

UNIVERSIDADE DO ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMPUS UNIVERSITÁRIO DE PONTES E LACERDA
FACULDADE DE LINGUAGEM, CIÊNCIAS AGRÁRIAS E SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM AVANÇO NORMATIVO EM BUSCA DA
CELERIDADE PROCESSUAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

ALAN HENRIQUE MONTEIRO DE OLIVEIRA

PONTES E LACERDA - MT

2021

ALAN HENRIQUE MONTEIRO DE OLIVEIRA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM AVANÇO NORMATIVO EM BUSCA DA
CELERIDADE PROCESSUAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Monografia apresentada à Universidade do
Estado de Mato Grosso - UNEMAT,
campus Pontes e Lacerda, como requisito
parcial para obtenção do grau de Bacharel
em Direito.

Orientadora: Profa. Esp. Chrislayne Karine
Ferreira Lopes

PONTES E LACERDA - MT
2021

Ao meu bom e zeloso Deus.

Ao meu pai e minha mãe por não me deixarem desistir, e através de exemplos de garra, determinação e força, me mostraram o caminho a seguir.

À minha incentivadora família, pelos estímulos positivos.

À minha orientadora que topou essa inovadora jornada.

Aos meus amigos, que mesmo aqueles distantes, lado a lado, comemoraram cada vitória.

AGRADECIMENTOS

A Deus (sempre), por me dar o dom da vida.

À minha família, que nos momentos mais difíceis e árduos vividos em minha vida, estiveram comigo, fato este que me gera enorme gratidão. Ao meu pai Luiz Carlos, exemplo de luta, trabalho e perseverança, sempre prestativo, honesto e companheiro, me sinto honrado em chamá-lo de pai. A minha mãe Gonçalina Auxiliadora, por quem tenho profunda admiração, sobre ela, não consigo escrever sem que as lágrimas encharquem o teclado, jamais desistiu da peleja, dela vem a força, a garra e as palavras de sabedoria, ela é o meu orgulho e minha alegria. Celebro principalmente com vocês dois essa conquista, essa vitória é nossa!

Às doutoras Janete Garcia de Oliveira Valdez e Marcelly Garcia Valdez, minha tia e prima, respectivamente, que abriram as portas do conhecimento prático, me oportunizaram momentos incríveis com profundas experiências jurídicas e, sobretudo, foram compreensivas em minhas limitações e pacienciosas nos ensinamentos do cotidiano forense.

Aos amigos que me incentivaram, acreditaram e contribuíram para que esse momento se tornasse real, finda-se uma fase e inicia-se novos desafios, espero sempre poder contar com vocês, essa, certamente, é a primeira de muitas conquistas!

Aos colegas, professores e todos os servidores da Universidade Estadual de Mato Grosso - Campus Pontes e Lacerda, que direta e indiretamente contribuíram para que essa empreitada se concretizasse. Relembro ainda das nossas viagens, eventos, seminários, provas e discussões teóricas durante as madrugadas, queridos(as), a todos que participaram desses momentos, minha gratidão, sem exceção, vocês foram fundamentais para minha formação.

De maneira muito especial, agradeço a gentil professora Chrislayne Karine Ferreira Lopes pela total dedicação, compromisso e direcionamento em cada etapa em que pude ser agraciado com sua docência. Fortaleço ainda a minha gratidão por ter aceitado ser a minha orientadora nesse desafio, missão difícil, eu sei.

Por fim, a você, que estiver lendo esses agradecimentos, peço que não desista, apenas "continue", grandes coisas ainda estão por vir.

*O otimista é um tolo. O pessimista, um chato.
Bom mesmo é ser um realista esperançoso.
- Arianu Suassuna*

RESUMO

O Novo Código de Processo Civil, seguindo a tendência normativa jurídica no sentido de desjudicializar procedimentos e desafogar o judiciário brasileiro, criou um procedimento extrajudicial para a forma de aquisição originária do possuidor pelo decurso do tempo, conhecida também por usucapião. É sabido que a usucapião é uma ferramenta histórica e tem por finalidade a aquisição originária de uma posse através do tempo. Doutrinadores entendem ser uma forma de prescrição aquisitiva e extintiva, ou seja, após dado tempo de posse mansa e pacífica perde-se o direito de requerer a propriedade, dando ao outro o direito de se tornar proprietário, sendo inclusive permitido ao possuidor usar de tal fato para arguir em defesa a tese a fim de usucapir o bem mesmo dentro de ações possessórias. A novel ferramenta extrajudicial, atua na seara onde inexiste o litígio, estando ela, inserida na lei de Registros Públicos. O presente trabalho de conclusão de curso, portanto, verificou através de uma abordagem qualitativa, de vasta revisão bibliográfica, a aplicabilidade prática do instrumento em busca da celeridade processual através da investigação do procedimento, do custo, da segurança jurídica, da não intervenção do Ministério Público, da justiça gratuita e outros pontos de extrema relevância que juntamente com os provimentos normativos do Conselho Nacional de Justiça e Corregedoria Geral de Justiça dos Estados de Mato Grosso, nos mostraram seu cumprimento efetivo do objetivo basilar norteador da sua criação. Assim, o direito à adquirir a propriedade de um bem imóvel pelo tempo ininterrupto e dada a posse mansa e pacífica, pelas vias extrajudiciais, mostra-se interessante ao usucapiente, uma vez que acelera o procedimento e regulariza o imóvel usucapido.

Palavras Chaves: usucapião, usucapião extrajudicial, celeridade processual, aquisição originária.

ABSTRACT

The New Code of Civil Procedure, following the legal normative tendency towards dejudicializing procedures and relieving the Brazilian judiciary, created an extrajudicial procedure for the original form of acquisition of the possessor over the course of time, also known as usucapião. It is known that adverse possession is a historical tool and aims at the original acquisition of a possession through time. Doctrinators understand it to be a form of acquisitive and extinct prescription, that is, after a given period of quiet and peaceful possession, the right to claim the property is lost, giving the other the right to become the owner, and the owner is even allowed to use it. fact to defend the thesis in defense in order to usucapir the good even within possessory actions. The novel extrajudicial tool, operates in the field where there is no litigation, and it is inserted in the law of Public Records. The present work of conclusion of the course, therefore, verified through a qualitative approach, with a vast bibliographic review, the practical applicability of the instrument in search of procedural speed through the investigation of the procedure, of the cost, of the legal security, of the non-intervention of the Ministry Public, free justice and other points of extreme relevance which, together with the normative provisions of the National Council of Justice and General Justice Internal Affairs of the States of Mato Grosso, showed us their effective fulfillment of the basic guiding objective of its creation. Thus, the right to acquire property of immovable property for uninterrupted time and given the gentle and peaceful possession, through extrajudicial means, is of interest to the usucapiente, since it speeds up the procedure and regularizes the usucapido property.

Keywords: usucapião, extrajudicial usucapião, procedural speed, original acquisition.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	09
1. CONTEXTO HISTÓRICO-EVOLUTIVO DO USUCAPIÃO E CONCEITOS BASILARES.....	10
1.1 Aspectos Conceituais.....	12
1.1.1. Propriedade.....	13
1.1.2. Posse.....	15
1.1.2.1 Classificação de posse.....	18
2. USUCAPIÃO - VIÉS PROCEDIMENTAL DO MÉTODO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE.....	21
2.1. Espécies de Usucapião.....	22
2.2. Procedimento Judicial.....	24
2.3. Procedimento Extrajudicial.....	27
3. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL SOB O PRISMA SOCIAL E SUA APLICABILIDADE PRÁTICA.....	32
3.1. Do custo procedimental.....	32
3.1.1. Da justiça gratuita.....	34
3.1.2. Dos honorários advocatícios.....	35
3.2. Do Ministério Público no Usucapião Extrajudicial.....	36
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	37
REFERENCIAIS.....	39

INTRODUÇÃO

O Novo Código de Processo Civil veio seguindo a tendência normativa jurídica no sentido de desjudicializar procedimentos e desafogar o judiciário brasileiro. Dessa forma, podemos observar o nascimento de um novo procedimento extrajudicial quanto a forma de aquisição originária do possuidor pelo decurso do tempo, conhecida também por usucapião.

Outrora, quando ainda no Código de Processo Civil de 1.973, a usucapião era realizada apenas na justiça, geralmente com comumente demora na finalização do procedimento.

É bem verdade que o procedimento extrajudicial tem um prisma consensual, ou seja, inexistente litígio sobre o bem a ser adquirido, sendo, portanto, a usucapião extrajudicial uma forma de regularização do imóvel, uma vez que pode ser realizada no cartório.

A princípio, essa mudança gerou reflexos positivos e negativos no meio jurídico, a celeridade processual animou os juristas, entretanto, aos mais conservadores, prevaleceu a insegurança de transferir para a esfera extrajudicial um procedimento que torna o mero possuidor em real proprietário do imóvel, mesmo que o ato possa ser questionado forma ulterior ao procedimento extrajudicial nas vias ordinárias.

