



VITORIA BRENNIA TORRES SANTOS CARACAS

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL

**Cuiabá/MT
2022**

VITORIA BRENNA TORRES SANTOS CARACAS

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Banca Avaliadora do Departamento de Direito, da Faculdade de Cuiabá – FASIPE CPA, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador(a): Profº Thiago Fiorenza de Souza

VITORIA BRENNA TORRES SANTOS CARACAS

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Banca Avaliadora do Curso de Direito - FASIPE, Faculdade de Cuiabá como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito

Aprovado em 22-08-2022

Prof. Esp. Thiago Fiorenza de Souza
Professor(a) Orientador(a)
Departamento de Direito -FASIPE CPA

Prof. Kleber Pinho e Silva
Professor(a) Avaliador(a)
Departamento de Direito -FASIPE

Prof. Ronildo Medeiros Jr
Coordenador do Curso de Direito
Departamento de Direito -FASIPE

**Cuiabá/MT
2022**

DEDICATÓRIA

Primeiramente venho dedicar essa vitória à Deus, aos meus pais Valterlania e Vagner, ao meu irmão Vinicius e ao meu noivo Fabiano, que vem me ajudando todos os dias, me trazendo e levando à faculdade, entre outras batalhas do dia-a-dia.

AGRADECIMENTO

Acima de tudo à Deus, porque se não fosse através dEle, não teria chegado até aqui.

Aos meus pais, que me ajudaram a dar os primeiros passos na vida.

O professor orientador, que me orientou de forma objetiva para obter êxito neste trabalho.

Aos demais professores, do curso de graduação, que nos transmitiram seus conhecimentos e muito contribuíram para nossa formação.

A empresa onde foi realizado o estágio, pela ajuda e disponibilidade de seus colaboradores.

A todos que direta e indiretamente contribuíram para a realização deste trabalho e permitiram o enriquecimento da minha aprendizagem..

EPÍGRAFE

Entrega o teu caminho ao Senhor, confia nele, e
ele tudo fará.

Salmos 37:5

CARACAS; Vitória Brenna Torres Santos: **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL**. 2022. 40. Monografia de Conclusão de Curso – FASIPE – Faculdade de Cuiabá.

RESUMO

A usucapião extrajudicial é um tema muito relevante, pois, trata-se de procedimento administrativo mais célere em relação ao procedimento judicial de direito real de propriedade, assim a importância está alicerçada no conhecimento em relação ao tema, haja vista o trabalho em Catório pela autora, não somente isto, o conhecimento aprofundado sobre a usucapião extrajudicial possibilita qualquer outro que ler este trabalho, pois foi adotado o seguinte questionamento norteador; a utilização direta da via judicial para resolver conflitos em relação ao usucapião, quais os benefícios de se valer da esfera administrativa? Para responder a questão foi dotado o trabalho de objetivos gerais e específicos, sendo o primeiro, conhecer o tema abordado e os específicos serão tratados através de análise do conceito histórico do usucapião na esfera extrajudicial, compreender como se faz este requerimento e analisar doutrinas e Leis pertinentes ao tema. Por fim, foi adotado a metodologia descritiva com fundamentos em sites, livros e julgados sobre a temática abordada.

Palavras chave: Usucapião Extrajudicial; Propriedades; Usucapir.

CARACAS; Vitória Brenna Torres Santos: **EXTRAJUDICIAL USUCAPIO: ACQUISITION OF PROPERTY**. 2022. 40. Monografia de Conclusão de Curso – FASIPE – Faculdade de Cuiabá.

ABSTRACT

The extrajudicial adverse possession is a very relevant topic, because it is a faster administrative procedure in relation to the judicial procedure of real property rights, so the importance is based on knowledge on the subject, given the work in Ctório by the author, not only that, the in-depth knowledge about extrajudicial adverse possession makes it possible for anyone else to read this work, as the following guiding question was adopted; the direct use of the judicial route to resolve conflicts in relation to adverse possession, what are the benefits of using the administrative sphere? To answer the question, the work was endowed with general and specific objectives, the first being to know the topic addressed and the specific ones will be treated through analysis of the historical concept of adverse possession in the extrajudicial sphere, understand how this request is made and analyze doctrines and Laws. relevant to the topic. Finally, a descriptive methodology was adopted based on websites, books and judgments on the subject addressed.

Keywords: Extrajudicial adverse possession; Properties; Usucapir.

Sumário

1. INTRODUÇÃO	10
2. CONCEITO HISTÓRICO DO ORDENAMENTO JURÍDICO EM RELAÇÃO AO USUCAPIÃO	11
2.1 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO	17
2.1.1 Usucapião Extraordinário	17
2.1.2 Usucapião Ordinária	19
3. USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL	22
3.1 ANÁLISE DOUTRINÁRIA NO ORDENAMENTO BRASILEIRO	24
3.2 LEGITIMADOS PARA UTILIZAR O USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	28
4. PROCESSO DE REQUERIMENTO DO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	32
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	39
REFERÊNCIAS	40

1. INTRODUÇÃO

Esse tema nasce em sala de aula, na faculdade Fasipe – CPA, ministradas pelo Professor Rogério Borges em que abordou esse assunto, que chamou atenção à todos, e logo após começar a fazer estágio em Cartório, mesmo lá sendo o órgão próprio para esse tema “Usucapião Extrajudicial”, pois é um cartório de imóveis, visto que é um tema pouco utilizado, em que não se tem muita entrada de protocolo, pois mesmo a Usucapião sendo mencionada na lei nº 6.015/73 de Registro Públicos e alterada pelo Código de Processo Civil de 2015, art. 216-A, só entrou em vigor em março de 2016, a ferramenta de ser Extrajudicial, ou seja, ainda pouco discutido no cenário nacional, pois ainda que burocrático as exigências do cartório, é melhor que recorrer as vias do sistema judiciário brasileiro, logo é um tema interessante a ser debatido.

Ademais, além de potencializar diversas reflexões, também estimula e desenvolve a cognição não só jurídica do graduando, mas também administrativamente, que representa a desjudicialização de procedimentos, delegando-os às serventias acessórias ao Poder Judiciário, tais como Tabeliães e Registradores Imobiliários, fazendo ir além do comum aprendido em sala de aula e propiciando o crescimento intelectual.

Esse estudo tem o intuito de despertar no graduando a vontade de entender um pouco mais da esfera extrajudicial, explorando o tema da usucapião e tangenciando aspectos que busca analisar não somente questões doutrinárias, mas também as indagações de ordem prática, de forma a auxiliar, de fato, na compreensão e na realização do procedimento extrajudicial da usucapião.

2. CONCEITO HISTÓRICO DO ORDENAMENTO JURÍDICO EM RELAÇÃO AO USUCAPIÃO

Para compreender o tema proposto, será necessário discorrer sobre o entendimento jurídico decorrente da história do usucapião no Brasil. Desta forma, o usucapião pressupõe a averiguação de alguns pontos primordiais dentro do ordenamento jurídico. Portanto a posse ou propriedade é um ponto muito importante a ser estudado merecendo destaque neste trabalho.

