveis, o qual possibilita a aquisição da propriedade. Dessa forma, no presente capítulo se aduzirá em relação ao bem imóvel.

2.2.1 Propriedade: conceito e evolução histórica

Segundo Beviláqua (2003) a propriedade é o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida física e moral, o jurista leva em conta tanto os bens corpóreos quanto incorpóreos. Para Gomes (2012) a propriedade é um direito complexo, podendo ser conceituada a partir de três critérios: o sintético, o analítico e o descritivo. O autor destaca que, sinteticamente, a propriedade é a submissão de uma coisa, em todas as suas relações jurídicas, a uma pessoa; no sentido analítico a propriedade está relacionada com os direitos de usar, fruir, dispor e alienar a coisa; e, descritivamente, a propriedade é um direito complexo, absoluto, perpetuo e exclusivo, pelo qual uma coisa está submetida à vontade de uma pessoa, sob os limites da Lei.

Para Mello (2017) o Direito de propriedade fora, com efeito, concebido como uma relação entre uma pessoa e uma coisa, de caráter absoluto, natural e imprescindível. Mais tarde passou-se a entender o direito de propriedade como uma relação entre um indivíduo (sujeito ativo) e um sujeito passivo universal integrado por todas as pessoas, o qual tem o dever de respeitá-lo, abstraindo-se de violá-lo, e assim o direito de propriedade se revela como um modo de imputação jurídica de uma coisa a um sujeito.

Segundo Carvalho (2022) a propriedade é aquilo que é próprio, é aquilo que pertence a alguém. A propriedade é a coisa que, indelevelmente, pertence a alguém, a um titular, no caso, aquele que se assenhorou com *animus domini* ou animus definitivo. O animus é a qualidade que potencializa e justifica o fato de a coisa pertencer a alguém. Direito à propriedade é a faculdade atribuída a alguém de exercer certos direitos conferidos pela norma jurídica.

Diniz (2017) conceitua a propriedade como sendo, “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”. Com base na doutrina alemã, diversos autores brasileiros defendem que o conceito de propriedade não deve ser visto de forma estrita, ou seja, abrangendo apenas a propriedade móvel e imóvel, mas também a abranger as relações patrimoniais como um todo, incluindo, assim, hipotecas, penhores, direitos autorais, de marcas e patentes, previdenciários, sejam relações fruto do direito privado, ou mesmo, do direito público.

O direito de Propriedade, talvez seja o mais sólido e o mais importante dos direitos subjetivos, o eixo central, a viga mestra que sustenta todo o direito das coisas. Mais que isso, a propriedade é um elemento essencial da estrutura econômica e social de qualquer Estado (DINIZ, 2017).

A origem da propriedade tem sido objeto de diversos estudos, que buscam fixar um conceito, determinar sua origem, características e acompanhar sua evolução. Mello (2017) aponta o Direito Romano como marco inicial para a elaboração de regras sobre propriedade. Para o autor, a Lei das doze tabuas pode ser considerada a origem dos textos escritos consagrados da liberdade, da proteção aos direitos do cidadão e da propriedade.

O instituto da propriedade está no Direito Romano. Na época, apenas o cidadão romano poderia adquirir a prosperidade, apenas o solo romano era objeto de

dominação da terra conquistada, enquanto aqueles que não faziam parte do povo romano eram meros possuidores (MELLO, 2017). Neste contexto, Venosa (2008 p.150) relata a formação da propriedade imobiliária romana da seguinte forma:

“A noção de propriedade imobiliária individual, de acordo com algumas fontes, remonta à lei das XII Tábuas, no primeiro período do Direito Romano. Naquela época, os indivíduos receberam uma porção de terra que deveria cultivar, mas, uma vez encerrada a colheita, a terra voltava a ser coletiva. Com o tempo, fixou-se o traje de conceder sempre a mesma porção de terra às mesmas pessoas ano após ano, o que levou à instalação do *pater familias*, que construiu sua moradia e viveu com sua família e escravos. A lei das XII Tábuas, na verdade, projetou a noção jurídica do *ius utendi, fruendi et abutendi*, considerando o domínio sobre a terra de forma absoluta. Na Idade Média, surgiu o regime feudal com a concentração dos bens em poucas mãos. Ao senhor feudal era conferido o direito de propriedade e jurisdição política, permanecendo no topo da obediência, seguido pelo vassalo, pelo servo e pelo semi-livre. O sistema funcionava sob a forma de usufruto condicional, na qual o senhor feudal cedia glebas de terra a quem lhe conviesse. Distinções foram feitas entre os fundos nobres e os fundos plebeus, sendo estes últimos obrigados a contribuir onerosamente em favor daqueles.”

A ideia de propriedade imobiliária individual remonta à lei das XII Tábuas, segundo algumas fontes. Nesse período do Direito Romano, os indivíduos receberam uma porção de terra para cultivar, que voltou a ser coletiva após a colheita. Gradualmente, fixou-se o traje de conceder sempre a mesma porção de terra às mesmas pessoas. O *pater familias* instalava-se, construía sua moradia e vivia com sua família e escravos. A lei das XII Tábuas consagrou a noção jurídica do *ius utendi, fruendi et abutendi*, considerando-se o domínio sobre a terra de forma absoluta (MELLO, 2017).

Segundo Venosa (2022) durante a Idade Média, surgiu o regime feudal, que concentrava a propriedade nas mãos de poucas pessoas. O senhor feudal detinha o direito de propriedade e jurisdição política, seguido pelo vassalo, pelo servo e semi-livre. O sistema funcionava sob a forma de usufruto condicional, no qual o senhor feudal cedia glebas de terra a quem lhe conviesse. Os fundos nobres se distinguiram dos fundos plebeus, que eram obrigados a contribuir onerosamente em favor daqueles. A Revolução Francesa buscou democratizar a propriedade, abolindo privilégios e retirando direitos perpétuos.

O Código de Napoleão serviu como modelo para o movimento no século XIX, sendo conhecido como “código da propriedade”. Destacava-se o imóvel acima de tudo, como fonte de riqueza e símbolo de estabilidade. Em decorrência dos excessos

dos monarcas com relação às propriedades privadas, houve uma reação durante a Revolução Francesa, visando a valorização do individualismo em relação à propriedade. A propriedade passou a ser considerada um direito do homem, cujo princípio estabelecia-a como inviolável e sagrada, sendo tutelada pelo Estado. O Código Napoleônico de 1804 submergiu após um processo de revolução, no qual a propriedade era considerada um fato econômico de uso exclusivo da coisa. As ideias e os princípios revolucionários de igualdade e liberdade foram uma forma de ascensão da burguesia e do sistema capitalista (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

De acordo com Carvalho (2022), a propriedade, antes vista de forma individualista, passou a ser mantida sob uma perspectiva social após a ascensão do Estado do Bem-estar Social. Nessa concepção, a propriedade deve atender não apenas aos interesses de seu proprietário, mas também aos da sociedade como um todo, em aspectos psicológicos, culturais e sociais.

Essa ideia da função social da propriedade, segundo os autores Gagliano e Pamplona Filho (2021), surgiu com a disseminação das doutrinas socialistas, que questionaram o individualismo exagerado presente no Código Napoleônico. A partir desse momento, uma propriedade passou a ser vista como um fato econômico de culto social e não somente individual. Dessa forma, a propriedade deixa de ser vista apenas como um direito absoluto do proprietário e passa a ter um papel social relevante.

De acordo com Coelho (2016), as primeiras formas de exercício individual da propriedade no Brasil floresceram durante o período colonial. A colonização foi estabelecida pelo meio das Capitânicas Hereditárias, em que o domínio das terras coloniais era detido pela Colônia Portuguesa e dividido em quinze faixas de terra que iam do litoral até a linha imaginária do Tratado de Tordesilhas, no limite com as colônias espanholas.

Essas faixas foram doadas a grandes nomes da época, sob a responsabilidade de cultivar e desbravar a terra, bem como pagar tributos à Coroa Portuguesa. A Carta de Doação era destinada ao donatário, que possuía a posse da capitania e a sucessão aos seus descendentes, sendo proibida a venda da capitania. A Carta Foral determinava os direitos e deveres que o donatário deveria ter com as terras, e essas cartas estabeleciam as relações jurídicas entre o rei e os donatários. (COELHO, 2016).

Coelho (2016) destaca que o sistema de propriedade no Brasil sempre foi favorável aos interesses das elites, em especial aos senhores de terra, o que foi acentuado com a Lei de Terras de 1850 ou Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850. Antes dessa lei, não existia nenhum documento que regulamentasse a posse de terras no país. Embora um dos objetivos fosse garantir o acesso à terra para pequenos e médios proprietários, a lei acabou por concentrar a posse nas mãos de grandes latifundiários.

O Código Civil de 1916, seguindo a tradição do Código Napoleônico de 1804, era individualista e conservador, não contemplando a função social da propriedade. Somente com a Constituição de 1934 houve uma mudança no paradigma, prevenindo que a propriedade deveria cumprir sua função social (CARVALHO, 2022).

Desta forma, afastou-se da tendência mundial vinda com a social democracia e a Constituição do México e a de Weimar, que dotavam a propriedade de uma necessária vinculação social e coletiva. Já o Código Civil de 2002, seguindo os passos da Constituição Federal de 1988, preveem expressamente a funcionalização da propriedade, abandonado o caráter individualista e absoluto tão presente no Código Civil de 1916, apesar de presumi-la plena e exclusiva, até prova em contrário, conforme art. 1.228, parágrafo 3º do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002).

A função social da propriedade foi abarcada pela Carta Magna de 1988, estando dentre as características de um Estado Jurídico Social, consolidada pelas noções de Estado Democrático de Direito e de dignidade da pessoa humana. Sobre o Ordenamento Jurídico Brasileiro, a socialização do direito está expressa na Carta Magna. A função social da propriedade é imprescindível para que se tenha um mínimo de condições para a convivência social (DINIZ, 2017).

A Constituição Federal, no art. 5º, XXII, garante o direito de propriedade, mas requer, como vimos, que ele seja exercido atendendo a função social. Com isso, a função social da propriedade a vincula não só à produtividade do bem, como também aos reclamos da justiça social, visto que deve ser exercida em prol da coletividade (BRASIL, 1988).