Sabemos que, todo possuidor de bem imóvel, o qual exerce sua posse com ânimo de dono deseja um dia se tornar real proprietário e, portanto, preliminarmente, a novel ferramenta trouxe à sociedade uma via mais célere e talvez, menos custosa, esse segundo, objeto secundário da presente pesquisa.

Na mesma ótica dos demais procedimentos extrajudiciais, manteve-se semelhante ao procedimento judicial, a exigência do advogado, bem como a garantia da justiça gratuita, entretanto é de se lembrar que a Defensoria Pública apresenta precariedade estrutural, além de dispor limitações no que diz respeito a recursos humanos para cumprir as demandas, fato este que pode gerar maior preocupação entre os assistidos.

É, *a priori*, louvável o desejo do legislador de desafogar o judiciário e trazer à sociedade em geral um procedimento mais célere, porém a letra de lei pode não ter sido suficiente para direcionar a prática diária nas serventias disseminadas pelo Brasil. Essa percepção nasce pelo simples fato do Conselho Nacional de Justiça e demais Corregedorias Estaduais de Justiça, editarem provimentos que regulariam melhor o procedimento,

conforme será debatido no presente trabalho de Conclusão de Curso.

Com isso, revela-se imprescindível analisar a efetividade prática do procedimento de usucapião extrajudicial, bem como verificar se após a edição dos provimentos, as lacunas jurídicas foram sanadas e assim, chegando à sociedade em geral com a real finalidade de celeridade processual.

1. CONTEXTO HISTÓRICO-EVOLUTIVO DO USUCAPIÃO E CONCEITOS BASILARES

A fim de atingir a finalidade objetiva do presente trabalho, faz-se necessário contextualizar historicamente o instituto Usucapião, além de reforçar a importância dessa ferramenta e o seu nascedouro material positivado nos ordenamentos jurídicos.

É contumaz o entendimento de que o Usucapião é um direito necessário desde que o ser humano passou a viver em comunidade, pois basicamente, o presente termo remete a posse de referido bem que não sofreu interrupção durante certo tempo prolongado, fazendo-o dele, sua propriedade.

As concepções de propriedade, domínio ou posse são difíceis de determinar, mas foi a partir da divisão de terras e da propriedade imóvel que ganha forma o princípio da usucapião, nesse sentido Ruy Barbosa Marinho Ferreira (2020, p.17), afirma que:

[...] as concepções de propriedade, domínio ou posse existem desde que o homem exerce interação entre si, porém é difícil determinar a origem de tais. Em tempos antigos se falava muito na propriedade de coisas móveis e de uso pessoal, como ferramentas ou objetos. Mas foi a partir da divisão de terras e da propriedade imóvel que começamos a ter o contato com o princípio da usucapião.

A Lei das XII Tábuas do ordenamento romano foi a primeira a citar a usucapião, por volta do ano 450 a.C.. Nela estava um apanhado dos mais importantes costumes e normas da época, sendo cada tábua responsável por abranger uma área. Segundo Affonso Paulo Guimarães (1999), a Tábua de número VI foi a encarregada de tratar sobre o direito de propriedade e posse, e de maneira mais específica, no item 5, reforçou que "as terras serão adquiridas por usucapião depois de dois anos de posse, as coisas móveis depois de um ano".

Acreditamos que o nascedouro da posituação do instituto Usucapião é no direito

romano, através da Lei das XII Tábuas, entretanto, por óbvio, novas leis foram necessárias para garantir a segurança da propriedade, inclusive restringindo o alcance do referido instituto, a exemplo, temos a Lei Atínia, ou Lex Atinia, as Leis Júlia e Pláucia e a Lei Scribonia.

O doutrinador Ruy Barbosa Marinho Ferreira (2020, p. 21) explica que a Lei Atínia proibia que a usucapião fosse aplicada quando se tratasse de ladrões ou receptores que a adquirissem por meio de roubo ou do furto. As leis Júlia e Pláucia incluíram que a usucapião não seria concedida se a coisa fosse obtida por meios de violência. A Lei Scribonia inibia o direito da usucapião a servidões prediais.

Essa lógica material perdurou por anos, até que durante a alta idade média, império de Justiniano (527d.C até 565d.C), nasceu o Código de Justiniano, que entre várias mudanças, uniu o instituto *usucapio* (usucapião) ao *praescriptio* (prescrição), o que concedeu a reivindicação da aquisição de propriedade e estendeu aos estrangeiros e aos bens provinciais.

Neste código, a Usucapião dos imóveis foi determinada com prescrição de dez anos aos presentes e vinte anos aos ausentes. E aos bens móveis um prazo de prescrição de três anos, sendo que o proprietário deveria ser de título justo e boa fé.

No Brasil, o instituto Usucapião, palavra que vem do Latim *usucapio* e significa aquisição pelo uso, sendo que *usus* tem o conceito de posse e *capio*, adquirir ou tomar, era regido pelas normas de Portugal, bem como o direito à propriedade, cujo qual era dividido entre os portugueses (FERREIRA, 2020).

A Lei de Sesmarias, foi a primeira a tratar sobre a divisão de propriedade conquistadas entre os nobres, que deveriam se fixar na colônia, cuidar e defender o seu território. Já em 1.850, com a Lei de Terras, houve a exclusão da aquisição por meio de usucapião, sendo permitido apenas aquelas feitas através de compra, venda ou por autorização da coroa.

Apenas com o nascimento do Código Civil Brasileiro de 1917 que a usucapião foi readmitida no ordenamento jurídico brasileiro como método de aquisição de propriedade, *vide* artigo 530, quando diz que: "Adquire-se a propriedade imóvel: [...] III - Pelo usucapião [...]"

Com a Constituição Federal de 1988, os direitos humanos e sociais ganharam força,

sendo inserido aos direitos fundamentais o direito de propriedade, através do artigo 5º, inciso XXII, aliado a função social da propriedade, no inciso XXIII.

Nesse diapasão, também pode ser observado a constitucionalização do usucapião demonstrada no artigo 183 e 191, usucapião especial urbana e usucapião rural, respectivamente. Ambas que serão melhor explanadas a frente.

Por fim, com a crescente necessidade de mudança social, nasce em 2002 o Código Civil, que dentre outras mudanças, observou-se a propriedade com o ímpeto mais social, conforme destaca Ruy Barbosa Marinho Ferreira (2020. p. 24) “A propriedade agora é tratada com um ímpeto mais social no Código Civil de 2002. Demonstrando o direito do proprietário e adicionando também o dever de preservação ao Meio Ambiente”.

Assim, nos achegamos ao cerne histórico do presente instituto, sendo necessário conceituar termos que norteiam a Usucapião é de extrema importância para a compreensão do tema, sendo, portanto, imprescindível que tal pesquisa invista nessas terminologias esgotando assim todas as dúvidas basilares que possam envolver o foco principal do presente Trabalho de Conclusão de Curso.

1.1. Aspectos Conceituais

1.1.1. Propriedade

De início, nos remetemos ao conceito de propriedade, que desde o império romano até a atualidade ganhou forma e força, sendo que sua ideia vai além do direito real inerente a bem imóvel, expandindo-se a um conceito amplo a todos os tipos de propriedades, conforme ressalta Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto (2020 p. 30):

Quando a Constituição da República Federativa do Brasil (CF) trata da proteção do direito de propriedade, não está se referindo apenas à propriedade privada regulamentada pelo livro III (Direito das Coisas) do Código Civil (CC), mas a todos os tipos de propriedade, tais como direitos autorais, marcas e patentes, programas de computador, empresas, contratos, herança, entre outros.

Para Ruy Barbosa Marinho Ferreira (2020. p. 30): "O Direito de Propriedade é aquele que uma pessoa singular ou coletiva efetivamente exerce uma coisa determinada em regra perpetuamente, de modo normalmente absoluto, sempre exclusivo, e que todas as pessoas são obrigadas a respeitar."

Entendimento estes que, acrescentado ao artigo 1.228 do Código Civil, defini o direito de propriedade como o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

Desse modo, nos direcionamos a poderes elementares do direito de propriedade, que são: usar, gozar e dispor dos bens, bem como revê-los de quem injustamente os possua. O que para Ferreira (2020, p. 31), "correspondem eles aos *jus utendi, fruendi, abutendi* e a *rei vindicatio*, que eram atributos da propriedade romana."

O primeiro elemento constitutivo da propriedade é a faculdade de usar, que segundo Nader (2016, p. 130), "em regra, é tirar proveito das utilidades que a coisa oferece, sem destruí-la. Para tanto, o proprietário deve encontrar-se na posse do objeto. Corresponde ao *jus utendi* dos romanos".