O usucapião teve sua origem no direito romano, no qual havia dois institutos distintos: a *usucapio* e a *longo temporis proscripto*. O primeiro era uma modalidade de aquisição da propriedade que se dava pelo exercício da posse por dois anos sobre um bem imóvel, e um ano sobre bem móvel. No entanto, tal instituto somente beneficiava cidadãos romanos. Já a *proscripto*, era o direito de repelir qualquer ameaça à propriedade adquirido por aqueles que possuíssem um terreno provincial por determinado período de tempo (MARIO 2015).

A usucapião pode ser reconhecida por meio de ação judicial e também pode ser reconhecida pela via extrajudicial esse tipo de procedimento surgiu através do artigo 1.071 no CPC que acrescentou à Lei de Registros Públicos 6.015/73, que se limitou autorizar esse procedimento para hipótese regularização fundiária de interesse social, nas quais há títulos de legitimação de posse concedido pelo poder público. Para a chamada usucapião administrativa se dá pela não submissão a via judicial de acordo com o artigo 25 e 27 da Lei 13.465 de 2017.

Vejamos o artigo 25 da referida Lei:

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

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

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.
(lei 13.465 de 2017)

Em complemento ao artigo 25, o artigo 27 da mesma Lei, determina:

27. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.
(lei 13.465 de 2017)

No mesmo entendimento Caio Mário (2015) discorre que “a posse é um ponto entre o fato que a pessoa proprietária ou não, exerce sobre a coisa”, contudo, o instituto aqui não é claro em relação ao artigo 1.125 do Código Civil, destacando-se o instituto sui generis do direito em relação a propriedade.

Assim sendo de origem Latina a expressão usucapião é formada pela junção dos termos usos e capere, o que significa tomada, aquisição pelo uso (CORRERIA 2016) . Ou seja, a usucapião é um modo de aquisição da propriedade de outros direitos reais pelo exercício da posse prolongada no tempo advindo da observância dos requisitos legais específicos para cada tipo de usucapião

Para compreendermos melhor, vejamos o artigo 1.125 do Código Civil:

Art. 1.125. Ao Poder Executivo é facultado, a qualquer tempo, cassar a autorização concedida a sociedade nacional ou estrangeira que infringir disposição de ordem pública ou praticar atos contrários aos fins declarados no seu estatuto. (BRASIL 2002)

Ou seja, possui alguns elementos sendo ele objetivo ou subjetivo, o elemento objetivo se caracteriza pelo possuidor do comportamento ostensivo de quem age como o dono, ou seja este exerce alguns poderes inerentes a propriedade. Já o elemento subjetivo é aquele que tem a intenção de ter a coisa para si logo exerce sobre ele o direito da propriedade.

Na visão de GOMES, define o conceito que:

Usucapião é, no conceito clássico de modernismo, o modo de adquirir a propriedade pela pós continuada durante certo lapso de tempo com os requisitos estabelecidos na LEi. A usucapião é com efeito um modo de aquisição da propriedade por via do qual possuidor se torna proprietário (GOMES 1996)

Veja-se que a posse acaba produzindo alguns efeitos, tais como o usucapião. Por outro lado é imperioso destacar que nem toda posse irá gerar o usucapião, pois este necessita preencher alguns requisitos inerentes à Lei. Desta forma temos o efeito produzido sobre o possuidor o qual pressupõe relativamente a propriedade no entanto, não tem grande relevância sobre a propriedade devido à existência de registro.

Desta forma em julgado da comarca de Cuiabá – MT foi decidido que:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EMBARGOS DE TERCEIRO – *USUCAPIÃO* – INSTRUMENTO PÚBLICO – SENTENÇA ANTERIOR EM AUTOS DE REINTEGRAÇÃO – FAVORÁVEL AOS AGRAVADOS – ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO A TERCEIROS QUE IMPEDEM A IMEDIATA REINTEGRAÇÃO – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO AOS AGRAVANTES – RECURSO DESPROVIDO.

- 1- A despeito da existência de instrumento público de ata notarial de *usucapião extrajudicial* em favor dos agravantes, há sentença favorável aos agravados, proferida nos autos de Reintegração de Posse anteriormente ajuizados e transitado em julgados.
- 2- A reintegração dos agravados na posse apenas não se deu por conta do ajuizamento de embargos de terceiros por outras pessoas, que foram julgados improcedentes.
- 3- O perigo de dano que alegam os agravantes não merece prosperar, tendo em vista que a posse permanecerá como está por enquanto, ante o decidido em petição de atribuição de efeito suspensivo a recurso interposto em embargos de terceiro ajuizados por outrem.

(N.U 1007358-84.2021.8.11.0000, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, NILZA MARIA POSSAS DE CARVALHO, Primeira Câmara de Direito Privado, Julgado em 01/02/2022, Publicado no DJE 07/02/2022)

Conceito básico da propriedade ou proprietário é aquele detentor do direito de usar, gozar e dispor da coisa reivindicada de quem injustamente possui ou detenha. Logo a propriedade imóvel adquirida de forma derivada e originária tem algumas relevâncias a serem destacadas neste trabalho, a propriedade que foi adquirida de forma originária esta está desvinculada de qualquer título anterior tais como exemplo ou usucapião, ja a propriedade derivada, é aquela que existe uma relação anterior tendo como exemplo o contrato de compra e venda (FARIAS 2015).

A partir da análise dos dispositivos 1.238 do código de processo civil, ou qual será devidamente preciso nos tópicos abaixo. Poderá ser analisado que deste artigo se extrai alguns elementos para o conceito basilar de usucapião, tais como posse, continua, sem interrupção,

mansa e pacífica, propriedade, título e boa-fé. No entanto além desses também será necessário a análise dos conceitos de posse justa e injusta bem como a *posse interdicta* e a *posse usucapionem* (FARIAS 2015).

Vejam os primeiros conceitos a serem estudados é o da posse assim sendo para conceituá-la é indispensável à análise de duas teorias sendo a primeira a teoria subjetiva da posse e a segunda a teoria objetiva da posse.

Para GOMES a primeira teoria se dá:

Primeiro, o corpus. Sendo o poder de fato sobre a coisa, supõe a apreensão. Necessária, portanto, a relação exterior da pessoa com a coisa. Quanto ao animus, é exigido como vontade de ter coisa como próprio. Assim não se admite que sejam possuidores os que detêm a coisa advindo de ânimo nomine alieno. Tendo no interesse próprio ou no alheio. (GOMES Pg 17, 1996)

Já na analogia de FARIAS (2015), a segunda teoria se dá:

Já a teoria objetiva que é adotada pelo código civil de 2002 dispensa o elemento subjetivo, exigindo, tão somente, o corpus para que seja configurado. Ou seja aquele que ocupa um bem é presumidamente possuidor, logo, nem sempre aquele que exerce uma coisa ou algumas das faculdades jurídicas da propriedade é realmente o proprietário do bem. (FARIAS Pg 80 2015)

De acordo com FARIAS (2015) a posse de um bem ficou facilitada em narrativa elencada pelo Código Civil de 2002, o qual viabiliza texto em seu artigo 1.196 a simples menção ao possuidor e ao fato do exercício ao bem.