Segundo Carvalho (2022), a função social da propriedade deve atender não apenas à destinação socioeconômica do bem, mas também ao respeito ao meio ambiente, às relações de trabalho, ao bem-estar social e à utilidade de exploração. Nas relações atuais, a aquisição da propriedade imobiliária é um negócio que envolve interessados tanto no crescimento de seu patrimônio quanto na utilização pessoal. É

cada vez mais comum a utilização da hasta pública, cujo tema será aplicável no capítulo seguinte, para adquirir imóveis com preços abaixo do mercado, tornando-se um negócio para investidores ou para pessoas em busca de preços mais acessíveis.

2.2.2 Principais características da propriedade

Após compreender os conceitos básicos da propriedade, torna-se necessário estudar suas características a fim de aprofundar o conhecimento sobre esse instituto. Doutrinadores se destacam como principais características do direito de propriedade, tais como: absoluto, exclusivo, perpétuo e elástico. No entanto, a noção de propriedade absoluta não é vivida, pois há divergências sobre seu significado real. Alguns entendem que o absoluto só é efetivo quando é oponível a qualquer pessoa, enquanto outros o atribuem ao proprietário que detém a maior quantidade de faculdades sobre a coisa. Há ainda quem defende que o caráter absoluto decorre da posição do proprietário, que não prova de nenhuma relação particular (TARTUCE, 2017).

De outra perspectiva, Viana (2006) sustenta a concepção absoluta em razão do poder de disposição que o proprietário exerce sobre a coisa, Ó arte. 1.231 do Código Civil de 2002 estabelece que "a propriedade se presume plena e exclusiva, até prova em contrário" (BRASIL, 2002). Nesse sentido, o caráter de talvez implique que a coisa não possa pertencer a duas ou mais pessoas. Portanto, a hipótese de condomínio é excluída, uma vez que os condomínios são titulares do direito sobre a totalidade da coisa (DINIZ, 2017).

Segundo Farias e Rosenvald (2012), após conhecermos os conceitos de propriedade, é importante estudar suas características para ampliar a compreensão do instituto. Os principais atributos da propriedade são o absolutismo, a existência, a perpetuidade e a elasticidade. A característica de absolutismo é objeto de controvérsias, pois há quem defende que para ser efetivo, deve ser oponível a qualquer pessoa, enquanto outros sustentam que esse atributo é decorrente da posição do proprietário.

Em relação à permitida, o art. 1.231 do Código Civil de 2002 estabelece que a propriedade é plena e exclusiva, até prova em contrário. Quanto à perpetuidade, a propriedade tem duração ilimitada e é transmitida por herança, extinguindo-se

somente em algumas hipóteses. Por fim, a elasticidade se refere à possibilidade do proprietário conceder o direito de uso ou fruição a outras pessoas, sem perder sua titularidade. Tartuce (2017) complementa que a propriedade é um direito complexo, pois envolve quatro atributos, e também é um direito fundamental, consagrado na Constituição Federal.

2.2.3 Formas de aquisição da propriedade imóvel

Segundo Meirelles (2016) a aquisição de imóvel pode se dar por outros meios, como por exemplo, por usucapião, que é uma forma de aquisição originária da propriedade em que o possuidor de um imóvel adquire a propriedade pela posse prolongada e sem oposição, durante o período de tempo previsto em lei.

Outra forma de aquisição originária da propriedade é a acessão, que ocorre quando uma pessoa adquire a propriedade de uma coisa em virtude de sua união ou incorporação a outra, como por exemplo, quando uma pessoa construiu uma casa em um terreno que não lhe pertence, mas acaba se tornando proprietário do imóvel em virtude da incorporação da construção ao terreno (MEIRELLES, 2016).

Além disso, existem outras formas de aquisição da propriedade, como a sucessão, que ocorre quando uma pessoa adquire a propriedade em virtude do falecimento do proprietário anterior, e a expropriação, que ocorre quando o Estado ou uma entidade pública adquire a propriedade de um imóvel por necessidade pública ou interesse social, mediante o pagamento de uma indenização justa ao proprietário. Independentemente da forma de aquisição, é importante lembrar que a propriedade deve ser exercida de forma responsável, atendendo sempre à sua função social, prevista na Constituição Federal e nas leis infraconstitucionais, e respeitando os direitos de terceiros e as normas ambientais e urbanísticas alcançadas (AMARAL, 2018).

Para Amaral (2018) a aquisição de propriedade imobiliária é um processo complexo que envolve diversos aspectos jurídicos. Uma das formas de aquisição mais comuns é por meio da usucapião, que ocorre quando uma pessoa ocupa um imóvel de forma contínua e sem oposição por um determinado período de tempo, conforme previsto em lei. Existem diversas modalidades de usucapião, que variam de acordo com a finalidade e as características do imóvel em questão. Outra forma de aquisição

é por meio da herança, que ocorre quando a propriedade é transmitida aos herdeiros após o falecimento do proprietário.

Nesse caso, é necessário seguir as regras previstas em lei para a transmissão dos bens e evitar problemas futuros. A desapropriação também é uma forma de aquisição forçada da propriedade pelo poder público, que ocorre mediante o pagamento de indenização justa ao proprietário. É importante destacar que, em todas as formas de aquisição de propriedade, é fundamental observar as regras legais e formalizar a transferência do negócio jurídico. Para isso, é recomendável contar com a assessoria de um profissional do direito especializado na área imobiliária, garantindo a segurança jurídica do negócio e evitando futuras complicações.

2.2.4 A função social da propriedade

A função social da propriedade como mencionada no tópico anterior é um dos limites inerentes do direito à propriedade, uma vez que conforme o entendimento de Venosa (2022, p. 163) “a função social da propriedade requer do ordenamento princípios limitadores da atuação do proprietário”. Assim, tendo esta ferramenta a fonte primária para as definições da função social da propriedade, sendo essa a base da desapropriação em decorrência do descumprimento da função social da propriedade urbana tema objeto deste trabalho.

Segundo Mello (2017), a função social da propriedade se baseia nos direitos sociais e coletivos, definindo-a como o aspecto funcional da propriedade que não se limita às faculdades de usar, gozar e dispor do bem, mas também está intrinsecamente ligado ao direito da propriedade à sua função social. A Constituição Federal estabelece o direito fundamental à propriedade e exige que este respeite sua função social.

A propriedade não deve ser considerada apenas como um benefício individual para seu proprietário, pois pertence a algo maior, a sociedade, portanto, ela tem um dever em prol do coletivo. No que diz respeito especificamente à função social da propriedade urbana, de maneira geral, entenda-se que o cumprimento principal deste direito é que todo ato transmitido por um indivíduo deve respeitar o bem comum (MELLO, 2017).

A propriedade urbana cumpre sua função social quando está em dia com as normas do município com relação à urbanização, com o estatuto da cidade, com seu plano diretor e código de obras e edificações, para Mello (2017, p. 149) “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no plano diretor”, ou seja, cabe dizer que o que norteia quais requisitos e aspectos devem ser considerados no cumprimento da função social de determinada propriedade são as normas de seus municípios.

Assim, cabe ressaltar que por mais que o conceito seja genérico de que é necessário pensar na coletividade do lugar em que se habita aquele bem, também é preciso observar as exigências e necessidade de cada municipalidade, o que de certa forma torna a política municipal uma das ferramentas mais úteis e eficazes, para o controle da função social, afinal quem melhor sabe como tornar mais útil aquele bem do que o próprio município em que este está inserido e de qual aquela população será beneficiada, por isso se vê a suma importância de um bom planejamento urbano nas cidades (PEREIRA, 2017).

O Estatuto da Cidade é a Lei que regula as normas a serem aplicadas em cada município sempre em consonância com a Constituição Federal, onde sua principal função é regular políticas urbanas e a função social da propriedade, este além de ser uma ferramenta muito útil nos dias de hoje como já mencionado também foi um ponto histórico muito importante para dar entendimento à definição de função social da propriedade, a tornando mais palpável e compreensível de se executar (PEREIRA, 2017).

Assim, Rodrigues (2014) entende que, quanto à relevância do estatuto da cidade no conceito histórico da função social da propriedade: Embora a função social da propriedade urbana conte, desde 1934 nas várias Constituições Brasileiras, a explicitação de seu significado só ocorreu em 2001 com a promulgação do Estatuto da Cidade.

Com isso, compreende-se o surgimento de uma função social mais aplicável, tendo como marco a criação das normas municipais, sendo esse o ponto de partida para seu cumprimento desta função de forma prática e executável. Deste modo, entende-se que a propriedade urbana deve cumprir todos esses aspectos inclusive dando aproveitamento ao bem, edificando ou ao menos subutilizando aquela área, pois para Rizzardo (2021) a propriedade urbana atende a sua função social na

previsão do artigo 182, § 2º, quando realiza as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Ademais, a função social da propriedade não só se baseia no plano de urbanização do município, mas também possui demais aspectos, trazendo o cuidado com o meio ambiente estabelecendo o uso consciente deste bem, tendo em vista que este é um recurso coletivo mais também que as normas são um reflexo da sociedade e do cenário atual, onde o próprio Código Civil em seu artigo 1.228, § 1º, prevê os aspectos gerais da função social da propriedade urbana e rural onde destaca que o direito à propriedade, mesmo pleno necessita ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservada a flora, fauna o equilíbrio ecológico, patrimônio histórico e cultural, assim como evitar a poluição de águas e mar, estando estas previstas também na Constituição Federal em seus artigos 182, § 2º (Propriedade urbana) e artigos 184 e 186 (Propriedade rural) (RIZZARDO, 2021).

Pode-se ainda, dizer que a função social da propriedade possui três deveres que definem sua função em sociedade, sendo esses atos positivo, negativo e de colaboração. Os de caráter positivo que estão presentes em uma ação ativa do proprietário, atos que este deve praticar no bem ou em seu favor, para que este o edifique e cumpra sua função social, como zelar pela limpeza e cuidados com sua propriedade, realizar o pagamento dos tributos que incidam sobre respectivo bem, não o deixando em estado de abandono (SENA, 2021).