Já o segundo elemento constitutivo da propriedade é a faculdade de gozar, cujo qual, o mesmo doutrinador supracitado leciona dizendo que é o poder de perceber os frutos que a coisa produz, tão logo o dono precisa estar na posse da coisa, conforme, verificamos abaixo:

O direito de gozar – *jus fruendi* – confere ao proprietário o poder de perceber os frutos que a coisa produz. Ao valer-se de tal faculdade, o dono deve estar na posse da coisa. Conforme os autores realçam, o exercício desse poder implica também o de uso. Graças a esse poder o proprietário, que cultivou a terra, semeando-a, procede à colheita de seus frutos. Estes, todavia, não se limitam à dádivas da terra, pois alcançam também os rendimentos que a coisa produz, como os aluguéis. No caso de locação, verifica-se o desmembramento dos poderes inerentes ao domínio: enquanto o proprietário permanece com o *jus fruendi*, o *jus utendi* em caráter temporário fica em poder do locatário (NADER, 2016, p. 130)

O direito de dispor da coisa, nos remete ao princípio romano *abutendi*, que consiste na capacidade de se desfazer do objeto, cujo qual é proprietário. Sob esse prisma, Paulo Nader (2016, p. 130), menciona que:

O poder de disposição da coisa, correspondente ao *jus abutendi* dos romanos, consiste na capacidade de o proprietário se desfazer do objeto, seja consumindo-o, alienando-o ou dando-lhe qualquer outra destinação, atendidos os requisitos de lei. Nem todo direito de propriedade, contudo, se reveste desse poder, pois há os bens inalienáveis por força de lei ou de vontade.

Por fim, o elemento constitutivo de valer-se do direito de reaver a coisa, ou *rei vindicatio*, que na mesma visão do autor (NADER, 2016. p. 131), o proprietário tem legítimo direito postulatório de ação reivindicatória:

O proprietário tem, ainda, o direito de reaver a coisa, podendo valer-se da ação reivindicatória, a fim de receber o que é seu de quem injustamente o possui. Quando o dispositivo legal se refere a “quem quer que injustamente a possua ou detenha”, o legislador não restringe o poder à posse injusta, que se caracteriza pela forma violenta, clandestina ou precária de aquisição. O vocábulo “injustamente” foi empregado em acepção bem ampla, como ação contrária ao valor justiça ou prática juridicamente condenável. A ação reivindicatória é um pleito judicial formulado pelo proprietário, que não se encontra na posse da coisa, em face do não proprietário, que tem o objeto em seu poder sem uma razão jurídica. Parte legítima para propor tal ação é o proprietário e para figurar como réu, o possuidor da coisa. O proprietário investido na posse, que pretende excluir a pretensão de quem se diz titular de direito real sobre a coisa, vale-se da ação negatória. Esta modalidade visa a negar a existência de algum direito real.

Inclusive, o mesmo finaliza criticando a amplitude do vocábulo "injustamente", que ao seu olhar possui acepção bem mais ampla, não se restringindo a posse caracterizada pela forma violenta, clandestina ou precária de aquisição, estas que serão debatidas durante a presente pesquisa.

Ora já explanado na síntese histórica, percebe-se que o artigo 5º da Constituição Federal de 88, inciso XXIII, cria a obrigatoriedade da propriedade atender a sua função social, esta que advém do latim *functio*, cujo o significado é cumprir algo, ou desempenhar um dever ou uma atividade.

Para Cristiano Chaves. (2015. p. 255), a função social é um princípio inerente a todo direito subjetivo, lembra ainda que tal, possui dois elementos, a estrutura, que definiremos através da pergunta "como é?" e a função, que nos levará a indagação de "para que serve?", fazendo com que a função seja o meio de orientação e o objetivo do instituto:

Estrutura e função são os dois elementos que compõem o direito subjetivo. A estrutura do modelo jurídico é captada quando perguntamos “como é?”; já a função se segue à pergunta “para que serve?”. Isto é, a gênese reside na estrutura, mas a orientação e a teleologia do instituto são captadas pela sua função. A função social é um princípio inerente a todo direito subjetivo.

Quando esse conceito é direcionado a função social da propriedade, podemos recepcionar o entendimento de que a mesma é base fundamental para o funcionamento do mercado e a dinâmica da ordem econômica.

Inclusive, para Chaves (2015, p. 261), não existe a possibilidade de desvincular a propriedade de sua função social, vez que atuam a título de complementaridade dentro de uma mesma estrutura hierárquica. Ou seja, a mera titularidade formal não concede proteção à propriedade:

É fundamental ressaltar que a tutela constitucional da propriedade, alinhavada no art. 5, inciso XXII, é imediatamente seguida pelo inciso XXIII, disciplinando que “a propriedade atenderá a sua função social”. Essa ordem de inserção de princípios não é acidental, e sim intencional. Inexiste incompatibilidade entre a propriedade e a função social, mas uma obrigatória relação de complementaridade, como princípios da mesma hierarquia. Não se pode mais conceder proteção à propriedade pelo mero aspecto formal da titularidade em razão do registro.

Assim, percebemos que a função social é ligada ao comportamento do proprietário, exigindo que ele atue sempre em busca dos interesses sociais, sem que se finde seu direito privado do bem.

Já preocupado com a subvalorização do anseio individual em detrimento ao interesse coletivo, ou interesse social, Couto (2020, p. 31), disciplina que: "entretanto, atribuir função social à propriedade não significa que ela deva atender, exclusivamente, aos anseios da coletividade, mas, também, aos interesses do indivíduo, principal função da propriedade "

Por fim, o conceituado autor finaliza sua opinião sobre função social nos seguintes termos: "A função de determinado instituto deve direcionar para que seja extraído o seu máximo, dentro dos valores e objetivos sociais, que se aparam nos interesses individuais, econômicos, ambientais e no coletivo” (COUTO, 2020, p. 32)

1.1.2. Posse

Após a explanação sobre a propriedade, de maneira sintática, podemos extrair o conceito de posse no artigo 1.196 do Código Civil, entretanto, para melhor concepção é de extrema importância lembrarmos as teorias de Savigny e Ihering, subjetiva e objetiva respectivamente e a teoria social da posse, para assim, adentrarmos profundamente no tema proposto, cientes das correntes basilares que às amparam.

A teoria de Friedrich Carl Von Savigny, escrita em 1.803, aos seus 24 anos de idade, conforme Marco Aurélio e José Roberto (2020. p.19) esta teoria "é chamada de subjetiva pela importância que se dá à circunstância de alguém demonstrar que possui o bem como se fosse seu". Para os autores, Savigny sistematizou a posse como:

[...]a união entre o *corpus* e o *animus domini*. *Corpus* é o poder físico que uma pessoa tem sobre uma coisa e *animus domini* é a intenção de tê-la para si. [...] Diz o autor que o *animus domini* consiste na intenção de tratar como própria a coisa

que deve formar o objeto da posse, não se confundido com a *opinio domini*, que seria a convicção de ser proprietário. Afirmo o jurista que o direito de posse pode em certos casos ser alienado independentemente da propriedade e a posse derivada que nasce dele nada mais exige para sua configuração do que a união do *animus domini* com a apreensão.

Dessa forma, percebe-se que, com a demasiada valoração do *animus domini*, para Savigny, sem tal, a pessoa seria mero possuidor, ou possuidor natural, sendo impossibilitado de exercer ou se aproveitar de nenhum reflexo jurídico. De acordo com Lafayette Pereira (1943 p.34-35), grande defensor da Teoria Subjetiva de Savigny, à de acrescentar que:

a posse, como se deduz da sua noção (§ 2º) consta de dois elementos: um material (*corpus*) - a detenção física da coisa; outro moral (*animus*) - a intenção de ter a coisa como própria. A posse resulta da união destes elementos. Um deles sem o outro é insuficiente para gerá-la.

Contudo, a Teoria Subjetiva recebeu árduas críticas, sendo a maior delas, do jurista Rudolf Von Ihering que defendeu ser possível existir posse sem *corpus*, assim como posse sem *animus*, conhecida atualmente como Teoria Objetiva, sendo aceita em diversos Códigos, inclusive no brasileiro.

De toda sorte, faz-se necessário o conhecimento basilar da Teoria Subjetiva para o estudo da usucapião, uma vez que nesta, a conversão de posse em propriedade trará consigo a vontade de possuir a coisa como própria, conforme leciona Marco Aurélio e José Roberto (2020. p. 22):

A despeito de não ter sido adotada no Direito Civil brasileiro, a teoria subjetiva é importante para o estudo da usucapião, em que a posse, para que pelo tempo seja convertida em propriedade (*posse ad usucapionem*), deverá trazer consigo a vontade de possuir a coisa como própria (*animo sibi habendi*). Também tem o mérito de explicar a aquisição da posse pela apreensão e perda pelo abandono, além da figura jurídica do constituto possessório que realiza a inversão do *animus* [...].