Vejam os enunciados do artigo 1.196 do Código Civil:

CC - Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002
 Institui o Código Civil.
 Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade

Em análise ao conceito deve ser observado o animus domíni, que deve estar presente no exercício da posse, é aquele pelo qual o possuidor tenha a coisa como se fosse sua com a intenção de se tornar proprietário do bem nesse aspecto não pode se confundir com a opinião domíni, o qual o possuidor tem a convicção de que é dono do bem.

Neste momento deve ser analisado também que não existirá após aos servidores de posse que exercem de forma direta em razão de contrato ou direito constituído, como, por

exemplo, usufrutuário, ou locatário e o credor pignoratício (FARIAS 2015).

Já o conceito de justo título esse será trazido por Darcy o qual discorre:

Entende-se por justo título O fato gerador de direito hábil em princípio, para transmitir o domínio. Aparentemente, é um fato perfeito, mais contém vícios que só mais tarde vem a se revelar-se ponto figura se o exemplo de uma pessoa que compra e recebe a escritura perfeitamente formalizada ponto o título é aparentemente hábil. Só mais tarde a pura-se que o transmitente não era dono da coisa que alienou no caso o título é justo em sua aparência (DARCY Pg 59 1988).

Ja a boa-fé, este é elencado no artigo 1.201 do Código Civil

1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa. Parágrafo único. 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. (BRASIL CC 2002)

VENOSA (2011) PRECEITUA, para estar presente à boa-fé, deve-se verificar se o possuidor tomou todas as providências necessárias para procurar saber se aquele bem já possuía um título ou até mesmo outro possuidor. Aqui se aplica a teoria do erro. Se o erro for acusado, ou seja não sendo o vício de fácil verificação, há uma situação de boa-fé ponto por outro lado, se estivermos diante da circunstâncias facilmente perceptíveis pelo homem comum após não será de boa-fé mas sim de má-fé.

Em complemento ao entendimento da Boa-fé, Tartuce (2019) explana:

Posse de má-fé – situação em que alguém sabe do vício que acomete a coisa, mas mesmo assim pretende exercer o domínio fático sobre esta. Neste caso, o possuidor nunca possui um justo título. De qualquer modo, ainda que de má-fé, esse possuidor não perde o direito de ajuizar a ação possessória competente para proteger-se de um ataque de terceiro. (TARTUCE2019, p. 49)

Em sequência a jurisprudência é pacífica que:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. POSSE. DIREITO ASSEGURADO MEDIANTE AÇÃO TRANSITADA EM JULGADO. RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. BOA-FÉ RECONHECIDA. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. [...] A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou orientação no sentido de reconhecer que o possuidor de boa-fé tem direito de retenção

pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis, e, por semelhança, das acessões, sob pena de enriquecimento ilícito (STJ, REsp 1.316.895/SP, Rel. p/ acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe de 28/06/2013). No mesmo sentido, em caso análogo: STJ, AgInt no REsp 1.565.816/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 06/10/2016 (STJ - AgInt no AREsp: 809492 PR 2015/0283993-4, Relator: Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, Data de Julgamento: 26/09/2017, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/10/2017).

Princípio que deve ser analisado é o da não violência, ou qual se configura no momento da instalação da posse, quando o sujeito se utiliza de força e agressão para obtê-la. A violência pode ser física, com emprego de força, ou moral, quando a ameaça ou intimidação ponto ademais "não é necessário que a violência seja exercida contra o consumidor para macular a posse basta que se trate de fato ou ato ofensivo sem permissão do possuidor ao seu famulo" (VENOSA 2011)

Voltando ao ponto histórico. Nas expansões do império romano no século passado, tomaram algumas providências para os possuidores peregrinos, o qual não tinha o direito ou acesso a possibilidade de usucapir, dessa forma, usou-se a exceção fundada na posse da coisa no prazo de 10 ou 20 anos.

Esta prescrição você vê como método de defesa contra possíveis ações reivindicatórias dos proprietários legítimos da terra usucapida, assim não poderia o proprietário mais reivindicar sua terra (FARIAS 2015).

RIZZARDO destaca que:

[...] um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquiri-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi pacífica, mansa e ininterrupta, sem oposição alguma do titular do domínio e com o animus domini. (RIZZARDO. 2013. Pg 245)

Desta forma usucapir é um ponto que merece destaque em suas características, pois data-se que desde os tempos antigos se vem tratando do assunto e de suas modificações para abranger o direito de quem possui bem como regulamentar o direito de quem é proprietário do bem imóvel em questão.

2.1 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

Tratar do usucapião é ter em mente que não se trata apenas de um único método de adquirir uma terra, logo, o ordenamento jurídico brasileiro traz consigo alguns tipos de usucapião, tais como usucapião extraordinária (Art. 1238 CC), ordinária (Art.1242 CC), rural especial (Art. 1239 CC), urbana especial (Art. 1240 CC), usucapião especial urbana em favor de cônjuge ou companheiro separado que permanece no imóvel (Art. 1240-A do CC). A seguir serão feitas breves considerações sobre tais espécies.

2.1.1 Usucapião Extraordinário

A modalidade de usucapião extrajudicial se encontra previsto no artigo 1.238 do Código Civil o qual passamos a expor:

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 (BRASIL 2002)

Conforme visto, pode-se observar que o usucapiente ser declarado dono ou proprietário do bem, este somente será comprovado se passar do período de 15 anos ou mais, lembrando que após deve ser mansa e pacífica e continua assim dispensando o justo título e a boa fé.

O código anterior ao prever no parágrafo único do dispositivo supracitado, a redução do prazo do usucapião extraordinário para 10 anos quando preenchido os seus requisitos específicos. Nesse caso aquele que estabelecer sua moradia habitual no imóvel ou realizar obras ou serviços de caráter produtivo, terá seu prazo reduzido para a aquisição do bem desde que tenha exercido sua posse com animus domíni, de forma contínua mansa e pacífica (GAMA 2016).