O autor Sena (2021) destaca que a função social da propriedade urbana também envolve atos de caráter negativo, ou seja, as atitudes das quais o proprietário não pode fazer, como não causar danos a terceiros, mesmo que o ato não traga benefício direto para o proprietário. Essa prerrogativa é conhecida como ato emulativo e é uma das causas dos descumprimentos da função social da propriedade. Além disso, os deveres de colaboração estão relacionados ao cumprimento das determinações legais, agindo não apenas com os benefícios, mas também com os ônus inerentes à propriedade.

Por sua vez, a função social possui uma dupla intervenção, limitadora e impulsionadora, que estabelece limites para os proprietários, mas também os impulsionados a tomar medidas para aumentar o proveito do bem, sob pena de perda do mesmo por descumprimento da função social em benefício da comunidade. Dessa forma, o cumprimento da função social da propriedade urbana está em consonância

com o Plano Diretor do município ao qual a propriedade está inserida, sendo essa normativa responsável por determinar os requisitos que cada propriedade deve cumprir para atingir sua finalidade em benefício social (TARTUCE, 2017).

2.3 O INSTITUTO DA USUCAPIÃO

A etimologia da palavra usucapião origina-se do latim *usucapio*, derivado do verbo *capio* (adquirir, tomar) e *usus* (significando posse), a palavra "usucapião" denota a aquisição pela posse prolongada (VICOLA, 2013).

A expressão usucapião pode ser empregada no gênero masculino. Aqueles que se referem ao instituto como "a usucapião" se ligam à origem latina do termo. O Código Civil de 1916, contudo, adotou a terminologia no masculino. Já o Código de 2002 optou pelo feminino (VENOSA, 2024).

Quanto à sua natureza jurídica, a doutrina majoritária, caracteriza a usucapião como um modo originário de aquisição da propriedade, por meio do qual o possuidor se torna proprietário, sem qualquer relação jurídica de causalidade entre o domínio atual e o estado jurídico anterior (VICOLA, 2013).

Gagliano e Filho (2024), conceituam a usucapião como uma forma originária de aquisição da propriedade, mediante o exercício da posse pacífica e contínua, por determinado período de tempo previsto em lei. De modo que também pode ser considerada como uma modalidade de prescrição aquisitiva, onde se aplica ao possuidor as disposições relativas às causas que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição. Para sua configuração, é necessário a conjugação de três requisitos: a posse, o lapso temporal e a intenção de agir como proprietário. (GAGLIANO, FILHO, 2024).

Os fundamentos da usucapião residem na possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade, o que se justifica pelo sentido social e axiológico dos bens. Reconhece-se aquele que utiliza o bem de maneira proveitosa, em contraposição àquele que negligencia seu uso ao longo do tempo, permitindo que outros o utilizem como se fossem os donos legítimos. Portanto, seria injusto privar alguém do direito de usar e desfrutar de um bem imóvel ou móvel pelo qual cuidou, produziu ou residiu por um período prolongado, sem objeções. (VENOSA, 2024).

Quanto ao objeto, em princípio, são usucapíveis todas as coisas materiais e todos os direitos reais sobre coisas prescritíveis (TEPEDINO, FILHO, RENTERIA, 2023). Se aplicando tanto a bens móveis quanto imóveis, embora é inegável a maior relevância econômica e social dos últimos. (GAGLIANO, FILHO, 2024).

Contudo, determinados bens não podem ser usucapidos por expressa determinação legal, especialmente aqueles de valor personalíssimo ou inestimável, como o nome ou a honra. Geralmente, bens com valor econômico podem ser objeto de usucapião, com algumas exceções. A Constituição Federal e o Código Civil estabelecem que os bens públicos não podem ser adquiridos por usucapião. Além desses, um debate antigo refere-se à possibilidade de usucapião das terras devolutas, com divergência doutrinária quanto à possibilidade ou não de usucapir. (GAGLIANO, FILHO, 2024).

A usucapião origina-se no Direito Romano, com a finalidade de regularizar a situação daqueles que, devido a irregularidades na aquisição de bens, buscavam consolidar a nova situação patrimonial conforme as normativas vigentes. Foi inicialmente regulamentado na Lei das XII Tábuas (445 a.C.), com um prazo de 1 (um) ano para bens móveis e de 2 (dois) anos para imóveis. (SARMENTO, 2013).

No Brasil, a primeira legislação que tratou da propriedade imobiliária foi a de nº. 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como “Lei de Terras”, promulgada durante o reinado de D. Pedro II, apenas duas semanas após a Lei Eusébio de Queiroz, que pôs fim ao tráfico negreiro no país. (SARMENTO, 2013).

A Lei nº. 601/1850 visava organizar as doações de terras feitas desde o início do processo de colonização portuguesa, regularizar as áreas ocupadas após 1822 e estimular a imigração para o Brasil, ao mesmo tempo em que procurava dificultar o acesso à terra por parte desse novo contingente de trabalhadores. (SARMENTO, 2013).

Contudo, o vocábulo usucapião só foi trazido pelo Código Civil de 1916 (Lei 3.071/16), sendo referido como um termo do gênero masculino – o usucapião, conforme supradito, e contemplava duas formas: o usucapião ordinário e o extraordinário. (BUENO, 2023).

Mais tarde, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, esse instituto foi incorporado à nossa Carta Magna, nas categorias de usucapião rural e urbano. (BUENO, 2023).

Atualmente, o atual Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02) aborda o assunto em seu Capítulo II e Seção I e também diferencia a usucapião, no gênero feminino, entre ordinário e extraordinário. (BUENO, 2023).

A obtenção de um imóvel por meio de usucapião, conforme o direito brasileiro, pode ocorrer tanto judicial quanto extrajudicialmente. (TEPEDINO, FILHO, RENTERIA, 2023).

A usucapião via processo judicial, prevista no artigo 1.238 do Código Civil, consiste naquela em que a aquisição da propriedade é reconhecida por uma decisão judicial, que servirá como documento para registro no Cartório de Registro de Imóveis. (TEPEDINO, FILHO, RENTERIA, 2023).

Já o procedimento de usucapião extrajudicial, por sua vez, está descrito no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973, com modificações feitas pela Lei n. 13.105/2015 – CPC – e pela Lei n. 13.465/2017). Nele, o pedido de reconhecimento de usucapião, feito pelo interessado por intermédio de um advogado, deve ser tratado diretamente no cartório do registro de imóveis da comarca onde o imóvel a ser usucapido está localizado. Se o pedido extrajudicial for rejeitado, o possuidor ainda pode buscar o reconhecimento da usucapião através do sistema judicial. Se houver contestação do pedido por parte de terceiros interessados, o oficial do registro de imóveis pode encaminhar o processo ao juízo competente, e o requerente precisa ajustar a petição inicial para se adequar ao procedimento comum. No entanto, se o oficial considerar que a contestação não é justificada, ela não será aceita pelo registrador, e o interessado pode então recorrer à suscitação de dúvida conforme o artigo 198 da Lei de Registros Públicos, conforme estabelecido no § 10 do artigo 216-A do mesmo documento, conforme alteração feita pela Lei n. 14.382/2022. (TEPEDINO, FILHO, RENTERIA, 2023).

A usucapião representa uma valorização da posse em detrimento daquele que, detendo o domínio, abandona o imóvel, permitindo que outro o ocupe e lhe confira uma função social e econômica mais relevante. (SARMENTO, 2013).

2.3.4 Requisitos da usucapião

Para a configuração da usucapião é necessário, precipuamente, o cumprimento de três requisitos: a posse, a intenção de agir como proprietário (*animus domini*) e o transcurso do lapso temporal.

A posse é o elemento central da usucapião. No entanto, para que a usucapião ocorra, a posse precisa atender a certos requisitos especiais: ser contínua e não ser contestada durante o período de tempo necessário para que o possuidor adquira a propriedade (TEPEDINO, FILHO, RENTERIA, 2023).

Não é qualquer posse; não basta o comportamento externo do indivíduo em relação à coisa, em uma postura semelhante à do proprietário; não é o bastante para gerar a aquisição, a simples demonstração da visibilidade do controle. A posse passível de usucapião, tanto nas fontes históricas quanto no direito contemporâneo, deve estar acompanhada de elementos que, mesmo sendo acessórios, possuem uma profunda importância, pois a lei exige que seja contínua, pacífica ou incontestada (PEREIRA, 2022).

O possuidor não pode ter a coisa de forma intermitente, em períodos alternados, nem estar sob vícios ou defeitos, mesmo que, após o início, o defeito original seja corrigido, pois é certo que o vício não se apaga pelo decorrer do tempo: o que é viciado desde o início não pode se recuperar com o passar do tempo (PEREIRA, 2022).

Além disso, é necessário que não haja contestação à posse, não para indicar que ninguém possa ter dúvidas sobre a condição do possuidor, ou para que ninguém possa questioná-la, mas para estabelecer que a contestação referida é aquela feita por quem possui um interesse legítimo, ou seja, por parte do proprietário contra quem se pretende usucapir (PEREIRA, 2022).

O *animus domini*, por sua vez, é a intenção de ter a coisa como senhor, como proprietário (GAGLIANO, FILHO, 2024).

O *animus domini*, que é a intenção de ser dono da coisa, não é necessário para configurar a posse em si, que é simplesmente o exercício de fato de alguma das faculdades inerentes à propriedade. No entanto, é fundamental para iniciar o processo de usucapião. O simples desejo de manter a coisa (*animus tenendi*) não é suficiente

para a usucapião, é necessário o *animus domini*, a intenção de se apropriar da coisa (TEPEDINO, FILHO, RENTERIA, 2023).

Quanto ao requisito temporal, esse desempenha um papel crucial na aquisição por usucapião. A posse precisa perdurar para que se transforme em propriedade, isto é, para que ocorra a aquisição por usucapião é fundamental que à posse esteja associado o fator tempo - a *continuatío possessionis* (PEREIRA, 2022).

Assim, embora a ciência jurídica não seja exata, o tempo desempenha um fator essencial na transformação da posse em propriedade, consolidando o direito do possuidor que exerce a função social (GAGLIANO, FILHO, 2024).

O período necessário varia conforme o tipo de usucapião, mas é imprescindível que a posse se mantenha ininterrupta pelo tempo exigido em lei, contando-se o prazo em dias e não em horas (PEREIRA, 2022).