Já a Teoria Objetiva do alemão, Rudolf Von Ihering, traz o entendimento de que a posse é caracterizada pelo exercício pleno ou parcial de poderes inerentes a propriedade, tão logo, não é necessário o *animus domini*, para que seja configurada a posse. Os doutrinadores Marco Aurélio e José Roberto, entendem essa teoria da seguinte forma:

Para o legítimo exercício da posse, importa que ao possuidor seja possível, no âmbito do ordenamento jurídico, exercer em seu nome, pelo menos, um dos referidos poderes, total ou parcialmente. Para Ihering, a posse, além de ser um

direito real, é também um poder de fato, e a propriedade é o poder de direito sobre a coisa, de moto que ambas podem se encontrar sob a titularidade do proprietário, assim como é possível a subsistência de uma sem a outra, mas forçoso reconhecer que a propriedade sem a posse seria inútil, sendo a finalidade primaz da posse a de permitir o pleno uso da propriedade.

Não obstante, o professor Ruy Barbosa Marinho Ferreira (2020, p. 34), define a Teoria Objetiva de Ihering como:

Teoria objetiva, criada por IHERING, indica que a posse se configura com a mera conduta do dono, pouco importando a apreensão física da coisa e a vontade de ser dono da mesma. Basta ter a coisa consigo, mesmo sem ter a intenção de possuí-la. Exemplo: comodato.

Nesta ótica, identificamos que o Código Civil brasileiro adotou a Teoria Objetiva como norteadora nas decisões possessórias, uma vez que não existe a apreensão física da coisa ou a vontade de ser dono dela para se configurar a posse. A exemplo, relembremos o artigo 1.196 do Código Civil, pois o mesmo considera "possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade".

Nesta conjuntura é normal que surja conflito teórico, pois quando em confronto ao ordenamento jurídico vigente, retomamos a fase conceitual para lembrar da função social da propriedade, ou seja, uma propriedade vazia, sem a posse-moradia ou posse-trabalho, confronta-se à Constituição Federal no art. 5., XXIII, devendo-se prevalecer a lei maior.

Assim, percebemos uma adoção não absoluta à Teoria Objetiva, uma vez que o ordenamento jurídico brasileiro caminha pelo conceito de que a propriedade vazia não subsiste, devendo-se atender os interesses existenciais, econômicos e sociais da mesma.

Por fim, mas não menos importante, adentramos na teoria social da posse, ou também conceituada como Teoria Eclética, idealizada pelo jurista francês Raymond Saleilles, que ao colocar em confronto as teorias subjetivas e objetivas, reforça que a posse contém os elementos *corpus* e *animus*, conforme observa Nader (2016, p. 63):

Na visão de Saleilles, a posse contém os elementos *corpus* e *animus*. A noção do primeiro não coincide com a exposta pelos juristas alemães. O *corpus* não se formaria por um contato físico, mas por “um conjunto de fatos suscetíveis de descobrir uma relação permanente de apropriação econômica”. Esse conjunto de fatos não seria sempre igual, mas variável de acordo com as circunstâncias. Entre estas, a natureza da coisa constitui um fator influente; igualmente, a forma de utilização da propriedade do ponto de vista econômico e, finalmente, os usos do país e da época. Sobre estes, o autor destaca: “Uso que indica cómo los propietarios de un determinado país, en un cierto estado de civilización, gozan de sus cosas conforme a las costumbres dominantes de la

época.” Quanto ao elemento *animus* este não seria o definido por Savigny como *animus domini*, ou seja, com intenção de dono. O propósito do possuidor há de ser o de realizar os fins econômicos a que se destina a coisa: “A posse é a realização consciente e voluntária da apropriação econômica da coisa.”.

Para Marco Aurélio e José Roberto (2020, p. 26), tal conceito é o que mais se adéqua a visão social de posse brasileira, pois não faz dos termos *corpus* e *animus*, agentes enrijecidos e estáticos, mas sim voláteis, que para sua definição final, faça-se necessário analisar diversas variáveis como a natureza da coisa, a forma de utilização e os usos do país e da época, conforme vemos abaixo:

A ótica de Saleilles se adéqua à noção da teoria social da posse no Brasil, pois para o autor francês o conceito de posse não parte de uma situação jurídica permanente e homogênea. Ao contrário, impõe àquele que pretende desvendar os seus mistérios a busca das diversas variáveis segundo a natureza da coisa, forma de utilização e os usos do país e da época.

A partir dos aspectos conceituais abordados, vemos que a teoria social da posse ou Eclética, do francês Saleilles, é a que mais se aproxima do ordenamento jurídico brasileiro, uma vez que este é difuso, heterogêneo e não se foca em uma situação jurídica permanente e imutável.

1.1.2.1 Classificação de posse

A posse, da mesma forma que suas variadas teorias, observa-se também classificações não taxativas, através de fontes históricas ou diante do ordenamento jurídico brasileiro, que reforçam a base da presente pesquisa, a qual sustentará as discussões do próximo capítulo.

A posse direta e indireta também é conhecida como posse imediata e mediata, respectivamente. Elas podem ser facilmente compreendidas como aquele que mantém o contato físico da coisa (posse direta) e o que não a tem (posse indireta). O ordenamento jurídico brasileiro, no Código Civil, artigo 1.197, mostra a possibilidade de existirem as duas classificações sobre o mesmo bem, inclusive podendo o indireto defender a sua posse sob o direto e vice-versa.

Na mesma toada, o Conselho da Justiça Federal, através do Enunciado n. 76, segue o mesmo entendimento, nos seguintes termos: "o possuidor direto tem direito de defender a sua posse contra o indireto e este contra aquele (art. 1.197, *in fine*, no Novo Código Civil)". Esta classificação é muito utilizada no instituto de usucapião familiar, introduzido pelo

artigo 1.240-A, conforme conferiremos no decorrer deste trabalho.

No decorrer das classificações observamos também a posse exclusiva e a composses, é também conhecida como *pro indiviso* e *pro diviso*, respectivamente. Ambas são classificações que remetem a mais de um possuidor, sendo a exclusiva de bem indivisível e a composses de bem divisível.

Quando existe a figura da composses, não há maiores problemas, pois cada compossuidor terá seu direito resguardado bastando a divisão efetiva do bem para se findar a composses, conforme leciona Marco Aurélio e José Roberto (2020): "[...] nesse caso, é assegurado a cada possuidor que titularize uma parte certa, adredemente partilhada, e tal situação não oferece maiores problemas, bastando a divisão correta para que a composses se extinga."

Já para a *pro indiviso*, o Código Civil direciona no artigo 1.199, que: "Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores."

A definição de posse justa e injusta estão enraizadas no artigo 1.200 do Código Civil. Para melhor entendimento, os doutrinadores Marco Aurélio e José Roberto (2020, p. 47), explicam que:

A posse violenta é aquela que se adquire pela força física ou grave ameaça [...]. A posse clandestina é aquela cuja aquisição se dá às ocultas, na calada da noite, na completa impossibilidade de defesa do possuidor [...]. A posse precária é aquela de quem se apropria indevidamente de algo, tendo em vista que chamado a cumprir a obrigação de restituir, se a fazê-lo.

Por óbvio, se uma dessas definições forem percebidas no ato possessório, tão logo será definida-a como injusta, caso contrário, justa.

Outra classificação de posse, trata-se da posse de boa-fé e a de má-fé, as quais são construídas através da conduta do possuidor, ou seja, seu conhecimento da legitimidade da posse, sendo ela possível ignorância dos fatos ou jurídicos. O artigo 1.201 do Código Civil disciplina que: "É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou obstáculo que impede a aquisição da coisa". O parágrafo único lembra ainda que: "O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção." Os professores Marco Aurelio e José Roberto (2020, p. 51), conceitua a posse de boa-fé como:

Trata-se de situação na qual a ignorância do possuidor o absolve das deletérias consequências da má-fé e ainda lhe confere especiais direitos, tais como:

percepção dos frutos, indenização das benfeitorias, direito de retenção pelo valor das benfeitorias úteis e necessárias, direito à indenização e retenção por acessões implantadas, possibilidade de utilização da acessão invertida trazida pelo novo parágrafo único do artigo 1.255 do Código Civil, irresponsabilidade pelo dano a que não deu causa, e ainda, prazos menores para a usucapião de bem móvel e imóvel, dentre outras.

É importante dizer que a boa-fé não dá ao possuidor o direito de ficar com a posse, mas traz consigo as vantagens econômicas inerentes ao bem possuído.

Destacamos também mais dois tipos de posse. A posse nova é aquela cujo possuidor está a menos de ano e dia com o bem possuído. Já a posse velha é aquela que estiver a mais de ano e dia. Esse conceito, ainda que outrora positivado no direito material através do Código Civil de 1916, artigo 508, atualmente é compreendido como uma matéria processual, sendo positivado pelo Código de Processo Civil de 2015, no artigo 558. Assim, definir qual tipo de posse é, nesse caso, determinará o procedimento, pois caso seja identificada a posse velha, não seguirá o procedimento de manutenção e de reintegração de posse, mas sim o comum.