Em julgado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, foi analisado que:

E M E N T A
 APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO REIVINDICATÓRIA
 PROCEDENTE – *USUCAPIÃO* EXTRAORDINÁRIA COMO
 MATÉRIA DE DEFESA – POSSIBILIDADE – SÚMULA 257 DO
 STF – NOTIFICAÇÃO *EXTRAJUDICIAL* QUE NÃO TEM O
 CONDÃO DE INTERROMPER A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA –
 ACERVO PROBATÓRIO DE EXISTÊNCIA DE POSSE MANSA E
 ININTERRUPTA POR MAIS DE 15 ANOS – INCIDÊNCIA DO
 ARTIGO 1.238 DO CÓDIGO CIVIL – IMPROCEDÊNCIA DA
 REIVINDICATÓRIA – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO
 DAS REQUERIDAS PROVIDO E DA AUTORA PREJUDICADO.
 Mostra-se totalmente pertinente a arguição da *usucapião* em matéria de
 defesa em ação reivindicatória, desde que preenchidos os requisitos
 legais para tanto, o que induz à improcedência do pedido
 reivindicatório, sobretudo se há prova suficiente de que as requeridas
 detém a posse da área litigiosa por mais de 15 (quinze) anos, sem
 oposição e com *animus domini*, não havendo como classificar como
 injusta a sua posse, porque presentes os pressupostos necessários para
 a configuração da *usucapião* extraordinária (art. 1.238, caput, do
 CC/02).

“A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é na vertente de que
 somente o protesto ou a notificação judicial pode interromper a
 prescrição aquisitiva, isso se contiver informação clara de que a
 finalidade é impedir a *usucapião*, o que não ocorreu na espécie.
 A *usucapião* pode ser alegada como matéria de defesa em ação
 reivindicatória, mas com o intuito único e exclusivo de afastar a
 pretensão possessória, eis que a prescrição aquisitiva, para fins de
 registro imobiliário, não pode ser reconhecida em outro procedimento
 que não seja a própria ação de *usucapião*, a qual possui rito próprio.”
 (TJ-MT – APL: 00147330220118110002 MT, Relator: DIRCEU DOS
 SANTOS, Data de Julgamento: 04/04/2018, TERCEIRA CÂMARA
 DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 10/04/2018).
 (N.U 0018738-58.2018.8.11.0055, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS
 DE DIREITO PRIVADO, ANTONIA SIQUEIRA GONCALVES,
 Terceira Câmara de Direito Privado, Julgado em 18/05/2022, Publicado
 no DJE 24/05/2022)

Neste sentido, podemos analisar o parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil

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)

Desta feita um dos requisitos específicos para a obtenção dessa modalidade é a posse-
 trabalho, estabelecendo a redução para a aquisição da propriedade reduzindo o prazo de 15 anos
 para 10 anos, ou seja, fica de fato mais fácil caso utilize a terra para uso habitual e com *animus*
 de trabalho.

Necessariamente deve-se ficar atento ao tempo corrido após a citação e a fraude de

citação para convalidar o prazo, desta maneira, o TJ-MT discorre em julgado que:

ESTADO DE MATO GROSSO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
 APELAÇÃO CÍVEL (198) Nº 0000004-35.1997.8.11.0107
 RECURSOS DE APELAÇÃO – AÇÃO DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO E REIVINDICAÇÃO DE IMÓVEL – PROCEDÊNCIA – PROCURAÇÕES E ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADAS POR PESSOA FALECIDA - NULIDADE ABSOLUTA – *USUCAPIÃO* EXTRAORDINÁRIA E *ORDINÁRIA* ARGUIDA EM DEFESA – REJEIÇÃO – CITAÇÃO VÁLIDA QUE RETROAGE À DATA DE PROPOSITURA DA AÇÃO E TORNA LITIGIOSA A COISA – AUSÊNCIA DOS REQUISITOS À COMPROVAÇÃO E RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

A procuração outorgada mediante fraude, por pessoa falecida, é nula de pleno direito, não produz efeitos, tampouco convalesce pelo decurso do tempo.

Proposta a ação em 1982 e apesar de declarada nula a citação realizada em 1988 para considerar válido o ato a partir de 2007, o mesmo não ocorreu com relação àquele que os apelantes confessam ter adquirido a área litigiosa por meio de documentos nulos, circunstância que impede seja reconhecida a *usucapião* extraordinária.

É notório que a arguição do tempo é o ponto chave para a requisição do *usucapião* extraordinário, logo, frisa-se que a citação para o decurso de prazo denota-se de validações, sendo possível da perda do prazo em casos de fraude de citação.

2.1.2 Usucapião Ordinária

A modalidade de *usucapião* ordinário está elencado precisamente no artigo 1.242 do Código Civil, se não vejamos:

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

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL 2002)

Bom para que seja devidamente usucapida nessa modalidade, deve-se ter em mente que além da posse, a exigência do justo título e da boa-fé são necessários para a obtenção da terra, sem contar o período de dez anos de posse.

Entende-ser pelos julgados do Tribunal de Justiça de Mato Grosso que:

AÇÃO *ORDINÁRIA* – CONDOMÍNIO EDILÍCIO – ÁREA DE CIRCULAÇÃO TRANSFORMADA EM GARAGEM – DIMINUIÇÃO DAS DELIMITAÇÕES DA GARAGEM VIZINHA DO CONDÔMINO – CONSTRUTORA QUE DEFENDE A ILEGITIMIDADE PASSIVA E A INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCITO – CÓPIA DA CONTESTAÇÃO – AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE – RECURSO NÃO CONHECIDO – PRETENSÃO DE **USUCAPIÃO ORDINÁRIA DA GARAGEM PELO CONDOMÍNIO** – REQUISITOS LEGAIS NÃO COMPROVADOS – ÔNUS DA PROVA – ART. 373, I, CPC – VAGA DECLARADA INEXISTENTE – PREJUÍZO VERIFICADO – DANO MORAL – DEVER DE INDENIZAR – VALOR JUSTO E RAZOÁVEL – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. Quando as razões esposadas no apelo não guardam relação com os fundamentos da sentença, há violação do princípio da dialeticidade, disposto no art. 1.010, incs. II e III, do CPC, impondo o não conhecimento do recurso. Na *usucapião*, a prova da matéria de fato é indispensável e compete ao autor provar os fatos constitutivos do seu direito, nos termos do art. 373, inc. I, do CPC, sob pena de sua pretensão ser julgada improcedente. No caso, a não comprovação de forma cabal pelo reconvinente de que está na posse ininterrupta e sem oposição da garagem em questão, com *animus domini*, pelo prazo exigido no art. 1.242, do C. Civil, **enseja a improcedência do pedido de usucapião ordinária.**

Entende-se que o justo título é o instrumento que o possuidor compreende que é o legítimo proprietário do imóvel, o qual tem dever de ser apto a transferir a propriedade, logo o título necessariamente possuirá defeito na forma ou no conteúdo, impedindo a transferencia da propriedade.

ROsenvald explica que:

O justo título pode se concretizar em uma escritura de compra e venda, formal de partilha, carta de arrematação, enfim, um instrumento extrinsecamente adequado à aquisição do bem por modo derivado. Importa que contenha aparência de legítimo e válido, com potencialidade de transferir direito real, a ponto de induzir qualquer pessoa normalmente. (ROSENVALD. 2015).

Em outra visão, ROSENVALD (2015) dispõe que a boa-fé é a ignorância do usucapiente, bem como o desconhecimento do mesmo, onde não percebe o vício no título que

impede a transferência da propriedade acreditando-se que é o real proprietário.