Ademais, não é exigido que a coisa seja possuída pela mesma pessoa durante todo o período necessário. A lei permite que o atual possuidor some à sua posse a do seu antecessor - *accessio possessionis* -, observando-se que na sucessão a título universal, a junção é sempre permitida, enquanto na sucessão a título singular, o usucapiente pode fazer a junção desde que ambas sejam aptas a gerar a usucapião. Portanto, a posse do antecessor não se une à do usucapiente se era de má-fé, e a *accessio temporis* não ocorre se o atual possuidor não é sucessor do antigo (PEREIRA, 2022).

2.3.5 Modalidades de usucapião

O ordenamento jurídico brasileiro consagra seis modalidades de usucapião: (i) usucapião extraordinária, (ii) usucapião ordinária e (iii) usucapião familiar, previstas no Código Civil; (iv) usucapião especial individual rural, (v) usucapião urbana, de índole constitucional, e também disciplinada no Código Civil; e, ainda, (vi) usucapião especial coletiva, prevista no Estatuto da Cidade e (vii) usucapião indígena, prevista no Estatuto do Índio.

2.3.5.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária está prevista no art. 1.238 do Código Civil de 2002, e seus requisitos são, o animus *domini*, a posse mansa, pacífica, contínua, sem oposição e ininterrupta pelo tempo de quinze anos, podendo esse prazo ser reduzido, conforme o parágrafo único. Não são elementos essenciais a comprovação da boa-fé do possuidor e a apresentação de justo título. Conforme se observa:

“Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.” (BRASIL, 2002).

Gonçalves (2019) relata que corresponde à espécie de usucapião mais comum e conhecida. Basta o ânimo de dono e a continuidade e tranquilidade da posse por quinze anos. Complementa, Diniz (2017) sobre a dispensa do justo título e da boa-fé, em face da sua presunção, todavia assinala que alguns autores entendem que não há tal presunção, mas mera dispensa dos requisitos da boa-fé e justo título.

Assim, como referido no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil de 2002, a posse dentro dos requisitos legais, pode ser reduzida do prazo de quinze anos para dez anos, devendo-se observar, nas palavras de Tartuce (2017), se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho ou moradia habitual.

Interessante destacar, nos ensinamentos de Gomes (2012) após a requisição da usucapião ao judiciário e sua consequente declaração, sobre algumas circunstâncias. Decorrido o prazo, pode requerer ao juiz que o declare proprietário da coisa. Em se tratando de imóveis, a sentença serve de título para a transcrição no competente registro. É, entretanto, meramente declaratória, sendo necessária, todavia, para certificar a existência do direito do possuidor que se tornou proprietário. Mas a aquisição da propriedade não se verifica por meio da sua transcrição. Se assim fosse, a usucapião não seria modo de adquirir a propriedade.

A aquisição se daria pela transcrição do título. Dessa forma, o possuidor munido de sentença declaratória, cumprida com os requisitos legais, poderá solicitar a anotação no registro do título, conforme o parágrafo único do art. 1.241 do Código Civil: “A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro

no Cartório de Registro de Imóveis (BRASIL, 2002)”. Ademais, por meio do instrumento da usucapião, a pretensão do reconhecimento da posse, utiliza, dentre outros fundamentos, o princípio da função social da propriedade, para efeitos de declaração do domínio pelo possuidor (RIZZARDO, 2016).

2.3.5.2 Usucapião ordinária

A usucapião ordinária é uma forma de aquisição originária da propriedade por meio da posse mansa e mantida durante um período determinado de tempo, que varia de acordo com a natureza do bem e com a modalidade de usucapião pretendida. No caso da usucapião ordinária, o prazo de posse necessária para aquisição da propriedade é de 10 anos, conforme previsto no artigo 1.238 do Código Civil.

Além disso, é necessário que a posse seja exercida de forma contínua, sem oposição e com animus domini, ou seja, com a intenção de se tornar proprietário do bem. Vale ressaltar que a posse do bem precisa ser mansa e sofrido, ou seja, sem violência ou clandestinidade, e deve ser exercida de forma ininterrupta e sem oposição por parte do proprietário anterior ou de terceiros (GONÇALVES, 2019).

De acordo com Gonçalves (2019) caso tenha permitido alguma contestação à posse, o prazo para aquisição da propriedade será interrompido, recomeçando a contar novamente a partir do momento em que a posse for restabelecida. A usucapião ordinária pode ser utilizada para a aquisição de qualquer tipo de bem imóvel, como uma casa, um terreno ou um apartamento, desde que preenchidos os requisitos legais. É importante ressaltar que a usucapião não é um direito absoluto e que é necessário que sejam preenchidos todos os requisitos legais para sua concessão.

A usucapião ordinária é uma forma de aquisição de propriedade reconhecida pelo ordenamento jurídico brasileiro, que busca promover a segurança jurídica e a regularização de imóveis que estão em posse de terceiros há um longo período de tempo. Por meio dessa modalidade de usucapião, é possível garantir a regularização da propriedade e evitar conflitos jurídicos decorrentes de disputas sobre a posse do bem (MADALENO, 2018).

2.3.5.3 *Usucapião familiar*

Usucapião familiar é uma modalidade de usucapião prevista pelo Código Civil Brasileiro de 2002, que permite que um imóvel seja adquirido por um dos membros da família que o ocupa como sua residência, desde que preenchidos certos requisitos legais. Esse tipo de usucapião tem como objetivo proteger a estabilidade familiar e a segurança da moradia, conferindo ao ocupante de fato do imóvel a segurança jurídica e a titularidade do bem.

Para que a usucapião familiar seja reconhecida, é necessário que o imóvel em questão seja objeto de posse por um período mínimo de dois anos, de forma contínua e sem oposição, por um dos membros da família que não seja o proprietário do imóvel. O imóvel deve ser utilizado como residência para a própria família do possuidor, que deve ter relação de parentesco com o proprietário do imóvel ou de seu íntimo (CUNHA, 2017).

Além disso, é preciso que o possuidor do imóvel não tenha outro imóvel em seu nome e que a propriedade não seja utilizada para fins comerciais ou de exploração econômica. Também é necessário que o possuidor tenha feito investimentos relevantes no imóvel, seja em obras de melhoria ou em pagamento de tributos e taxas. A usucapião familiar é uma ferramenta importante para proteger a moradia da família, garantindo a permanência do grupo no imóvel e evitando a sua desocupação forçada.

Além disso, a regularização da propriedade do imóvel fornece segurança jurídica aos proprietários e pode ser utilizada como forma de obtenção de financiamento para a realização de melhorias ou reformas na residência. No entanto, é importante ressaltar que a utilização da usucapião familiar deve ser feita de forma responsável, sem prejuízo dos direitos do proprietário do imóvel. Caso o proprietário do imóvel apresente oposição à usucapião, é necessário que sejam esgotadas as vias de negociação e conciliação antes de se percorrer o Poder Judiciário.

2.3.5.4 *Usucapião especial urbana*

A usucapião especial urbana é uma forma de aquisição da propriedade imóvel prevista no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e no Código Civil (Lei 10.406/2002)

para imóveis urbanos com área de até 250m² que tem sido utilizada para moradia por um período mínimo de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição por parte do proprietário.

O objetivo da usucapião especial urbana é garantir o direito à moradia e regularizar a situação de ocupação de imóveis urbanos por pessoas de baixa renda que não possuam condições financeiras para adquirir uma propriedade de forma convencional. Para que seja possível a aquisição da propriedade por meio da usucapião especial urbana, é necessário que o possuidor esteja de boa-fé, ou seja, que acredite que a posse do imóvel seja legítima e que não haja oposição do proprietário (MADALENO, 2018).

Além disso, é necessário que o imóvel seja utilizado para moradia própria ou de sua família. O processo de usucapião especial urbano pode ser iniciado pelo possuidor do imóvel, mediante a apresentação de uma ação judicial, na qual deverá verificar o cumprimento dos requisitos legais para a aquisição da propriedade por meio da usucapião. Caso o juiz considere que os requisitos foram atendidos, será concedida a sentença declaratória da usucapião, que deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para que a propriedade seja propriedade do possuidor (MADALENO, 2018).

Segundo Carvalho (2022) é importante ressaltar que, para que seja possível a aquisição da propriedade por meio da usucapião especial urbana, é necessário que o imóvel não possua função social, ou seja, que não esteja sendo utilizado para fins de interesse público, como por exemplo, para a construção de uma escola ou de um hospital. Além disso, é necessário que o possuidor tenha utilizado o imóvel de forma contínua, ininterrupta e sofrido, sem oposição do proprietário, por um período mínimo de cinco anos. Caso a posse tenha sido interrompida por qualquer motivo, o prazo para aquisição da propriedade por meio da usucapião recomeça a contar do zero.

A usucapião especial urbana é uma ferramenta importante para a regularização fundiária e para a garantia do direito à moradia, principalmente para a população de baixa renda que não possui condições financeiras para adquirir uma propriedade de forma convencional. Porém, é importante que seja cumprido de forma responsável e dentro dos limites legais para evitar prejuízos a terceiros e garantir a função social da propriedade urbana (CARVALHO, 2022).

2.3.5.5 *Usucapião especial rural*

A Usucapião Especial Rural, também conhecida como usucapião rural, é uma forma de aquisição da propriedade prevista no artigo 191 da Constituição Federal de 1988, que permite a obtenção da propriedade de imóvel rural por meio da posse contínua, ininterrupta e sem oposição por um determinado período de tempo. Essa modalidade de usucapião foi criada para proteger as famílias que ocupam terras rurais e não possuem documentos legais de posse ou propriedade (GONÇALVES, 2019).