Por fim, ciente que as classificações não se esgotarão por aqui, sejam em profundidade, tipos ou formas, adentramos na *posse Usucapionem* que será o prelúdio evolutivo dessa pesquisa e traz consigo um elemento subjetivo único, o *animus domini*, é a vontade de possuir como seu, não sendo elemento único para a configuração da usucapião, mas indispensável para a mesma, conforme nos direciona o Código Civil, artigo 1.238.

2. USUCAPIÃO - VIÉS PROCEDIMENTAL DO MÉTODO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE

A usucapião é uma forma de aquisição de propriedade pela posse prolongada, com a presença do *animus domini*, ou seja, a vontade de possuir como seu, bem como a mesma seja mansa, pacífica e ininterrupta, sem nenhuma oposição no decurso do prazo constitutivo do direito inerente ao usucapiente frente ao bem usucapido.

Para Cleyson de Moraes Mello (2017, p. 186), a usucapião "é um dos mais importantes efeitos da posse", sendo seguido por Ruy Barbosa Marinho Ferreira (2020, p. 85), quando diz que alguns autores entendem-no como uma forma prescrição aquisitiva e extintiva, conforme vemos abaixo:

Alguns autores modernos entendem que a usucapião é ao mesmo tempo uma

prescrição aquisitiva e extintiva. Prescrição aquisitiva é aquela que consiste na aquisição de um direito real sobre um bem pelo decurso do prazo, também é extintiva pois alguém perde a propriedade enquanto o outro adquire.

Acrescenta-se ainda que Marcelo Couto (2016, p. 79), formulou entendimento semelhante, quando em sua obra, conceituou o usucapião como:

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

Couto ainda complementa em sua mais recente obra Usucapião Extrajudicial, embasado por Savigny, que:

[...] o motivo mais decisivo que fez nascer "a prescrição das ações e a usucapião consiste na necessidade de corrigir as relações incertas do direito susceptíveis de dúvidas e controvérsias, encerrando a referida incerteza em um determinado período de tempo."(COUTO, 2020, p. 43)

Insta salientar que o fator tempo não é suficiente para a caracterização do instituto usucapião, pois conforme já narrado acima, existem outros requisitos para a possibilidade da usucapião. Deste modo, percebemos que cada espécie da usucapião respeita requisitos, sejam eles essenciais (*animus domini*, lapso temporal) ou especiais (justo título e boa-fé), estes nem sempre presentes e aqueles determinantes para a configuração do instituto.

2.1. Espécies de Usucapião

O notório professor Ruy Ferreira (2020, p. 108), elaborou um quadro esquemático para facilitar o entendimento do leitor quanto as espécies de usucapião, conforme segue

Espécie	Prazo	Legislação	Justo título e boa fé	Posse mansa, pacífica e continua	Imóvel	Limite de área	Outros requisitos
Usucapião ordinário	10 anos	Art. 1.242 co CC	Sim	Sim	Urbano/Rural	Não há	Justo título
	5 anos	Art. 1.242, p.ú do CC	Sim	Sim	Urbano/Rural	Não há	Registro em cartório, moradia ou investimentos
Usucapião extraordinário	15 anos	Art. 1.238 do CC	Não	Sim	Urbano/Rural	Não há	Não há
	10 anos	Art. 1.238 do CC	Não	Sim	Urbano/Rural	Não há	Moradia ou investimentos

Usucapião especial urbano individual	5 anos	Art. 1.240 CC, art. 183 CF, art. 9. da Lei 10.257/01	Não	Sim	Urbano	250 m ²	Único imóvel, moradia
Usucapião especial urbano coletivo	5 anos	Art. 10 da Lei 10.257/01	Não	Sim	Urbano	Inferior a 250m ² por possuidor	Baixa renda, coletivo, único imóvel, moradia
Usucapião familiar	2 anos	Art. 1.240-A CC	Não	Sim	Urbano	250m ²	Único imóvel, conjugue abandonado
Usucapião ordinário rural	5 anos	Art. 191 CF, art. 1239 do CC	Não	Sim	Rural	50ha	Moradia, produtiva, único imóvel
Usucapião especial rural	5 anos	Art. 1. da Lei 6.969/81	Não	Sim	Rural	25ha	Moradia, produtiva, único imóvel
Usucapião especial indígena	10 anos	Art. 33 da Lei 6.001/73	Não	Sim	Rural	50ha	Indígena

O doutrinador Marcelo Couto (ano, p. 93) , traz também a espécie usucapião tabular, que segundo ele encontra-se disponível no art. 214, § 5º, da Lei de Registros Públicos, quando diz que "a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel".

Essa espécie de usucapião mostra que em caso de nulidade do registro, deve-se verificar se o titular ou terceiro de boa-fé possui requisitos para usucapir o bem, caso exista, ignora-se a nulidade do registro e decreta-se a usucapião em favor do usucapiente, sendo permitido o processamento extrajudicial, ou até mesmo a forma simplificada conhecida como usucapião de matrícula.

Não menos importante, a lei 11.977/09, reformulada em 2017 através da lei 13.465/17, instituiu a chamada usucapião administrativa, que se dá através de ato da Administração Pública a qual reconhece a posse do ocupante através de outorga de um título de legitimação da posse. É importante frisar que a usucapião administrativa não segue os procedimentos judiciais, tão pouco extrajudiciais, pois possui seu próprio procedimento estabelecido, sendo ele bem mais simplificado do que os já mencionados.

Destacamos ainda, que na atual conjuntura jurídica, há a possibilidade de adquirir a propriedade pelo decurso do prazo prescricional por dois métodos procedimentais: judicial e extrajudicial, além do já supracitado rito administrativo.

2.2. Procedimento Judicial

Essa provocação jurisdicional a fim de declarar a prescrição aquisitiva em favor do possuidor, reconhecendo a ele, a propriedade do bem usucapido, deve-se de início ser clara quanto a causa de pedir, explicando sobre a configuração da posse *ad usucapionem* com *animus domini*, bem como da espécie pleiteada.

No polo ativo da ação de usucapião deve ser ocupado pelo possuidor usucapiente, aceitando a possibilidade de litisconsórcio em caso de vários possuidores. Não se deve esquecer que é necessário a outorga marital ou uxória, exceto em casos em que o regime matrimonial ou de convivência for o de separação obrigatória.

Já no polo passivo, estará o titular indicado no registro, sendo atingido pelos efeitos da coisa julgada. Além deste, deve-se também estar os confinantes, que serão citados regularmente, e demais interessados serão citados por edital. Reforça-se ainda que todos envolvidos no polo passivo devem estar acompanhados por seus respectivos cônjuges ou companheiros.

É importante lembrar que para Marco Aurélio e José Roberto (2020, p. 289), uma vez que o Código de Processo Civil de 1973 especificava o rito a ser seguido e o Novo Código de Processo Civil extinguiu o procedimento especial da usucapião judicial, deve-se seguir o procedimento comum, observada as várias peculiaridades, conforme afirmação dos doutrinadores:

O Código Fux, seguindo a linha da simplificação procedimental, extinguiu o procedimento especial, fazendo tramitar o pedido de declaração da aquisição pela usucapião pelo rito comum. Várias peculiaridades, contudo, continuam a incidir no referido processo, de sorte que José Augusto Garcia, com clareza, aponta que o procedimento próprio teria sido somente "desconcentrado". Merecem atenção, portanto, as peculiaridades previstas pelo legislador.

A exemplo, a citação por edital foi subtraída do procedimento especial, mas adicionada no artigo 259, inciso I, quando diz que "serão publicados editais: I - na ação de usucapião imóvel [...]".

Outro ponto marcante é a citação pessoal dos confinantes que outrora habitava no artigo 942 do CPC/73 e atualmente está no § 3º do artigo 246 do Código Fux, quando diz que:

Art. 246. A citação será feita: I - pelo correio; II - por oficial de justiça; III - pelo escrivão ou chefe de secretaria, se o citando comparecer em cartório; IV - por edital; V - por meio eletrônico, conforme regulado em lei. [...] **§ 3º Na ação de**

usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada. (grifo nosso)

Abre-se um parêntese no tema para explicar que é de suma importância a citação dos confinantes, uma vez que, além de exercer um papel de delimitação dos limites da propriedade, também exercerão um papel testemunhal, principalmente quanto ao cumprimento dos requisitos inerente a espécie escolhida, conforme abordam Marco Aurélio e José Roberto (2020, p. 291):

Para compreender a importância da integração de tais sujeitos à relação processual, deve-se entender a ação de usucapião como uma cumulação de demandas: além do pedido de declaração da aquisição originária da propriedade (usucapião), discutem-se os limites desse bem (delimitação). Por isso, citam-se os confinantes, diretamente interessados nesse segundo pedido.