O parágrafo único do artigo 1.242 CC reduz o lapso temporal de 10 (dez) anos para 05 (cinco) anos, acrescentando ainda, além do justo título e boa fé, outro requisito especial, qual seja, a habitação do usucapiente ou realização de obras de cunho social ou econômico no imóvel.

3. USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL

O presente tópico tem por objetivo discorrer sobre o usucapião na via extrajudicial, desta forma, será necessário compreender o reconhecimento do ofício *erga omnes* neste modelo.

Assim sendo, no entendimento de DINIZ (1996) discorre que:

pelos princípios que presidem as mais acatadas teorias sobre a aquisição da propriedade é de se aceitar que se trata de modo originário, uma vez que a relação jurídica formada em favor do usucapiante não deriva de nenhuma relação com o seu antecessor (DINIZ Pg 55 1996).

Pois bem, trata-se de visão extrajudicial para que realize a transferência da propriedade, relação entre pessoas de modo comum, porém para que toda a transição seja efetivada, está deverá respeitar alguns pontos primordiais, tais como a requisição ao cartório.

Neste entendimento é necessário destacar o artigo 216 do Código de Processo Civil o qual preceitua que:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (BRASIL Lei 13.105/2015)

Como dito acima, a Lei determina que apesar da via judicial ser uma alternativa, a via extrajudicial poderá ocorrer nesses casos de usucapião, no entanto deverá obedecer ao requerimento (BRANDELLI, 2016).

Ja de outro lado, será necessário conforme o artigo 4º do provimento 65 do CNJ o qual dispõe:

Art 4º - O requerimento será assinado por um advogado ou por um defensor público pelo requerente:

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes; (CNJ Provimento 65)

Na visão de COMPEDI (2016), necessariamente é de cunho pessoal do tabelião optar pelo procedimento de mais provas para instaurar o requerimento extrajudicial do usucapião. Logo já que é um dos componentes subjetivos ou paralelo ao interesse principal fica condicionado ao cumprimento deste artigo.

Em análise aos requerimentos para que seja realizado o usucapião de maneira extrajudicial, será necessário atender o componente do artigo 206 -A e o inciso II do ordenamento Processual Civil:

Art. 216-A. (...)

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

Um dos pontos que mais barra o procedimento extrajudicial é elencado no inciso II descrito acima, haja vista valores mais altos para a elaboração do presente pedido, neste momento é que se encontra a dificuldade para se averbar o presente feito, dada os quesitos mais finitos (COMPEDI 2016).

Para o STJ a via judicial será necessariamente passar pela via extrajudicial não se facultando a uma alternativa, conforme Ementa pavimentada pelo STJ discorre que:

EMENTA: A sentença, desfavorável à autora, citou o Enunciado 108, aprovado em encontro de desembargadores promovido pelo Centro de Estudos e Debates (Cedes-RJ), segundo o qual a ação de usucapião é cabível somente quando houver óbice ao pedido na esfera extrajudicial. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) manteve a decisão. No recurso especial, a Defensoria Pública alegou que as alterações promovidas com o CPC de 2015 facultam ao interessado fazer o pedido de usucapião em cartório, porém sem prejuízo de optar pela via judicial. Segundo a DP, o artigo 1.071 do CPC/2015 incluiu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos para possibilitar a alternativa extrajudicial,

mas não exige que o interessado tenha uma negativa nessa via para só então ajuizar a demanda (STJ 2022)

Seguindo a Ementa do STJ, trata-se de elemento indispensável para a propositura de ação judicial a propositura de requerimento ao cartório para a via extrajudicial, após isto, ficará aberto o direito de se utilizar da esfera judicial.

Para melhor compreender, vejamos o julgado do ano de 2022 pelo juízo do Rio de Janeiro:

Processo: REsp 1.796.394-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, por unanimidade, julgado em 24/05/2022, DJe 30/05/2022.

Ramo do Direito: Direito Administrativo, Direito Processual Civil

Tema: Usucapião extraordinária. Via administrativa. Esgotamento. Desnecessidade. Art. 216-A da Lei de Registros Públicos. Usucapião extrajudicial. Caráter facultativo.

Destaque: O ajuizamento de ação de usucapião independe de pedido prévio na via extrajudicial.

Informações do Inteiro Teor

Cinge-se a controvérsia a definir se o artigo 261-A da Lei n. 6.015/1973, com a redação dada pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que criou a figura da usucapião extrajudicial, passou a exigir, como prerequisite para a propositura da ação judicial, o esgotamento da via administrativa.

Apesar da doutrina monoritária compreender que não existe a necessidade de adentrar na via extrajudicial para assim sendo poder adquirir do direito para se valer da via judicial, alegando serceamento de defesa (RIBEIRO 2010).

3.1 ANÁLISE DOUTRINÁRIA NO ORDENAMENTO BRASILEIRO

O objetivo deste tópico está alicerçado no desenvolvimento crítico e jurisprudencial da Lei que cuida das relações do usucapião extrajudicial, por isto, se faz necessário a visão aprofundada dos artigos e da doutrina em relação a essa inovação na modalidade de usucapião.

A via extrajudicial ou conhecida como via administrativa, teve reconhecimento com a Lei nº 6.015/73, trouxe inovações para se viabilizar o usucapião de forma não judicial, assim sendo, conforme RIBEIRO (2010), a Lei vem para regularizar a posse de forma errônea, o qual não se respeita limitações ou padrões definidos de moradia ou de formas clandestinas.

Apesar de ser uma importante inovação, não há aí a invenção da roda. Já havíamos o usucapião extrajudicial em outros ordenamentos jurídicos e o mesmo ordenamento jurídico brasileiro conforme se viu. Mas o fato é que o artigo 216-A, criou um importante instituto que dá a nova dimensão ao usucapião extrajudicial, o que faz com que passe a ser possível e necessário um estudo técnico e sistemático sobre o tema

Mas o fato é que o artigo 216- A, criou um importante instituto que dá a nova dimensão

O ponto chave para o desenvolvimento da requisição na via administrativa se deu com o advindo do artigo 2016-A, se não vejamos:

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

Não há de se falar em inconstitucionalidade alguma na desjudicialização da usucapião. Nela algo de inconstitucional seria apenas não utilizar essa ferramenta que acelera o procedimento para se ter o domínio, pois nada há na Constituição Federal a desautorizar tal medida.

Nota-se que a óbice constitucional em levar para outro órgão que não o judicial o reconhecimento da usucapião desde que obviamente não se afronte o incupido do artigo 5º XXXV, da CF.

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

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito; (Constituição Federal 1988)

No entanto entende-se a necessidade de alguns requisitos, tais como a necessidade da lavratura por Ata nototirial, planta, entre outros se não vejamos o inciso I, II e III do artigo 216-A:

ART. 216-A (...)