O prazo para aquisição da propriedade por meio da Usucapião Especial Rural é de cinco anos de posse mansa e evoluiu, ou seja, sem contestação por parte do proprietário. Além disso, é necessário que o imóvel tenha área de até 50 hectares e seja utilizado para fins de moradia ou atividade produtiva da família. Essa modalidade de usucapião é destinada a pequenos proprietários rurais que, muitas vezes, não possuem recursos financeiros para regularizar a situação da terra em que vivem (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

Para aderir ao pedido de Usucapião Especial Rural, é necessário comprovar a posse mansa, sobrevivente e ininterrupta do imóvel rural pelo prazo de cinco anos, bem como a utilização da terra para fins de moradia ou produção agrícola. É importante ressaltar que a comprovação da posse deve ser feita por meio de documentos, como contratos de compra e venda, recibos de pagamento de impostos e contas de energia elétrica, por exemplo (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

Além disso, Gonçalves (2019) destaca que é necessário apresentar um memorial descritivo do imóvel e a planta do imóvel assinada por profissional habilitado, como um engenheiro agrônomo ou um agrimensor. É importante ressaltar que o registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis é necessário para que a Usucapião Especial Rural produza efeitos contra terceiros. A Usucapião Especial Rural é uma forma importante de garantir a posse e a propriedade de imóveis rurais para pequenos proprietários que, muitas vezes, não possuem documentos legais de posse ou propriedade.

A partir da aquisição da propriedade por meio da Usucapião Especial Rural, é possível obter acesso a crédito e financiamentos para investimentos na propriedade e para o desenvolvimento de atividades produtivas, o que pode contribuir para o desenvolvimento da agricultura familiar e da economia rural (OLIVEIRA, 2018).

2.3.5.6 *Usucapião especial urbana coletiva*

A Usucapião Especial Urbana Coletiva é uma forma de aquisição da propriedade prevista no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) para regularizar a posse de áreas urbanas com interesse social e de habitação. Essa modalidade de usucapião é destinada a um grupo de pessoas que possuem a posse do imóvel e utilizam de forma coletiva, ou seja, sem individualização da posse.

De acordo com o artigo 10 do Estatuto da Cidade, a Usucapião Especial Urbana Coletiva pode ser aplicada em áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados pela população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. A regularização da posse por meio da Usucapião Especial Urbana Coletiva é uma forma de garantir o direito à moradia e segurança jurídica aos moradores que habitam essas áreas, garantidamente para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de vida dessas pessoas (ALMEIDA, 2018).

Para que a Usucapião Especial Urbana Coletiva seja reconhecida, é necessário que cumpra todos os requisitos legais, como a ocupação, ininterrupta e sem oposição por um período mínimo de cinco anos. Além disso, é importante que a ocupação seja realizada por uma população de baixa renda, não seja convidada de outro imóvel urbano ou rural (SILVA, 2017).

Ainda segundo Silva (2015), a Usucapião Especial Urbana Coletiva é uma forma de garantir o direito social à moradia e a regularização fundiária dessas áreas, evitando conflitos e garantindo a função social da propriedade. É importante ressaltar que a regularização fundiária não se restringe apenas à questão da posse, mas também inclui a infraestrutura básica, como saneamento, água e energia elétrica, além de serviços de saúde, educação e transporte (ALMEIDA, 2018).

Em relação aos efeitos jurídicos da Usucapião Especial Urbana Coletiva, deve-se destacar que a decisão judicial que reconhece a usucapião transfere a propriedade do imóvel para os possuidores que cumprem os requisitos legais. Além disso, é possível que seja reconhecido o direito à indenização por vítimas de benfeitorias ocorridas no imóvel durante o período de posse (BOCZAR, 2021).

Em síntese, a Usucapião Especial Urbana Coletiva é uma ferramenta importante para a regularização fundiária e para garantir o direito à moradia digna e segurança jurídica aos moradores de áreas urbanas com interesse social e de habitação. No entanto, é fundamental que sejam observados todos os requisitos legais para a sua aplicação e que seja realizada a infraestrutura básica necessária para a garantia da função social da propriedade.

2.3.5.7 Usucapião indígena

A usucapião indígena é um instituto jurídico que busca regularizar a posse e propriedade de terras indígenas que estão ocupadas por não-indígenas há muitos anos. Esse instrumento é regulamentado pela Lei nº 6.001/73, conhecida como Estatuto do Índio, que prevê em seu artigo 46 a possibilidade de usucapião indígena. Segundo o artigo 46 do Estatuto do Índio, "a posse da terra ocupada pelos silvicultores não perde o caráter tradicional nem se transforma em propriedade, ainda que exerceu há mais de cinco anos, nos termos da legislação comum, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte (BRASIL, 1973)".

O artigo 47, trata da possibilidade de usucapião da terra pelos indígenas, desde que preencheu alguns requisitos, como a posse tradicional e sofrido da terra por pelo menos dez anos, o uso da terra para sustento das famílias e a inexistência de conflitos com outros povos indígenas ou com o Estado (BRASIL, 1973). A usucapião indígena é um tema polêmico e controverso, uma vez que muitas vezes a ocupação da terra por não-indígenas se deu de forma ilegal, através de grilagem e invasão de terras indígenas. Além disso, muitas vezes os povos indígenas não possuem o registro formal da propriedade da terra, o que dificulta a comprovação da posse tradicional e herdada (FREITAS, 2015).

No entanto, a usucapião indígena é uma importante ferramenta para garantir a proteção dos direitos dos indígenas e a regularização fundiária das terras ocupadas. A Constituição Federal de 1988 reconhece a posse permanente dos índios sobre as terras que tradicionalmente ocupam, sendo dever do Estado demarcá-las e protegê-las (MELLO, 2017).

Vale ressaltar que o processo de usucapião indígena deve ser cuidado de forma a acompanhar a cultura, tradições e costumes dos indígenas, garantindo sua

participação efetiva em todo o processo. É fundamental também que haja um trabalho conjunto entre os órgãos competentes do Estado e as lideranças indígenas, buscando o diálogo e o consenso em relação às medidas adotadas.

2.4 A USUCAPIÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL

A usucapião representa uma forma de aquisição da propriedade, seja móvel ou imóvel, devido à posse ao longo do tempo, condicionada ao cumprimento de requisitos estabelecidos por lei (PAIVA, 2016).

A aquisição da propriedade imóvel por meio da usucapião pode ocorrer por três distintas modalidades procedimentais: usucapião judicial, usucapião administrativa e usucapião extrajudicial. A usucapião judicial é a maneira mais reconhecida de obter o direito, aplicável a todas as formas de usucapiões, com exceção daquela prevista pela Lei nº 11.977/2009. Está estabelecida no art. 1.238 e seguintes do Código Civil. Anteriormente possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi alterado pela Lei nº 13.105/2015. Agora, segue o procedimento ordinário comum, com as considerações dos artigos 246, §3º e 259, I do Novo CPC. A usucapião administrativa foi estabelecida no Brasil pela Lei nº 11.977/2009, porém esta é aplicável somente à usucapião especial urbana, identificada no âmbito de projetos de regularização fundiária de interesse social. A usucapião extrajudicial, que é facultativa ao jurisdicionado, ocorre perante o Registro de Imóveis, representando uma das principais inovações da nova lei processual civil (art. 1071 que introduziu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973), demonstrando a adoção do princípio de desjudicialização de procedimentos iniciado pela Emenda Constitucional nº 45/2004 (PAIVA, 2016).

A decisão sobre qual caminho seguir (via judicial, administrativa ou extrajudicial) para iniciar o processo de usucapião é deixada ao critério do interessado, que deve cumprir requisitos que demonstrem seu direito de aquisição real. (ABREU, 2021).

A usucapião extrajudicial é um modo procedimental de aquisição de propriedade prevista no ordenamento jurídico brasileiro desde 2016, com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, Lei 13.105/2015.

Em 2017, a Lei 13.465 atualizou a Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73), estipulando os trâmites relacionados à usucapião, delineando suas diretrizes no artigo

216-A. Essa atualização detalhou os aspectos fundamentais desse processo, como sua finalidade, competências atribuídas, requisitos a serem cumpridos e as partes legitimadas a realizar o procedimento (PAULA, 2018).

Essa preocupação com a padronização e eficácia levou o Conselho Nacional de Justiça a emitir o Provimento nº 65 em 14 de dezembro de 2017, estabelecendo diretrizes específicas para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis em todo o território nacional. (PAULA, 2018).

A usucapião extrajudicial não constitui uma nova modalidade de usucapião. É simplesmente uma abordagem alternativa para obter o reconhecimento da propriedade, desde que os requisitos legais de alguma das modalidades de usucapião já existentes no direito material sejam atendidos (FARIAS, LIMA, 2021).

Ela permite a aquisição de imóveis por meio da posse prolongada e contínua, sem necessidade de um processo judicial. Antes da entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, a usucapião só poderia ser reconhecida por meio de um processo judicial, ou que muitas vezes se torna um procedimento longo e dispendioso (AMARAL, 2018).

A usucapião extrajudicial, diferentemente da usucapião de natureza administrativa, que se limitou a um procedimento destinado apenas ao reconhecimento da usucapião especial urbana no contexto da regularização fundiária de interesse social (art. 183 da Constituição e art. 60 da Lei 11.977/2009), terá uma ampla cobertura, englobando um procedimento aplicável à concessão das diversas modalidades de usucapião de direito material estabelecidas na legislação brasileira (PAIVA, 2016).

Com a usucapião extrajudicial, o procedimento pode ser mais simples e rápido, desde que cumpridos os requisitos previstos em lei. Para que seja possível a usucapião extrajudicial, é necessário que a posse do imóvel seja pacífica, contínua e com *animus domini*, ou seja, com a intenção de ser dono. Além disso, é preciso que o prazo de posse seja cumprido, que pode variar de acordo com a forma como a posse foi adquirida (AMARAL, 2018).

Segundo Boczar (2021) a usucapião extrajudicial tem sido vista como uma importante ferramenta para a regularização fundiária no país, uma vez que permite a transferência de propriedade de ocupantes ocupados por posseiros de forma mais rápida e simplificada. Contudo, é importante que seja observado o cumprimento dos

requisitos legais para que não haja questionamentos futuros sobre a validação da aquisição da propriedade.

2.4.1 Legitimados na usucapião extrajudicial

O artigo 216-A da Lei de Registros Públicos estipula que o legitimado para solicitar a usucapião é o interessado, podendo ser uma pessoa física ou jurídica, que detenha a posse de um imóvel pelo período estabelecido em lei, de forma pacífica e ininterrupta, e que cumpra os requisitos específicos da modalidade de usucapião em questão (PAULA, 2018).