Outro ponto relevante, é que os confinantes não citados não serão atingidos pelos efeitos da coisa julgada, podendo discutir os limites da propriedade ulteriormente sem quaisquer prejuízos aos seus direitos.

É de sorte lembrar que alguns documentos são imprescindíveis para o recebimento da ação de usucapião, como a planta do imóvel, que mesmo sem estar explícito no código sua exigência, revela-se necessário por força do artigo 320 do CPC/2015.

A ciência dos entes políticos, ainda que sua obrigatoriedade tenha sido retirada do Código Fux, é entendido doutrinariamente como necessária, mesmo que não seja nos moldes da citação. Inclusive, o artigo 5º §3º da Lei 6.969/81, mostra que para a usucapião especial rural se manteve a obrigatoriedade de cientificar os entes políticos (União, Estado e Município).

Percebe-se também que no procedimento judicial o Ministério Público intervirá apenas em determinadas modalidades de usucapião, uma vez que sua participação deixou de ser obrigatória no CPC/2015. De maneira expressa, observamos que o *parquet* participará apenas na usucapião coletiva (art. 565, §5º), na especial urbana (art. 12, § 1º do Estatuto da Cidade) e na especial rural (art. 5º, § 5º da lei 6.969/81)

Ademais, vê-se que quanto às tutelas provisórias, será admitida apenas nos casos quando houver cumulação de pedido possessório de manutenção de posse, uma vez que a sentença na ação de usucapião tem natureza meramente declaratória. É importante dizer que o fato de a sentença ser meramente declaratória não exclui sua força de provimento

condenatório, sendo possível levá-la a registro de ofício pelo próprio julgador, garantindo assim a efetividade de sua decisão, satisfazendo o direito do vencedor da demanda em prazo razoável.

O procedimento sumário será destinado a uma espécie específica, conforme dispõe o artigo 14 do Estatuto da Cidade quando diz que "a ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário", entretanto, com o advento do Código de Processo Civil de 2015, o qual extinguiu o rito sumário, tornou-se aplicável apenas aos processos pendentes, conforme dispõe o artigo 1.046 §1º do Código Fux.

O procedimento sumaríssimo também será proposto a uma espécie específica conforme dispõe o artigo 5º da Lei 6.969/81 sobre a aquisição por usucapião especial de imóveis rurais, quando diz que "adotar-se-á, na ação de usucapião especial, o procedimento sumaríssimo, assegurada a preferência à sua instrução e julgamento." De acordo com Marco Aurélio e José Roberto (2020, p. 300), o autor da ação estará dispensado de juntar a planta do imóvel e terá a possibilidade de provocar o juízo a marcar audiência preliminar, a fim de justificar e comprovar sua posse e nela se manter até o final do processo, conforme vemos abaixo:

Na petição inicial, além de expor os fundamentos e o pedido declaratório, o autor estará dispensado de juntar a planta do imóvel. Além disso, abre-se a possibilidade de o autor provocar o juízo a marcar audiência preliminar (de justificação), para provar sua posse e nela ser mantido até o final do processo

Conforme evidenciado, este tipo de procedimento tem preferência de tramitação. Entretanto, não perderá seus requisitos processuais essenciais, como à citação do proprietário, confinantes, a ciência dos entes políticos e a intimação do Ministério Público que obrigatoriamente atuará como *custus legis*.

Portanto, percebe-se que o procedimento considerado sumaríssimo não traz grandes mudanças em relação ao procedimento comum. Concluindo que peculiaridade predominante é a tramitação da ação, o que não caracteriza-se procedimento próprio.

2.3. Procedimento Extrajudicial

O procedimento extrajudicial foi inaugurado com o Novo Código de Processo Civil, através do artigo 1.071 que inseriu à Lei de Registros Públicos, nº 6.015 de 1.973, a possibilidade de se admitir o pedido de reconhecimento da usucapião junto ao cartório de

registro de imóveis onde estiver localizado o bem usucapiendo.

Para Neves (2020,p. 1955), o procedimento extrajudicial segue a tendência nacional de desjudicialização do direito, permitindo que institutos, ora exclusivamente jurisdicional, sejam realizados pelas serventias notariais e registrais, conforme segue:

Seguindo tendência do direito nacional de desjudicialização do direito, atribuindo-se as serventias notariais e registrais tarefas que antes dependiam obrigatoriamente da intervenção jurisdicional, o art. 1.071 do CPC, ao criar o art. 216-A da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), passa a admitir a realização de usucapião extrajudicial.

Acrescenta-se ainda o entendimento de Talita Custódio e Janeide Santos (2020) que "a usucapião extrajudicial apresenta-se como uma forma mais célere de obter a aquisição originária de uma propriedade. Este procedimento não alterou a sua natureza jurídica."

Insta salientar que o procedimento extrajudicial não é uma espécie de usucapião, mas sim um gênero. Marco Aurélio e José Roberto (2020, p.306) mencionam que existem três tipos de usucapião extrajudicial:

Verifica-se, portanto, um gênero, usucapião extrajudicial *lato sensu* (assim entendida todos os procedimentos de reconhecimento de propriedade por essa modalidade de aquisição originária que dispensem ajuizamento da demanda judicial), de que são espécies a usucapião administrativa (atinente à Lei Programa Minha Casa Minha Vida, decorrendo da legitimação de posse) e a usucapião extrajudicial *stricto sensu* ou "reconhecimento extrajudicial de usucapião", expressão selecionada pelo próprio código.

Vale ressaltar que a usucapião administrativa não é um instituto relativamente novo, ela nasceu em 2009, através da lei 11.977 que dispôs sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Este programa trouxe consigo circunstâncias que, segundo Marco Aurélio e José Roberto (2020,p 306), caracterizam a modalidade e as diferenciam da *stricto sensu*, sendo:

[...] (i) naquela, é requisito que a posse decorra de autorização administrativa formal, (ii) sendo exercida sobre bem público, (iii) com forte finalidade de regularização fundiária e efetivação do direito fundamental à moradia; nesta, (i) a posse pode se dar amparada por algum justo título ou não (a depender da espécie), (ii) sendo exercida sobre bem particular, (iii) sem direta ligação com programas sociais.

Esclarecemos que a inovação trazida pelo CPC 2015 é a *stricto sensu*, sendo aquela que, para Ruy Ferreira (2020, p. 163), "tem por objetivo trazer celeridade às ações que não

envolvem litígio e contribuir para a redução da crescente pressão sobre os tribunais, que estão abarrotados."

Não obstante, é de suma importância lembrar que o procedimento extrajudicial não é o primeiro passo da usucapião, podendo a via ser escolhida pelo requerente, sem óbice ao princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição. Inclusive, não por acaso, o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos inicia-se com o comando "sem prejuízo da via jurisdicional".

Esse entendimento é reforçado pelo art. 2º, § 2º do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, restringindo a simultaneidade de procedimentos, podendo ainda suspender a via judicial pelo prazo de 30 dias ou até mesmo a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

Antes de avançarmos com a visão procedimental da usucapião extrajudicial, cabe aqui um parêntese para breve reflexão sobre o motivo pelo qual foi criado o provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Com o advento do Novo Código de Processo Civil, tão logo com a inserção do artigo 216-A na Lei de Registro de Imóveis, percebeu-se que a intenção legislativa com a inserção da usucapião extrajudicial era de celeridade processual e, também, de seguir a tendência do direito brasileiro de desjudicialização dos processos.

Acontece que a regulação desse processo e como aconteceria na prática, ficou sob responsabilidade dos Tribunais de Justiça dos Estados e Distrito Federal. Fato este que gerou um enorme desconforto para o Conselho Nacional de Justiça, pois conforme nasciam os provimentos estaduais, aumentava-se a desigualdade, diminuía-se a celeridade, aumentava-se os custos, distanciando a norma do seu objetivo primário.

Ainda no ano de 2016, pouco tempo após a inauguração do novo instituto, o pesquisador Tibério Teixeira (2016, p. 94) já observou essas lacunas normativas quando em seu trabalho de conclusão de curso e nas considerações finais ressaltou que:

Como visto, essa inovação legislativa no que tange ao procedimento da usucapião cartorária, que tem como principais objetivos a celeridade e a desjudicialização das demandas, apresenta uma série de lacunas capazes de dificultar a sua efetiva aplicação prática.

Nesse mesmo olhar e com a mesma preocupação do pesquisador supracitado nasce o provimento 65/2017 do CNJ, que segundo Marco Aurélio e José Roberto (2020,p. 304):

Urge apontar, *ab initio*, que existem diversas disparidades entre esses instrumentos normativos secundários, razão pela qual, aliás, o Conselho Nacional de Justiça convocou audiência pública para o debate do tema, visando sua salutar uniformização, consolidada na edição do Provimento 65/2017.