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

Lei nº 13.465, de 2017)

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

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

Os princípios que permeiam a função registral imobiliária como o da legalidade, instância, especialidade, continuidade, presunção e atribuição territorial, por exemplo, dão os instrumentos e garantias necessárias a Assunção de tal mister.

Neste caso o registrador pode e deve presidir os processos de reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião em que não há lide por ser atividade que é mais afeta do que ao juiz. E mesmo sentido é oficial de registro de imóveis dentre todos os profissionais de direito, aquele a quem usa o campeão não litigiosa de bens imóveis é mais afeta pela própria natureza jurídica da função registral imobiliário (ASSUMPÇÃO 2017).

Portanto quer dizer que o oficial de registro de imóveis o profissional mais adequado para isto ver o resultado das características certas, para bem fazer a depuração jurídica de tais direitos, qualificando-os juridicamente. Mais do que isto, é a quem cabe, de acordo com o ordenamento jurídico, fazer essa qualificação jurídica, razão pela qual o mesmo ordenamento Dota das características necessárias.

Para melhor análise do narrado, vejamos algumas atribuições dadas ao artigo 7º a partir do parágrafo 2º e diante da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017:

Art. 7º. A Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 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).

Tratando-se a usucapião extrajudicial de processo administrativo que pode levar a aquisição de um direito real imobiliário de modo originário esta ela afeta a atividade registrar imobiliária. A a necessidade de um terceiro imparcial que presida e descida a questão jurídica relacionado ao usucapir.

E nosso ordenamento jurídico assim como no resto de outros países da tradição Romana germânica oficial de registro de imóveis é o profissional jurídico dotado dessas características necessárias ponto oratório que também é adotado de certas características que o registrador tem, como a fé pública e a imparcialidade, atua na esfera obrigacional do direito ou autenticando notarial. (LOUREIRO. 2017)

Nota-se que ao contrário do que ocorre com o divórcio extrajudicial, por exemplo ou com a partilha extrajudicial por morte em que há um ato jurídico sendo instrumentalizado, dadas as manifestações de vontade das partes, todas concordes, na usucapião extrajudicial não é disto que se trata, mas sim de um processo administrativo no qual serão analisado provas e será deferido, ou não, fundamentadamente, um pedido de declaração de uma aquisição originária de direito real imobiliária.

Em seguida é notório cabe tabelião acolher os instrumentos de declarações de vontade, ou autenticar fatos ponto não cabe presidir processos administrativos analisando provas e deferindo ou não o pedido.

Ao registrador é que cabe tal função, de modo que é acertada no entender

jurisprudencial que ao legislador brasileiro de submeter ao registro imobiliário o processo de uso campeão extrajudicial.

Embora o notário tenha um papel importante na lavratura da ata notarial que instruirá a peça inicial do processo sua atuação é de autenticar fatos ou instrumentalizar atos jurídicos e não há de conduzir processos administrativos ligado à aquisição de direitos reais (RIBEIRO 2010).

Nesse mesmo sentido, conforme artigo 2º, § 4º do Provimento nº 65 do CNJ dispõe:

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

§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei. (CNJ 2017).

Assim como se trata de processo de usucapião extrajudicial ou processo administrativo voltado para a análise de um conjunto probatório, com o fim de verificar se houve, ou não, a aquisição originária de um direito real imobiliário não havendo ato jurídico a ser instrumentalizado que está defendido pela lei para atender corretamente esses casos.

3.2 LEGITIMADOS PARA UTILIZAR O USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O processo de usucapião extrajudicial, no seu procedimento comum, pode ser utilizado para qualquer espécie de usocapião imobiliária na aquisição de qualquer direito real imobiliário passível de ser usucapido.

A usucapião do direito de propriedade decorrente do registro do título de legitimação de posse expedido pelo poder público em processo de regularização fundiária de interesse social, tem procedimento extrajudicial específico (LOUREIRO. 2017)

Não há limitação no artigo 216, quanto à espécie de usucapião que possa ser reconhecida pela usucapião extrajudicial, tão pouco a alguma incompatibilidade por conta da natureza jurídica de alguma espécie de modo que qualquer espécie de prescrição aquisitiva pode ser conhecida extrajudicialmente os requisitos para tanto.

Dessa fita qualquer aquisição de direito real imobiliário usucapível poderá ser reconhecido na via extrajudicial se presente após pelo tempo adequado, aliado aos demais requisitos já destacados neste trabalho.

É importante lembrar que apesar da redação do artigo 1.238 e seguinte do código civil, não apenas a propriedade pode ser adquirida pela usucapião, mas qualquer direito real suscetível de exercício continuado de posse (SILVA 2015).

Muito embora o registro não constitua, lhe confere a oponibilidade erga omnes, isto é, absolutividade, bem como disponibilidade enquanto um direito real.

Depreende-se o julgado sobre o reconhecimento da usucapião:

RECURSO REPETITIVO

07/12/2020 07:35

Usucapião extraordinária pode ser reconhecida em área inferior ao módulo urbano fixado em lei municipal

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em julgamento sob o rito dos recursos especiais repetitivos (**Tema 985**), estabeleceu a tese de que o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, não pode ser impedido em razão de a área discutida ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

Com a fixação da tese, por unanimidade, mais de seis mil ações que estavam suspensas nos tribunais do país – segundo informações recebidas pelo Núcleo de Gerenciamento de Precedentes do STJ – poderão agora ser resolvidas com a aplicação do precedente qualificado, que confirma entendimento já pacificado nas turmas de direito privado.

No ordenamento jurídico português, por exemplo a aquisição não se dá por *ipsu iure*, automaticamente com o implemento dos requisitos materiais da usucapião, devendo a aquisição ser invocada judicialmente ou extrajudicialmente.

O preenchimento dos elementos essenciais do suporte fático da usucapião em solo português apenas faculta a aquisição pela usucapião a qual dependerá de uma atuação do usucapiente, judicial ou extrajudicial (LOUREIRO. 2017)

Em julgado é definido que necessariamente os elementos deverão ser cumpridos, somente assim para que seja realizado o usucapião de modo extrajudicial se não vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - BEM DE TITULARIDADE DE SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA - NÃO AFETAÇÃO A SERVIÇO PÚBLICO - IMÓVEL PASSÍVEL DE SER USUCAPIDO - SOMA DE POSSE DOS ANTECESSORES - PRESENÇA DOS REQUISITOS - ART. 1.238, CAPUT E

ART.1.243, DO CC/02 - POSSE COMPROVADA - RECURSO NÃO PROVIDO.

- A jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça tem o entendimento no sentido de que os bens de sociedade de economia mista, tal como da ora apelante, estão sujeitos à usucapião, exceto quando afetados à prestação de serviço público, o que não restou demonstrado nos autos.

- O art. 1.243 do CC/02 permite a soma da posse dos antecessores com a dos novos possuidores para o cálculo da prescrição aquisitiva.