É importante ressaltar que o espólio não tem o direito de requerer o reconhecimento extrajudicial da usucapião. Após o falecimento do possuidor, seus herdeiros assumem a posse, cabendo a eles alegar a sucessão na posse por direito hereditário, *successio possessionis* (PAULA, 2018).

Além disso, de acordo com o artigo 8º do Provimento do CNJ nº 65/2017, nos casos em que a posse é compartilhada por mais de um requerente, será permitido o reconhecimento extrajudicial da usucapião (PAULA, 2018).

2.4.2 Capacidade postulatória na usucapião extrajudicial

Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião, diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, faz-se necessário, primeiramente, que a parte possua capacidade postulatória, devendo o seu pedido ser redigido por advogado, na localidade onde se situa o imóvel usucapiendo (HABERMANN JÚNIOR, 2016). Conforme se demonstra registrado no ordenamento:

“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:” (BRASIL, 1973).

Assim, a usucapião extrajudicial é requerida diretamente no cartório de registro de imóveis, da comarca onde estiver localizado o imóvel pretendido para o domínio. Exige-se que, o interessado esteja representado por advogado, instruindo-se o pedido com uma série de comprovantes (GONÇALVES, 2019).

Não obstante a lacuna legal, é válido destacar a viabilidade de o processo ser acompanhado por defensor público quando o requerente for pessoa hipossuficiente. Essa inferência deriva logicamente do art. 134 da Constituição Federal e foi reiterada pelo art. 4º do Provimento CNJ nº 65/2017, que regula a usucapião extrajudicial e contemplou explicitamente a possibilidade de atuação alternativa do advogado ou do defensor público. Apenas o solicitante da usucapião extrajudicial necessitará de assistência de um advogado ou defensor público (FARIAS, LIMA, 2021).

2.4.3 Requerimento e documentos necessários na usucapião extrajudicial

O procedimento para usucapião extrajudicial deve ser iniciado por meio de requerimento junto ao cartório de registro de imóveis competentes, devendo ser apresentados documentos que comprovem o preenchimento dos requisitos legais. O cartório irá analisar os documentos apresentados e, se tudo estiver em ordem, será lavrada a ata notarial que reconhecerá a usucapião e a transferência da propriedade para o possuidor. É importante ressaltar que a usucapião extrajudicial só pode ser utilizada para imóveis urbanos e rurais, desde que preenchidos os requisitos legais. Além disso, a possibilidade de usucapião extrajudicial não afasta a possibilidade de usucapião por meio de processo judicial, que ainda pode ser utilizada caso a via extrajudicial não seja possível ou desejável para o caso concreto (BOCZAR, 2021).

Quanto ao requerimento da parte legitimada, deverá conter os documentos dispostos nos incisos I a IV do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos.

O inciso primeiro do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos exige que o pedido de usucapião extrajudicial seja instruído com a ata notarial, que ateste o tempo de posse do usucapiente ou de seus antecessores, devidamente lavrada pelo tabelião do Tabelionato de Notas.

Por sua vez, o inciso II do mesmo artigo condiciona o pedido à apresentação de planta do imóvel, com memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica por profissional habilitado. A planta tem uma função importante, pois nela são registradas as assinaturas dos titulares de direitos sobre o imóvel ou confinantes, manifestando anuência ao pedido de usucapião.

Sequencialmente, o art. 216-A no inciso III descreve outro requisito: “certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente.” (BRASIL, 1973).

Tem-se, no inciso IV do art. 216-A, outro pressuposto a ser apresentado, o justo título, ou documento similar para que se comprove a origem da posse, verificando-se a continuidade, o tempo de duração, e também o pagamento de tributos inerentes ao imóvel de interesse. (HABERMANN JUNIOR, 2016).

Valem-se como meios hábeis de comprovação da posse: contas de IPTU, água, luz, telefone, cartões de crédito, cartas, avisos de corte de árvores, de interrupção de luz, fotografias da pessoa na casa, entre outros. Tais documentos serão analisados pelo tabelião, que constará na ata (ASSUMPÇÃO, 2017).

O legislador não determinou prazo para a prenotação, conforme o parágrafo 1º do art. 216-A: “O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”. Outrossim, no parágrafo 2º do art. 216-A da Lei de Registro Públicos, encontra-se uma das principais mudanças introduzidas pela Lei nº 13.465 de 2017. Destarte, para se adentrar ao assunto, transcreve-se o referido dispositivo:

“§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.” (BRASIL, 1973).

Por essa nova redação, se não houver assinatura do titular de direito, na planta ou matrícula do imóvel, será o titular notificado para que manifeste consentimento expresso em quinze dias. Interpretando-se o silêncio dos titulares de direito, registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, como concordância ao pedido de usucapião (CORREIA, 2018).

Adianta-se a informação do parágrafo 6º do art. 216-A 30, pois sofreu alteração na mesma linha, visto que, anteriormente o Código de Processo Civil de 2015 exigia a concordância expressa, para que se permitisse o registro e consequente abertura da matrícula para aquisição do imóvel pela usucapião extrajudicial (BRASIL, 2015). No entanto, com a atualização da Lei nº 13.465/2017, suprimiu-se esse requisito:

“§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4o deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5o deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.” (BRASIL, 1973).

Anterior à vigência da Lei nº 13.465/2017 manifestaram-se diversas críticas, com relação ao descrito nos parágrafos 2º e 6º do art. 216-A, incluídos na Lei de Registros Públicos. Como se observa no artigo de Silva (2016), pois se tratou do silêncio do titular de direito na usucapião extrajudicial, como modo de discordância ao processamento da usucapião, interpretação inicial dada pela lei civil de 2015.

Esses parágrafos normativos representaram um óbice à finalidade da desjudicialização, uma vez que a exigência da anuência expressa pelos titulares de direito, perde a utilidade prática e eficaz pela via extrajudicial, porquanto as demandas retornariam ao judiciário. Em outras palavras, por uma visão mais prática do assunto, verifica-se em artigo publicado pelo Colégio Notarial do Brasil, em onze de outubro de 2017, entendendo que:

“O silêncio gerar discordância é algo que fere o brocardo latino *Dormientibus non succurrit jus* (“O Direito não socorre a quem dorme”). Além disso, em poucos casos o proprietário registral concordaria com perder a propriedade, mesmo ciente de que outra pessoa vinha exercendo a posse e tinha direito à usucapião. Em razão disso, a usucapião extrajudicial raramente vinha se concretizando.” (ASSUMPÇÃO, 2017).

Entre outros juristas, também opinou Pereira (2016), vez que embora o objetivo fosse facilitar a declaração de usucapião por meio de processo administrativo, e diminuir as ações no judiciário, equivocou-se o legislador quando determinou que o silêncio dos titulares devesse ser interpretado como discordância ao pedido. Desse modo, atentou-se contra o instituto da usucapião, fundamentado pela inércia do titular que gera a aquisição da propriedade pelo possuidor, e o decurso do tempo, caracterizado pela indiferença do proprietário em relação à propriedade. Já o parágrafo 3º do art. 216-A da Lei de Registro Públicos, prevê que:

“§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. (BRASIL, 1973).”

Além disso, rege-se no parágrafo 4º, que o registrador deverá dar publicidade, promovendo publicação de edital em jornal de grande circulação para que terceiros possam ter conhecimento da usucapião processada extrajudicialmente, e caso pretendam, manifestarem-se em quinze dias. (HABERMANN JUNIOR, 2016).

Permite-se ainda, existindo alguma obscuridade acerca da aquisição da propriedade, o oficial solicitar produção de provas conforme o parágrafo 5º: “Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.” (BRASIL, 1973).

Caso o requerente não se conforme com as exigências solicitadas pelo registrador, como pedido de diligências, poderá requerer o procedimento de dúvida, que será dirimida pelo juiz corregedor do Cartório de Imóveis (GAMA, 2016). Assim, conforme o art. 216-A, parágrafo 7º da Lei nº 6.015/1973: “Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.” (BRASIL, 1973).

O pedido não estando em ordem, seja por vício formal ou material, o oficial de registro deverá rejeitar o requerimento, prestando sua justificativa e elaborando nota devolutiva, nos termos do parágrafo 8º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos: “Ao final das diligências, se a documentação não estiverem em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.” (BRASIL, 1973).

Contudo, contra essa nota devolutiva, caberá a suscitação de dúvida pelo interessado, de acordo com o parágrafo 7º e 19832 da mesma lei. (BRANDELLI, 2016, p. 101). No que diz respeito ao indeferimento do pedido, em seguida, trata o parágrafo 9º: “A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.” (BRASIL, 1973). Em caso de impugnação de um dos notificados, atentar-se-á ao referido no parágrafo 10, em que o oficial dará por encerrado o procedimento administrativo:

“§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.” (BRASIL, 1973)

Os parágrafos seguintes, disciplinados também na Lei de Registros Públicos nº 6.015 de 1973, Capítulo III, do art. 216-A, foram incluídos pela referida Lei nº 13.465 de 2017. Tratando-se, em suma, sobre procedimento de usucapião extrajudicial em imóvel autônomo de condomínio edilício e ainda, nos casos em que o confinante seja condomínio edilício. Nessa senda, conforme o parágrafo 11, simplifica-se a forma como deve ser realizada a notificação, pois, quando se tratar de condomínio edilício, autoriza-se a notificação apenas do síndico. Constata-se, assim, na norma:

“§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.” (BRASIL, 1973).

De forma semelhante, sendo o imóvel fronteiro um condomínio edilício, o parágrafo posterior admite a notificação, tão somente, do síndico: “§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.” (BRASIL, 1973).

Dessa forma, de acordo com Brandelli (2016), o parágrafo 13 do art. 216-A da Lei de Registros Públicos estipula que, caso o avise esteja em local incerto ou não sabido, o registrador deve promover a notificação por edital em jornal local de grande circulação. Se a notificação for silenciada, será interpretada como concordância ao pedido de usucapião. Conforme o parágrafo 14 da mesma lei, é possível dispensar a publicação em jornal local, permitindo a publicação em meio eletrônico, conforme autorização do regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias.