Bem como, podemos observar também, em ótica semelhante, as considerações iniciais do próprio provimento quando diz que:

CONSIDERANDO a necessidade de **regulamentação e padronização** do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos (Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000); CONSIDERANDO **a maior celeridade, redução de custos** e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos; CONSIDERANDO **a necessidade de uniformização**, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial; (**grifo nosso**)

Uma vez finalizado os esclarecimentos necessários sobre a criação do provimento 67/2017 do CNJ, retornamos a visão procedimental extrajudicial para explicar que a mesma não se restringe a algumas espécies, podendo abarcar todas, sem quaisquer prejuízos ao requerente ou aos requeridos.

Inclusive, alguns provimentos dos Tribunais de Justiça dos estados, a exemplo do Rio de Janeiro, diz que o Oficial Tabelião pode reconhecer os pressupostos de outra espécie, caso esteja presente os requisitos legais, mesmo que divirja à escolhida pelo requerente. É o que dispõe o artigo 26, parágrafo único do provimento 23/2016 CGJ/RJ.

Nesse viés procedimental, o primeiro passo, portanto, é a confecção de requerimento de reconhecimento extrajudicial, devendo-o seguir os requisitos da petição inicial do artigo 319 do Código de Processo Civil, ter a assinatura de um advogado ou defensor público, bem como indicar outras informações necessárias o qual será processado no ofício de registro de imóveis, conforme artigos 2º e 3º do Provimento 65/2017 do CNJ,.

Esse requerimento deve conter em anexo alguns documentos importantíssimos para o deslinde do procedimento. O mais importante deles é a Ata Notarial, que segundo Marco Aurélio e José Roberto (2020, p. 312), "o conceito de Alexandre Freitas Câmara não permite disceptações em seu conteúdo tamanha a clareza como é referido, sendo, portanto, o "documento público, lavrado por notário, através do qual este declara algo que tenha presenciado, declarando sua existência e modo de ser.""

Esse conceito não está distante do trazido pelo art. 384 do Código de Processo Civil quando diz que "a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou

documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião".

A Ata Notarial deve conter a descrição do imóvel, o tempo e as características da posse, a forma de aquisição da posse, a modalidade de usucapião, o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva, o valor do imóvel e outras informações que o tabelião julgar necessárias, conforme dispõe o art. 4º, inciso I, do provimento 67/2017.

Além dela, outros documentos também devem integrar o requerimento extrajudicial, a exemplo, temos: a planta e memorial descritivo, justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse, certidões negativas, descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001 e procuração de advogado ou defensor público. Todos eles, regulamentados no art. 4º do provimento 67/2017.

É óbvio que na prática forense outros pormenores entrarão em destaque, quando o caso concreto assim necessitar, devendo eles ser requisitados pelo tabelião quando houver dúvidas, imprecisões ou incertezas, conforme o art. 17 do provimento 67/2017.

Em um recorte mais profundo, a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso, editou o provimento 07/2018, a fim de nortear os custos e cobranças de emolumentos praticados pelos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Mato Grosso nos procedimentos extrajudiciais de usucapião.

O procedimento extrajudicial possuem duas fases distintas, a primeira inicia-se no tabelionato de notas com a lavratura da Ata Notarial e se finda com o processamento no registro de imóveis com o indeferimento ou deferimento do pedido de usucapião. A segunda fase se dá com o registro da usucapião também no cartório de registro de imóveis. Por óbvio, os custos inerentes aos procedimentos serão pagos às respectivas serventias com o avanço do procedimento, nos moldes do provimento 07/2018 do CGJ do TJ-MT.

Por fim, lembra-se que o procedimento extrajudicial também está submetido à gratuidade da justiça, nos termos do artigo 98 do Código de Processo Civil, entretanto o provimento 07/18 do CGJ do TJ-MT no artigo 3º estreita essa possibilidade apenas àquele que estiver representado pela Defensoria Pública.

3. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL SOB O PRISMA SOCIAL E SUA APLICABILIDADE PRÁTICA

Uma vez avançada a fase processual da Usucapião Extrajudicial, se faz, sem sombra de dúvidas, necessário discorrer sob sua aplicabilidade prática, ou seja, responder através das referências bibliográficas, se sua finalidade primária, já discorrida acima, chega a população em geral de maneira ampla, ágil e segura, com baixo custo.

É de se lembrar que o procedimento de usucapião extrajudicial tem suas peculiaridades e nuances cravadas nas Corregedorias Geral de Justiça dos Estados, para tanto, através de um recorte local, conduziremos tal visão sob as normas estabelecidas no Estado de Mato Grosso, local vivência da presente pesquisa.

3.1. Do custo procedimental

O custo procedimental se inicia, conforme já relatado em tópicos anteriores, no Cartório de Serviços Notariais, com a lavratura da Ata Notarial. Conforme o provimento nº 49/2019 de dezembro de 2019, último provimento redigido para o reajuste dos valores até a elaboração da presente pesquisa, o valor cobrado para tal ato é de:

02 – ATAS NOTARIAIS (pela lavratura e registro, conforme a complexidade do fato observado a ser transformado em ato jurídico na presença do Tabelião), o MESMO VALOR COBRADO PELA ESCRITURA conforme abaixo: a) com valor de R\$ 0,01 e até R\$ 3.447,51 R\$ 193,60 b) acima de R\$ 3.447,51 será cobrado R\$ 19,00 para cada acréscimo de R\$ 861,99 até o emolumento máximo de R\$ 4.474,70 c) sem valor declarado R\$ 193,60

É imprescindível acrescentar que, nos moldes do artigo 1º do provimento nº 07/2018-CGJ, o valor deverá "tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado".

Desse modo, em um caso hipotético, onde o valor venal do imóvel for equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a Ata Notarial terá o custo de R\$ 2.321,81 (dois mil, trezentos e vinte e um reais e oitenta e um centavos), não se esquecendo que tal monta não contempla qualquer diligência externa ou produção de documento necessário para o procedimento, como plantas, memoriais descritivos, certidões ou demais documentos.

Não obstante, após a confecção da Ata Notarial, o documento é direcionado para o Registro de Imóveis, onde haverá o processamento do pedido. Os valores inerentes a esse processamento estão preconizados no mesmo provimento em seu 2º artigo, parte "A", onde

diz que "no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes á integralidade dos emolumentos conforme o valor previsto na respectiva tabela para o registro[...]", e então, nos guiando pelo provimento nº 49/2019 de dezembro de 2019, temos:

27 – REGISTRO (inclusive as indicações reais e pessoais e fornecimento de certidão): a) de R\$ 0,01 até R\$ 1.723,77; R\$ 74,40 b) acima de R\$ 1.723,77 será cobrado R\$ 19,00 a cada acréscimo de R\$ 861,99 até o limite máximo de R\$ 4.474,70 c) pela matrícula R\$ 73,20 d)* para registro do Livro 3 de cédulas rurais, como: cédula rural pignoratícia, cédula rural hipotecária, cédula rural pignoratícia e hipotecária, nota de crédito rural, cédula de produto rural, bem como cédula de crédito comercial e industrial, independentemente do número de imóveis gravados: [...].

Assim, retornando a nossa situação hipotética, o imóvel com valor venal de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), teremos o custo do processamento pautado em R\$ 1.157,63 (hum mil, cento e cinquenta e sete reais e sessenta e três centavos), sem se esquecer que os atos autônomos não estão embutidos nesse valor e serão despesas do requerente.

Com o avançar do processamento sem impugnação de qualquer das partes envolvidas e com o relatório final do oficial optando pelo deferimento do pedido, avançar-se-á para o registro do pedido onde, conforme o provimento nº 07/2018,"[...] caso seja deferido o pedido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a integralidade do valor previsto na tabela para o registro [...]", remetendo-nos ao item 27, do provimento nº49/2019.

Retornando a nossa situação hipotética, teremos mais um custo, agora do registro, no valor de R\$ 1.157,63 (hum mil, cento e cinquenta e sete reais e sessenta e três centavos), **totalizando o valor de R\$ 4.637,07 (quatro mil, seiscentos e trinta e sete reais e sete centavos), quando somado as 03 (três) fases do procedimento.** Frisa-se que esse cálculo é apenas procedimental sem quaisquer custos externos ou oriundos de atos autônomos.

3.1.1. Da justiça gratuita

O Código de Processo Civil, no artigo 98 dispõe sobre a gratuidade da justiça, de maneira mais específica e não diferente disso, o procedimento de usucapião extrajudicial segue a mesma linha de entendimento, conforme vemos no provimento nº 07/2018, artigo

3º:

Nos casos em que a parte interessada esteja representado pela Defensoria Pública em razão da sua insuficiência de recursos para pagamento dos emolumentos devidos para o processamento e também para o registro da usucapião, estará isento do recolhimento dos emolumentos, sem prejuízo de aplicação do disposto no § 8º do artigo 98 do CPC (Lei 13.015/2015).