- No caso em tela, restando comprovada a posse mansa, pacífica e ininterrupta, exercida pelo autor e seus antecessores, por cerca de 20 anos, estão preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238, caput, do CC/02, de modo que a declaração do domínio do imóvel usucapiendo é medida que se impõe.

Apelação Cível nº 1.0126.15.000616-4/001 - Comarca de Capinópolis
- Apelante: Celg Distribuição S.A. - Celg D - Apelado: Paulo Sergio Alves Ferreira. - Relatora: Des.^a Shirley Fenzi Bertão

No ordenamento brasileiro é pautada no entendimento de que assim O código civil a rola a usucapião dentre as formas de aquisição da propriedade da independente por si só, produz o efeito aquisitivo do direito real à propriedade.

Todavia é de se perceber que nem sempre o labor hermenêutico é assim tão simples, basta dizer, para comprovar tal assertiva, que eu mesmo instituto encontra-se somente entre as causas de aquisição do direito da propriedade, quando é possível adquirir-se outros direitos reais, como por exemplo, o usufruto (SILVA 2015).

Assim sendo existe julgados onde sobrepõe a hermeneutica do direito propriamente dito, pois frisa-se o seguinte:

Processo: 0085936-07.2007.8.06.0001 – Apelação

Apelante: R. de A. A.

Apelado: Espólio de A. C. de A. e M. de L. A.

Inventariante: R. C. de A.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO JULGADA PROCEDENTE. LEGITIMIDADE ATIVA DO ESPÓLIO. CPC ART. 12, V. PRECEDENTES DO STJ. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CC ART. 1.238 E § ÚNICO. USUCAPIÃO

PRETENDIDA POR CONTESTANTE COHERDEIRO. PRINCÍPIO DA SAISINE. AUSENTES OS REQUISITOS PARA A USUCAPIÃODURANTE A POSSE EXCLUSIVA DE COHERDEIRO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA CONFIRMADA.

Nota-se que em casos excepcionais o espólio poderá usucapir, porém em mesmo sentido o doutrinador SILVA (2015) discorre que “sem um meio eficaz de publicidade imobiliária, não se terá um efetivo direito real sobre um imóvel, ou punível a terceiros, uma vez que o desconhecirão. Chamar de direito real, mais em verdade não ou será, ou não ou será em sua plenitude, por encontrar sérias restrições jurídicas decorrentes da ignorância da existência de terceiros”.

4. PROCESSO DE REQUERIMENTO DO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A finalidade do presente tópico é explicar de forma objetiva e clara os requisitos para se valer do requerimento do usucapião extrajudicial, não somente isto, será feita uma análise jurídica dos elementos de cada artigo sobre os procedimentos descritos em letra de Lei.

Desta feita é imprescindível trazer o artigo 2016-A e seus incisos I a IV o qual preceitua que:

Art. 216-A. (...)

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

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

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

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

Analisando o processo documental é visível que a quantidade de documentos é considerável, podendo ainda o notarial pedir ou exigir documentos ou testemunhas a critério de arrolar provas concretas para o certificado.

Neste mesmo sentido BRANDELLI discorre:

A ata notarial é instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o

translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio. (BRANDELLI 2016).

Assim sendo, determina a Lei que seja exigido os documentos necessários para o ato comprobatório da usucapião de forma extrajudicial, como narrado acima, a falta de algum documento acarretará em falha ao processo.

Porém em entendimento contrário ao descrito, ou seja excessões á Lei, em Acórdão pelo STJ discorre que:

DECISÃO

09/04/2021 07:30

Falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não veda reconhecimento da usucapião

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou o entendimento de que a falta de registro do compromisso de compra e venda não é suficiente para descaracterizar o justo título – requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária.

O colegiado deu provimento ao recurso dos herdeiros de um homem que, segundo alegam, ocupava a área em discussão desde 1988, quando teria celebrado escritura pública de cessão de posse com o antigo proprietário. De acordo com o tribunal de origem, em 1990, os dois pactuaram compromisso de compra e venda, que não foi registrado na matrícula do imóvel.

Em 2009, contudo, um casal ajuizou ação reivindicatória a fim de consolidar o suposto direito de propriedade advindo da arrematação do imóvel perante um banco. O juízo de primeiro grau deu provimento ao pedido e fixou indenização pelas benfeitorias realizadas.

Os herdeiros recorreram ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul (TJMS), o qual entendeu que, apesar do decurso do prazo legal, o compromisso de compra e venda do imóvel, por não ser registrado, não seria capaz de configurar a usucapião ordinária. Além disso, para o TJMS, houve a interrupção do prazo da usucapião em virtude da lavratura de boletim de ocorrência e do ajuizamento de uma ação de imissão na posse, em 2004, por um terceiro. A ação transcorreu sem a citação dos ocupantes do imóvel e foi extinta sem o julgamento do mérito.

Com visto os requisitos formais são os elementos necessários para caracterização da usucapião. obrigatoriamente, deve a posse ad usucapionem. Bem como o tempo que varia de acordo com cada espécie da usucapião.

Assim sendo um dos pontos a ser observado é o tempo de posse exigido para se obter a propriedade pelo instrumento de usucapião. Para se alcançar o prazo determinado e-mail, ou possuidor pode somar sua posse as postas anteriores, seja pelo accessio possessionis ou pelo successio possessionis.

A primeira decorre da vontade das partes sendo facultativa e relativa a um bem específico, portanto, a título singular, nesse caso ambas as posses devem ser contínuas e pacíficas para serem somadas e, e na usucapião ordinária, também devem reunir justo título e boa-fé

Silvio (2011) preceitua:

A união de posse exige que ambas sejam homogêneas, da mesma natureza, a fim de formar período suficiente para o usucapir, quem adquire, por exemplo, posse obtida pelo antecessor de forma precária clandestina ou violenta não pode somar o período anterior para completar a usucapião, salvo se mantiver esses mesmos vícios em sua própria posse. (SILVIO Pg 350 2011)

Veja-se que é necessário não somente o preenchimento formal, mas sim conta com objetivos ao decoro do tempo em relações idênticas ao fato que se está adquirindo a propriedade pela usucapião.

Mas adiante no ordenamento jurídico, vejamos que no artigo 4º do provimento 65 em seu parágrafo 1º e diante, dispõe sobre:

ART 4º (...)

§ 1º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

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

§ 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial

mencionados no inciso II do caput deste artigo.

Há uma análise da Lei descrita acima levanta-se críticas atribuídas a usucapião a primeira dela diz respeito à denominação prescrição aquisitiva, com o sinônimo de usucapião. Desta maneira entende-se que o legislador ainda aqui, se inspira na mesma ideia que o guiou em matéria de prescrição extintiva, ou seja, o interesse de atribuir juridicidade as situações de fato que amadurecem no tempo, ou seja a exigência de documentações comprobatórias que repercute no tempo para a aprovação da usucapião extrajudicial (braga 2016).