Além disso, Assumpção (2017) destaca que o parágrafo 15 do art. 216-A da Lei de Registros Públicos prevê a justificação administrativa quando não disponíveis os documentos que comprovem a posse, que automaticamente no Tabelionato de Notas, onde será lavrada uma escritura pública para que seja apresentada juntamente com um ata notarial ao registrador de imóveis. É importante ressaltar que a usucapião extrajudicial tem sido vista como uma ferramenta importante para a regularização fundiária no país, permitindo a transferência de propriedade de ocupantes ocupados por posseiros de forma mais rápida e simplificada.

Contudo, é essencial observar o cumprimento dos requisitos legais para evitar questionamentos futuros sobre a validação da aquisição da propriedade. Em resumo, a usucapião extrajudicial é uma modalidade de aquisição de propriedade que permite a transferência de imóveis por meio da posse prolongada e contínua, sem necessidade de um processo judicial. Para sua utilização, é necessário o preenchimento dos requisitos legais e a apresentação de documentos comprobatórios ao cartório de registro de pessoas competentes. O procedimento pode ser iniciado por meio de requerimento redigido por advogado, acompanhado da ata notarial e da planta do imóvel com memorial descritivo, bem como anotação de responsabilidade técnica por profissional habilitado.

Portanto, a usucapião extrajudicial é uma ferramenta importante para a regularização fundiária no país, mas sua utilização deve ser realizada com

responsabilidade e observância dos requisitos legais para evitar questionamentos futuros. Diante disso, transcreve-se o dispositivo citado:

“§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5o do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei no 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil). “ (BRASIL, 1973).

Convém registrar, demais requisitos necessários ao requerimento da usucapião, quais sejam: capacidade postulatória do usucapiente, imóvel hábil de ser usucapido, lapso temporal da posse, abrangendo a posse de forma mansa, pacífica, ininterrupta, sem contestação e direta, também a demonstração de ausência de ações reivindicatórias no imóvel de interesse, e por fim, comprovar que o possuidor não possui nenhum outro imóvel urbano ou rural. (CORREIA, 2018).

É importante destacar que a possibilidade de usucapião extrajudicial não afasta a possibilidade de usucapião por meio de processo judicial, que ainda pode ser utilizada caso a via extrajudicial não seja possível ou desejável para o caso concreto.

Ademais, por meio do Provimento nº 65/2017, o Conselho Nacional de Justiça reforçou a opção pela usucapião extrajudicial e estabeleceu que é possível solicitar, a qualquer momento, a suspensão do procedimento por trinta dias ou a desistência da via judicial para optar pela via extrajudicial (conforme o art. 2º, § 2º). Uma vez homologada a desistência ou concedida a suspensão, as provas produzidas na via judicial podem ser aproveitadas (conforme o art. 2º, § 3º) (FARIAS, LIMA, 2021.)

2.4.4 Fundamentos valorativos da usucapião extrajudicial

A usucapião extrajudicial é um procedimento previsto no ordenamento jurídico brasileiro desde 2016, com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil. Trata-se de uma forma mais ágil e simples de adquirir uma propriedade de um bem por meio da posse prolongada e ininterrupta. Esse procedimento, no entanto, não é automático, sendo necessário que preencha os requisitos legais para a sua realização. Dentre os fundamentos valorativos do processo de usucapião extrajudicial, pode-se destacar a desjudicialização, a segurança jurídica, a celeridade processual, a economia processual e o trânsito do direito de propriedade (CORREIA, 2018).

A desjudicialização é um fenômeno que visa transferir atividades tradicionalmente judiciais para particulares colaboradores, especialmente notários e registradores públicos. Seu principal objetivo é promover a celeridade processual, em consonância com o princípio constitucional da razoável duração do processo e da celeridade. Tanto o Novo Código de Processo Civil quanto a Lei nº 13.465/2017 são marcos nesse movimento, promovendo a desjudicialização da usucapião e buscando maior eficácia no reconhecimento extrajudicial desse direito. A desjudicialização não diminui a importância do Poder Judiciário, mas delega questões burocráticas à Administração Pública, mantendo para o judiciário apenas as questões de alta indagação. Portanto, é fundamental incentivar a transferência de atribuições da esfera judicial para a extrajudicial, proporcionando eficiência e segurança jurídica através dos delegatários de serviços públicos, e contribuindo para aliviar a carga do Poder Judiciário (PAULA, 2018)

A segurança jurídica é um dos princípios fundamentais do Estado de Direito e está intimamente ligada à previsibilidade das normas e à estabilidade das relações jurídicas. No caso da usucapião extrajudicial, a segurança jurídica é garantida pelo cumprimento dos requisitos legais previstos para a sua realização, bem como pela possibilidade de impugnação pelo interessado, caso haja dúvida quanto à posse ou à propriedade do bem (OLIVEIRA, 2018).

A celeridade processual é outro fundamento valorativo da usucapião extrajudicial, uma vez que o procedimento é mais rápido do que a usucapião judicial. Isso se deve, em grande parte, à dispensa da intervenção do Poder Judiciário no processo, o que reduz o tempo de espera para a conclusão do procedimento. A desjudicialização também é um fundamento importante da usucapião extrajudicial.

Com a dispensa da intervenção do Poder Judiciário no processo, a solução do conflito é entregue diretamente às partes envolvidas, que podem resolver a questão de forma mais ágil e menos burocrática (OLIVEIRA, 2018).

A economia processual é outro fundamento valorativo da usucapião extrajudicial. Como o procedimento é mais simples e rápido, ele reduz os custos do processo, tanto para o Estado quanto para os particulares, desejando uma melhor gestão dos recursos públicos (OLIVEIRA, 2018).

Por fim, a passagem do direito de propriedade é um fundamento fundamental da usucapião extrajudicial. Por meio desse procedimento, a propriedade é funcional do antigo possuidor para o novo, com a consequente regularização da situação

jurídica do bem. Isso contribui para a garantia da função social da propriedade e para a pacificação social (OLIVEIRA, 2018).

Ademais, é crucial salientar que o fato de o processo ocorrer fora do ambiente judicial não implica na negligência de princípios processuais fundamentais, como o direito à ampla defesa e ao contraditório. Isso porque é proporcionada a oportunidade para que os interessados expressem suas opiniões sobre o requerimento apresentado (SLYWITCH, 2022).

Diante do exposto, é possível inferir que a usucapião extrajudicial tem se revelado como um instrumento importante para assegurar a efetivação de procedimentos específicos dentro de um prazo razoável, visando garantir ao requerente a formalização do seu direito de propriedade (SLYWITCH, 2022).

Sendo assim, a usucapião extrajudicial é um procedimento que se baseia em fundamentos valorativos importantes para o ordenamento jurídico brasileiro, como a segurança jurídica, a celeridade processual, a desjudicialização, a economia processual e a transição do direito de propriedade. Sua regulamentação no Novo Código de Processo Civil de 2015 trouxe mudanças importantes no tratamento desse instituto, tornando-o mais acessível e ágil para aqueles que desejam regularizar a situação jurídica de seus bens imóveis (SANTOS, 2021).

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS

A usucapião é um instituto jurídico complexo que permite a aquisição da propriedade por meio da posse prolongada de um bem, sem necessidade de relação jurídica de causalidade entre a posse atual e o estado jurídico anterior.

Representa uma valorização da posse em detrimento do abandono da propriedade pelo titular do domínio, possibilitando que outros ocupem o espaço e lhe confirmem uma função social e econômica mais relevante.

A usucapião extrajudicial é um modo procedimental de aquisição de propriedade prevista no ordenamento jurídico brasileiro desde 2016, com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, Lei 13.105/2015.

Esse instituto representa um avanço significativo na valorização da posse e na promoção da função social e econômica dos bens imóveis, posto que é uma importante ferramenta jurídica que busca descongestionar o Poder Judiciário e conferir maior agilidade e segurança jurídica na aquisição da propriedade imobiliária.

No entanto, apesar dos benefícios que a usucapião proporciona, ainda existem desafios e controvérsias em sua aplicação. Questões como a comprovação da posse pacífica e contínua, a duração dos prazos de usucapião e a garantia dos direitos dos proprietários originais requerem uma análise cuidadosa e um debate contínuo.

A partir de uma análise crítica/interpretativa das controvérsias entre os autores citados, ao longo da revisão de literatura, revela-se uma série de discussões e pontos de vista sobre a usucapião extrajudicial. Dentre as principais controvérsias, destacam-se questões relativas à efetividade da desjudicialização, à relação entre segurança jurídica e simplificação do processo, e ao impacto na regularização fundiária.

No que diz respeito à efetividade da desjudicialização, observa-se uma dicotomia de opiniões. Enquanto alguns autores, a exemplo de Paula (2018), ressaltam os benefícios da desjudicialização para a celeridade processual e o alívio do Poder Judiciário, outros, como Assumpção (2017), levantam preocupações quanto à exigência de anuência expressa dos titulares de direitos, argumentando que tal requisito pode limitar a eficácia da usucapião extrajudicial.

Outro ponto de divergência reside na relação entre segurança jurídica e simplificação do processo. Autores como Oliveira (2018) defendem a importância da segurança jurídica advinda do cumprimento rigoroso dos requisitos legais, enquanto

outros, como Amaral (2018), ponderam que a simplificação excessiva pode acarretar questionamentos futuros sobre a validade da aquisição da propriedade.

Quanto ao impacto na regularização fundiária, há posicionamentos contrastantes. Enquanto alguns autores, a exemplo de Boczar (2021), enxergam na usucapião extrajudicial uma ferramenta fundamental para a regularização fundiária, simplificando a transferência de propriedade de ocupantes ocupados por posseiros, outros, como Farias e Lima (2021), alertam para a necessidade de observar rigorosamente os requisitos legais, a fim de evitar contestações futuras.

Ao relacionar este estudo com as pesquisas na área, é possível identificar avanços técnicos e científicos, bem como estabelecer novas hipóteses e sugerir soluções para o problema de pesquisa sobre o instituto da usucapião extrajudicial.

Uma proposta de progresso seria revisar e aprimorar os requisitos legais da usucapião extrajudicial, buscando um equilíbrio entre simplificação do processo e garantia da segurança jurídica. Além disso, investir na capacitação dos profissionais envolvidos e explorar métodos alternativos de resolução de conflitos, como mediação e conciliação, poderia contribuir para uma aplicação mais eficiente e uniforme da usucapião extrajudicial.