O que causa estranheza é o estreitamento da representação em casos que demandar justiça gratuita. Sendo restrita apenas à Defensoria Pública, não se estendendo aos advogados particulares que podem atuar via "*pro bono*", ou seja, pelo bem público, onde não se cobra honorários advocatícios.

Outro ponto em questão dentro da justiça gratuita é que ela não é tão gratuita assim, pois como vemos no parágrafo único do mesmo artigo, os atos preparatórios e instrutórios necessários à lavratura da ata, processamento e registro da usucapião não estão incluídas nessa norma, fato este que, salvo melhor entendimento, torna-se duvidoso o acesso aos menos favorecidos e hipossuficientes, que em sua grande maioria possuem imóveis sem qualquer liquidez, sendo seu único bem, seu local de moradia.

3.1.2. Dos honorários advocatícios

É sabido que o procedimento de usucapião extrajudicial deve ser instruído com a representação de um advogado, conforme preconiza o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, sendo assim, devemos levar em conta os custos inerentes ao mesmo.

A Ordem dos Advogados do Brasil mantém atualizada tabela de custas, dessa forma, tomando por base a tabela de honorários da OAB/MT, atualizada em 02 de setembro de 2020, protocolo nº 6817/2020, Processo Presidência 03/2020/Comissão de Honorários/OAB-MT, o valor mínimo para uma ação de usucapião é de R\$ 7.760,98 (sete mil, setecentos e sessenta reais e noventa e oito centavos) ou 20% sobre o valor real da causa ou do benefício que advier ao cliente.

O que nos faz retornar ao caso hipotético do imóvel com valor venal de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Quando atribuído os 20% do valor do imóvel aos honorários advocatícios, o requerente teria que pagar o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ou, o valor mínimo previsto pela tabela de custas da OAB/MT no montante de R\$ 7.760,98 (sete mil, setecentos e sessenta reais e noventa e oito centavos).

Assim, considerando as custas processuais inerentes a fase procedimental

somando-se ao valor mínimo pago a título de honorários advocatícios, chegamos ao valor de R\$ 12.398,05 (doze mil, trezentos e noventa e oito reais e cinco centavos), ou seja, mais de 12% do valor do imóvel. Esse fato, nos faz refletir sobre a aplicabilidade prática da extrajudicialização da usucapião, uma vez que, como já fora avaliado, o hipossuficiente, ainda que detentor de um bem, não possui liquidez sobre o mesmo.

3.2. Do Ministério Público no Usucapião Extrajudicial

O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, portanto é de grande valor discorrer sobre a ausência do *Parquet* no Usucapião Extrajudicial.

O Código de Processo Civil de 1973, no artigo 944 tornava obrigatório a intervenção do Ministério Público em todos os atos do processo de Usucapião, entretanto, no Novo Código de Processo Civil de 2015, não existe mais, de maneira expressa, a intervenção dessa instituição em ações de Usucapião.

Para o jurista Lucas Leite (2018,p. 89), fica constatado que no cenário processual atual deverá o Ministério Público intervir como fiscal da lei nas seguintes hipóteses:

- (i) nas ações de usucapião em que presentes as cláusulas gerais de intervenção, quais sejam, interesse social, interesse público, interesse de incapaz e litígio coletivo sobre a posse de terra urbana ou rural, nos termos do art. 178, CPC/2015,
- (ii) nas ações de usucapião especial urbana, pelo intrínseco cunho social, bem como expressa previsão legal do art. 12, §1º, da lei 12.257/2001,
- (iii) nas ações de usucapião especial rural, em decorrência do forte caráter social da modalidade, à luz do art. 178, I, CPC/2015,
- (iv) na usucapião especial coletiva, por versar sobre litígio coletivo sobre a posse e possuir, também, íntimo interesse social, na forma do art. 178, I e III, CPC/2015,
- (v) nas ações de usucapião sem registro, por haver interesse público na regularização do imóvel, conforme interpretação do estabelecido no art. 167, I, 28 e art. 176, caput, §1º, I, c/c art. 200 e 202, da lei de Registro Públicos (lei 6.015/1973).

Ou seja, cada modalidade de usucapião determinará a presença do *parquet* pela sua própria especificidade seja ele: o cunho social, o interesse do menor, o litígio coletivo das posses ou outros litígios que demandam a intervenção do Ministério Público. Mas questiona-se então, no usucapião extrajudicial a ausência do fiscal da lei implicará riscos ao procedimento?

Porém, como ressalta Daniel Neves (2020, p. 1955), o legislador pareceu não se preocupar com tal fato e seguiu a "tendência do direito nacional de desjudicialização do

direito, atribuindo-se as serventias notariais e registrais tarefas que antes dependiam obrigatoriamente da intervenção jurisdicional”.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da usucapião em seu conceito histórico, somado-se a verificação procedimental e prática trazida nessa pesquisa, mostra que a inovação extrajudicial gerada com o novo Código de Processo Civil é de ser aplaudida.

De maneira concreta, evitar a movimentação da máquina judiciária e tão logo a demora que por si só envolve o sistema, traz ao usucapiente uma abertura atraente no intuito de regularizar seu imóvel.

É de se notar que para uma uniformização no procedimento extrajudicial demandou esforços do Conselho Nacional de Justiça e das Corregedorias Estaduais de Justiça, uma vez que a letra de lei, ainda que muito ampla, restou-se genérica e acarretou dúvidas na aplicação prática do instituto. Ora, nada anormal, se confrontado com outros procedimentos em seu nascedouro legal, a exemplo o divórcio extrajudicial.

Outro ponto importante é o custo do procedimento, esses geram uma grande preocupação, uma vez que, se o usucapiente não for beneficiário da justiça gratuita, ou no Mato Grosso, representado pela Defensoria Pública, não perceberá diferença quanto aos custos do procedimento judicial.

Mas vejamos, é claro que diante da vasta pesquisa bibliográfica percebemos que a preocupação do legislador ao criar tal procedimento estava na celeridade processual e no intuito de desafogar o judiciário com demandas de mera regularização de imóvel, seja ele urbano ou rural. A diminuição dos custos não foi o foco para idealizar o inovador procedimento.

Por todo exposto, também há de se notar que a usucapião extrajudicial não fragiliza o instituto, ora desjudicializado, uma vez que o legislador se preocupou em não restringir a uma única via procedimental, mas sim deixou a escolha do usucapiente. Lembrando inclusive que durante o procedimento extrajudicial, o usucapião pode ser judicializado a pedido ou por qualquer manifestação controversa que gere dúvida ao tabelionato.

Desse modo, considera-se viável salientar, que após a produção do presente Trabalho de Conclusão de Curso e em uma visão social, vê-se o presente instituto

cumprindo a sua efetividade prática, vindo ao encontro do desafogar judiciário, bem como, ainda que com algumas fragilidades, mostra-se viável, trazendo consigo em um brilhante avanço normativo, a celeridade processual.

REFERÊNCIAS

- MELO, Marco Aurélio Bezerra de; PORTO, José Roberto Mello. **Posse e Usucapião - Direito Material e Direito Processual**. 1. ed. Salvador, Bahia: Editora JusPodivm, 2.020.
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 3. ed. Salvador, Bahia: Editora JusPodivm, 2.020.
- FERREIRA, Ruy Barbosa Marinho. **Usucapião na prática forense**. 1. ed. Leme, São Paulo: Edijur Editora, 2.020.
- GUIMARÃES, Afonso Paulo. **Noções de Direito Romano**. 1. ed. Porto Alegre, Rio Grande do Sul: Síntese, 1.999.
- NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Código de Processo Civil comentado artigo por artigo**. 5. ed. Salvador, Bahia: Editora JusPodivm, 2.020.
- NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil, v.5**. 11. ed. São Paulo, São Paulo: Atlas, 2015.
- PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro: Forense, 1.943.
- MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito civil: Direito das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2.017.
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição de propriedade imobiliária**. 1. ed. Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2016.
- CUSTÓDIO, Talita; SANTOS, Janaide Soares dos. **A usucapião Extrajudicial e Sua Função Social**. Âmbito Jurídico, 2020. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br>

/cadernos/direito-civil/a-usucapiao-extrajudicial-e-sua-funcao-social/ . Acesso em 09 de dezembro de 2020.

TEIXEIRA, Tibério Alburquerque Russo. **Análise prospectiva de aplicabilidade da Usucapião Extrajudicial no Novo Código de Processo Civil**. Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2016.

LEITE, Lucas do Amaral. **O papel do Ministério Público na Usucapião e nas ações possessórias com o advento do NCPC**. Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Direito, Rio de Janeiro, 2018.