Para tanto é necessário trazer o enunciado do artigo 17 do provimento 65 do CNJ o qual diz:

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

§ 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

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

§ 3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§ 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

Outra característica diz respeito ao modo de aquisição da propriedade ou de outro direito real pela usucapião, se originário ou derivado. Nesse ponto, o entendimento majoritário é de que se trata de um modo originário, uma vez que não há qualquer relação jurídica com o proprietário anterior.

Em entendimento doutrinário, JUNIOR explica:

Após suficiente para ser originariamente se adquirir, não para de querer de alguém. E bem possível que eu novo direito você tenha começado a formar antes que o velho se extinguisse. Chega um momento em que se esse não mais pode subsistir suplantado por aquele assim e a impossibilidade de coexistir a não sucessão, ou nascer do outro. nenhum ato entre os dois marca a continuidade nenhuma relação, tão pouco, independente do direito de propriedade e o usucapiente. (JUNIOR pg 75 2016).

Desta maneira o sentido de bem movel novo se restaura com a abertura de nova matrícula, o qual pode-se ser observado no artigo 20 do mesmo provimento 65 do CNJ:

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independará da apresentação de habite-se.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterà, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

Desta forma havendo o implemento material dos requisitos da usucapião, adquirido estará o direito, no entanto, tal característica não dispensa ou usucapiente de promover a ação judicial ou iniciar o procedimento administrativo para ver o seu direito declarado para que seja oponível.

Nesse ponto se faz a importância destacar o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel pelo qual todos os fatos, atos ou situações jurídicas devem ser tornados

públicos na matrícula do imóvel para que possam ser opulíveis contra o terceiro de boa-fé que adquirir a propriedade ou algum direito real imobiliário. No entanto seu imóvel não possui matrícula ou transcrição, não há como tornar público os atos a ele relativos, restando prejudicada a regra do princípio da concentração (JUNIOR 2016).

CALEB (2020) dispõe que:

O pedido deve ser certo e determinado. Na usucapião é o reconhecimento do domínio pela autoridade delegatária do Registro de Imóveis. O imóvel deve estar descrito conforme prevê a Lei n. 6.015/1973, arts. 176 e 225. Em se tratando de imóvel rural, é preciso atentar para o georreferenciamento nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267/2001 e decretos regulamentares (art. 4º, V, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).(CALEB pg 80 220)

Como dito, a documentação é um ato que poderá ser revisto através de julgados, pois nem tudo será exigido, porém trata-se aqui que somente será autorizado a falta de alguns documentos com o intuito excepcional da Lei.

O Conselho Superior de Magistrados declarou que:

CSM|SP: Usucapião Extrajudicial – Direito que deve ser declarado por ação judicial ou expediente administrativo nas hipóteses em que os pressupostos legais estejam rigorosamente cumpridos – Possibilidade de regularização do imóvel de maneira diversa à usucapião que não impede esta última, inclusive por procedimento administrativo – Recusa indevida quanto ao processamento do pedido – Dúvida improcedente – Recurso provido com determinação para prosseguimento do procedimento de usucapião extrajudicial.

Em complemento em julgado ao supracitado, dispõe:

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004044-52.2020.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que são apelantes MAFRA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, JUSTINO E SARAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA e VILA FRANCA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE DIADEMA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Deram provimento, para julgar improcedente a dúvida, com determinação para prosseguir o procedimento extrajudicial de usucapião, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos.

Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

A dúvida aqui relacionada na decisão acima, trata-se da inexistência de alguns documentos probatórios, porém análise mais profunda a decisão, não se há de falar que existe comprovação do contraditório ao alegado para a requisição da usucapião extrajudicial.

Em sentido final ao tópico presente, o artigo 26 do provimento 65 do CNJ destaca a questão de custas o qual preceitua:

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

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

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

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

Por fim, o requerimento para a aquisição da propriedade na modalidade extrajudicial, segue alguns ritos e procedimentos elencados acima, o qual trás celeridade ao ato administrativo bem como a não burocratização processual para assuntos que podem ser resolvidos através do notarial.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se este trabalho com todos os objetivos alcançados, o qual resultou em informações precisas em relação ao tema levantado bem como a solução da problemática disposta. Desta forma o presente tema resultou em algumas análises críticas sobre a burocracia e a desburocratização judiciária em relação a usucapião.

Foram visto o conceito da usucapião extrajudicial e seus desdobramentos bem como suas especialidades ordinária e extraordinária. Vimos também que o processo de requisição da usucapião na modalidade extrajudicial parte do objetivo de solucionar conflitos de maneira mais rápida bem como a não judicialização, porém foi visto que em casos doutrinário bem como jurisprudencial ainda encontra-se correntes distintas sobre a temática dependência jurídica. A dependência jurídica aqui mencionado é em relação a necessidade do esgotamento das vias extrajudiciais para se valer da via judicial, onde grande parte doutrinária não se convalida porém a parte minoritária que esta ganhando forças é que dependerá desse requisito.

Vimos que as formalidades para a requisição da usucapião extrajudicial se encontra pré-determinado em Lei, pois a inobservância poderá resultar em negatória do cartório, por outro lado em corrente oposta a esse entendimento vimos que existe casos excepcionais onde a exigência de alguns documentos será facultativo, não podendo ser excluído do requerito.

Por fim, apesar do tema ser complexo, a necessidade do aprofundamento sobre o tema se torna relevante para o engrandecimento tanto da autora quanto dos leitores que se valer deste trabalho, pois foram trazidos julgados da região de Cuiabá e de outras regiões do Estado de Mato Grosso, o qual tráz enriquecimento no conhecimento jurídico do presente, bem como linhas doutrinárias atuais. Contudo, ainda sim existe uma grande lacuna para entendimentos sobre o tema proposto, mas frisa-se que o entendimento desta autora é que, a modalidade de usucapião extrajudicial é benéfica e merece mais destaque no conhecimento populacional.

REFERÊNCIAS

ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **A Usucapião Extrajudicial após a Lei nº 13465/2017 e a Escritura de Justificação Notarial.** 2017. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTAxMzE=&filtro=1&D_ata=>>. Acesso em: 02/06/2022

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

BRAGA, Isadora Julie Gomes. **A Desjudicialização do Processo de Usucapião da Propriedade Imobiliária pela via Extrajudicial .** 2016.

BRASIL. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. **Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil,** Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm. Acesso em: 02/06/2022

EL DEBS, Martha. **Legislação notarial e de registros públicos.** 2. ed. ver. atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2016

CONGRESSO DO CONPEDI, XXV., 2016, Curitiba. **Usucapião Extrajudicial: Um Efetivo Novo Instituto? ...** Curitiba: CONPEDI, 2016.
BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa - De acordo com o novo Código de Processo Civil.** São Paulo: Saraiva, 2016

Caio Mário da Silva. **Insituições de Direito Civi: direitos reais.** vol. 4. 22 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013

ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais.** 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião.** 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010

ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais.** 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática.** 8. ed. rev. atual. e ampl., Salvador: Juspodivm, 2017