Portanto, considerando as diversas perspectivas apresentadas na literatura e relacionando-as ao presente estudo, é possível identificar áreas de melhoria e oportunidades para contribuir com avanços técnicos e científicos na aplicação do Instituto da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro.

É fundamental que o poder judiciário, legisladores e outros atores envolvidos no sistema jurídico continuem a revisar e aprimorar as leis e os procedimentos relacionados à usucapião, garantindo que esse instituto seja acessível a todos os cidadãos e que seja exercido de maneira justa e equitativa.

Além disso, é importante destacar a importância de políticas públicas que promovam o uso adequado e sustentável dos recursos naturais e urbanos, levando em consideração não apenas os interesses individuais, mas também o bem-estar coletivo e o desenvolvimento sustentável.

Desse modo, o estudo da usucapião extrajudicial é essencial não apenas para compreender o funcionamento do sistema jurídico, mas também para promover a justiça social, o desenvolvimento econômico, os direitos humanos e a sustentabilidade ambiental. Ao reconhecer e abordar as controvérsias e desafios relacionados a esse

instituto, podemos avançar em direção a um sistema jurídico mais justo, eficiente e inclusivo.

4 CONCLUSÃO

A problemática exposta sobre o instituto da usucapião extrajudicial foi abordada neste trabalho visando compreender como este instrumento está sendo aplicado no ordenamento jurídico brasileiro e quais os impactos dessa aplicação na regularização fundiária e na promoção da segurança jurídica. Ao longo da análise, foram examinadas as diversas modalidades procedimentais de usucapião, destacando-se a usucapião extrajudicial como uma inovação significativa introduzida pelo Novo Código de Processo Civil.

As hipóteses levantadas foram exploradas a partir da análise dos trâmites legais e dos fundamentos valorativos do procedimento de usucapião extrajudicial. Verificou-se que, apesar de representar uma via alternativa e desburocratizada para a aquisição da propriedade, este processo exige o cumprimento rigoroso dos requisitos legais estabelecidos. A discussão sobre os legitimados a requererem a usucapião extrajudicial e a capacidade postulatória foi essencial para compreender quem pode iniciar o procedimento e sob quais condições.

Além disso, foram abordados detalhadamente os documentos necessários para o requerimento da usucapião extrajudicial, evidenciando a importância de cada um deles para a comprovação dos requisitos legais. Destaca-se também a análise dos fundamentos valorativos desse procedimento, tais como a desjudicialização, a segurança jurídica, a celeridade processual, a economia processual e o trânsito do direito de propriedade.

Com base nos dados obtidos e na discussão realizada, é possível afirmar que a usucapião extrajudicial representa uma importante ferramenta para a regularização fundiária no país, contribuindo para a transferência de propriedade de forma mais rápida e simplificada. No entanto, sua utilização deve ser realizada com responsabilidade e observância dos requisitos legais, a fim de evitar questionamentos futuros sobre a validade da aquisição da propriedade.

Dessa forma, considerando o exposto, conclui-se que o instituto da usucapião extrajudicial, embora represente um avanço no contexto da regularização fundiária e na promoção da segurança jurídica, demanda uma abordagem cuidadosa e criteriosa por parte dos interessados e dos operadores do direito, a fim de assegurar sua efetividade e legitimidade dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

REFERÊNCIAS

ABREU, M.C. Usucapião: Análise Comparativa entre procedimento judicial e extrajudicial. Revista Discente UNIFLU, v. 2, n. 2, jul./dez. 2021. Disponível em: <http://www.revistas.uniflu.edu.br:8088/seer/ojs-3.0.2/index.php/discente/article/view/322/268>. Acesso em: 5 abr 2024.

ALMEIDA, S.S. O papel do usucapião especial urbana garantia do direito à moradia e à cidade. Revista de Direito Urbanístico e Ambiental, São Paulo, v. 1, n. 20, pág. 179-192, jul./dez. 2018.

AMARAL, F. Direito civil: introdução. 10. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2018.

BEVILLÁQUA, C. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 2003.

BOCZAR, A.C.A.A. Usucapião Extrajudicial - Questões Notariais, Registrais e Tributárias. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BRANDELLI, L. Usucapião administrativa - De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRAGA, I.J.G. A Desjudicialização do Processo de Usucapião da Propriedade Imobiliária pela via Extrajudicial. 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. I Jornada de Direito Civil, 2002. Disponível em: <https://goo.gl/5ic3ZV>. Acesso em: 20 out. 2023.

_____. Conselho Nacional de Justiça. III Jornada de Direito Civil, 2004. Disponível em: <https://goo.gl/5ic3ZV>. Acesso em: 20 out. 2023.

_____. Conselho Nacional de Justiça. IV Jornada de Direito Civil, 2006. Disponível em: <https://goo.gl/5ic3ZV>. Acesso em: 20 out. 2023.

_____. Conselho Nacional de Justiça. V Jornada de Direito Civil, 2011. Disponível em: <https://goo.gl/5ic3ZV>. Acesso em: 20 out. 2023.

_____. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm . Acesso em: 20 out. 2023.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 20 out. 2023.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm . Acesso em: 20 out. 2023.

_____. Projeto de Lei nº. 699/2011. Altera o art. 58 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para possibilitar a concessão de liminar para desocupação de imóvel urbano em caso de alienação fiduciária. Câmara dos Deputados, Brasília, DF, 2011. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=49603>. Acesso em: 20 out. 2023.

CARVALHO, R.A. Procedimentos Extrajudiciais. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

COELHO, F.U. Curso de Direito Civil: Contratos. 8. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

DINIZ, M.H. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

_____. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

FARIAS, C.C.; ROSENVALD, N. Curso de Direito Civil: Parte Geral e LINDB. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GOMES, O. Direitos Reais. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, C.R. Direito civil brasileiro: volume 5: direito das coisas. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GAGLIANO, P.S; FILHO, R.M.V.P. Novo curso de direito civil. v.5. Direitos reais. 6. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2024.

HABERMANN, J.R. O Novo Procedimento da Usucapião Extrajudicial no Brasil. Revista Brasileira de Direito Civil - RDBCivil, Belo Horizonte, v. 9, p. 87-104, 2016.

LOUREIRO, L.G. Direito Real de Acesso e de Fruição. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

MEIRELLES, H.L. Direito Administrativo Brasileiro. 42.. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2016.

MELLO, C.M. Direitos das Coisas, 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos. 2017.

MONTEIRO, W.B.; MALUF, C.A.D. Curso de Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações. São Paulo: Saraiva, 2015.

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil: Direito das Coisas. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

OLIVEIRA, J.T.C.G. A usucapião extrajudicial no novo código de processo civil e seus reflexos nas serventias extrajudiciais. Monografia - Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria-RS, 2015. Disponível em: <<http://repositorio.ufsm.br/bitstream/handle/1/11439/MONOGRAFIA.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 20 jan 2024.

OLIVEIRA, Y.S. Usucapião Extrajudicial: Uma Análise da sua Efetividade a Partir da Lei N. 13.465/2017. 2018. 72 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal da Bahia. Salvador, BA, 2018.

PAIVA, J.P.L. O procedimento da usucapião extrajudicial. Porto Alegre, 2016. Disponível em: https://scholar.google.com/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=usucapi%C3%A3o+extrajudicial&btnG=&oq=usucapi%C3%A3o+extra#d=gs_cit&t=1713894372423&u=%2Fscholar%3Fq%3Dinfo%3A5szs4VemAK4J%3Ascholar.google.com%2F%26output%3Dcite%26scirp%3D1%26hl%3Dpt-BR. Acesso em: 23 abril 2024.

PAULA, S.L.O. Usucapião extrajudicial: alternativa para a desjudicialização da aquisição da propriedade imóvel. 2018. Disponível em: <https://scholar.google.com/scholar?start=30&q=usucapi%C3%A3o+extrajudicial&hl=pt-BR&as_sdt=0,5#d=gs_cit&t=1713929009526&u=%2Fscholar%3Fq%3Dinfo%3AyihdYLSpo2QJ%3Ascholar.google.com%2F%26output%3Dcite%26scirp%3D31%26hl%3Dpt-BR>. Acesso em: 24 jan 2024.

PEREIRA, C.M.S. Instituições de direito civil. Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

_____. Instituições de direito civil: direitos reais. vol. IV. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

RIZZARDO, A. Direito das coisas. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

_____. Direito das Coisas. 9ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021.

RODRIGUES, R.J. Da Usucapião: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI. 2014. 90 f. Programa de Pós-Graduação em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente Dissertação (Mestrado em Ciências Ambientais). Pós-Graduação - Centro Universitário de Anápolis. Anápolis-GO, 2014.

ROSENVALD, N. Curso de Direito Civil, vol. 5 - Direito das Coisas. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

SARMENTO, D.M.B. Usucapião e suas Modalidades. Curso de Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013.

SANTOS, O.J. Usucapião extrajudicial e a regularização fundiária. 1. ed. Leme, SP: BH Editora, 2021.

SENA. D. Direito constitucional. 1ª ed. São Paulo: Editora Rideel, 2021.

SLYWITCH, Y.C. Análise do procedimento de Usucapião extrajudicial e suas (des)vantagens. 2022. 46 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2023.

TARTUCE, F. Direito Civil: Direito das Coisas. 9. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TERPEDINO, G.; FILHO, C.E.R.M; RENTERIA, P. Fundamentos do direito civil: direitos reais. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

VENOSA, S.S. Direito Civil: Direitos Reais. v.4. São Paulo: Grupo GEN, 2022.

_____. Direito civil: reais. 23. ed. Barueri, SP: Atlas, 2023.

VIANA, M.A.S. Curso de Direito Civil: Direito das Coisas. 1.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

VÍCOLA, N.S. Usucapião. FMU Direito - Revista Eletrônica (ISSN: 2316-1515), [S. l.], v. 25, n. 36, 2013. Disponível em: <http://35.247.246.3/index.php/FMUD/article/view/160>. Acesso em: 19 mar. 2024.

VITÓRIO, R.P. A Usucapião Extrajudicial na Regularização Fundiária: Uma Análise da Prática dos Cartórios de Registro de Imóveis. 2018, 188 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, RS, 2018.

WALD, A. Direito Civil: Direito das Coisas. 12. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2009.