

ANÁLISE SOBRE A AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO PARA O RECONHECIMENTO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Caroline Sampaio Barbosa¹

Humberto Gustavo Drummond da Silva Teixeira²

Resumo: O presente artigo científico tem por sua finalidade estudar os limites processuais da ação de usucapião extrajudicial como um meio para a garantia da propriedade imobiliária, a partir de uma metodologia de abordagem exploratória. Tem-se por objetivo geral fazer a respectiva discussão acerca da usucapião em geral conforme a legislação brasileira, sendo analisado o aparato jurídico para que seja reconhecida a propriedade imobiliária, realizando, a partir disto, uma delimitação das definições da ação de usucapião extrajudicial, e traçando seus requisitos essenciais, bem como, demonstrando a importância deste instrumento processual que, muito embora seja recente, possui extrema pertinência à sociedade e à vida prática dos profissionais de direito. Esgotadas as diretrizes anteriores, ao final, destacar a relevância deste modelo de usucapião para a sociedade brasileira, haja vista que se trata de um instituto pouco estudado em caráter doutrinário.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Limites. Reconhecimento de propriedade.

Abstract: The purpose of this scientific article is to study the procedural limits of extrajudicial adverse possession as a means of guaranteeing real estate property, using an exploratory approach methodology. The general objective is to make the respective discussion about adverse possession in general under Brazilian law, analyzing the legal apparatus so that real estate property is recognized, making, from this, a delimitation of the definitions of the extrajudicial adverse possession action, and outlining its essential requirements, as well as demonstrating the importance of this procedural instrument, which, although recent, is extremely relevant to society and the practical life of legal professionals. Having exhausted the previous guidelines, at the end, highlight the relevance of this adverse possession model for Brazilian society, considering that it is an institute little studied in doctrinal character.

Keywords: Extrajudicial use. Limits. Property Recognition.

SUMÁRIO: 1. INTRODUÇÃO. 2. DA POSSE E DA PROPRIEDADE. 2.1. DISPOSIÇÕES SOBRE A POSSE. 2.2. DISPOSIÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE.

¹ Graduanda do curso de Direito da Universidade Católica do Salvador (UCSal). E-mail: caroline.barbosa@ucsal.edu.br

² Orientador. Professor de Direito da Universidade Católica do Salvador (UCSal). Pós-graduado e especialista em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários (IBET). Mestre em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Urbano pela Universidade Católica do Salvador (UCSAL). E-mail: humberto.teixeira@pro.ucsal.br

3. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. 4. DA USUCAPIÃO E SUAS ESPÉCIES. 4.1. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. 4.2. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. 4.3. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL. 4.4. USUCAPIÃO POR ABANDONO DE LAR. 5. APARATO ACERCA DA AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. 5.1. REQUISITOS PARA A AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. 5.2. O PROCEDIMENTO NA AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. 5.3. DA CONCEITUAÇÃO DE JUSTO TÍTULO E SUA IMPORTÂNCIA. 6. CONCLUSÃO. REFERÊNCIAS.

1. INTRODUÇÃO

Quais os limites processuais da ação de usucapião extrajudicial para a garantia da propriedade imobiliária?

A ação de usucapião extrajudicial em suma, trata-se de uma possibilidade de interpor a ação de usucapião por meio de procedimento administrativo junto ao cartório de registro de imóveis em que se situa o imóvel objeto da usucapião, sendo instituída na legislação brasileira pela Lei 13.465 de 2017, que altera a Lei 6.015 de 1973, esta que trata sobre a regularização fiduciária, e pelo Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), sendo abarcada em sede de legislação ordinária através do artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015.

É de conhecimento geral de que na conjuntura brasileira, em face da existência de vários imóveis irregulares no seu vasto território, existe a tentativa dos cidadãos no reconhecimento do direito real de propriedade, em decorrência da não regularização documental. Nesse liame, o presente artigo científico visa delimitar o instituto da usucapião extrajudicial demonstrando esta ferramenta atual para a efetiva garantia do direito fundamental à propriedade.

Observa-se que para o alcance do reconhecimento de propriedade imobiliária, comumente busca-se um profissional do Direito para a sanção de dúvidas sobre o respectivo pleito, bem como, para o ingresso de demanda apropriada para que seja declarada a propriedade do indivíduo que, até então, se postula como mero detentor da posse do referido imóvel. Nesse sentido, vislumbra-se que por algumas vezes este profissional (advogado) acaba por ingressar com demanda menos célere; é com base nesta linha que o presente artigo mostra sua relevância, tendo-se por sua finalidade esclarecer a ação de a usucapião extrajudicial para o alcance do reconhecimento do direito de propriedade como uma forma desjudicializada e também eficaz para tal feito.

A ação de usucapião extrajudicial se mostra extremamente relevante para o processo de regularização fundiária, esta que tem por sua objetivação a resolução das problemáticas relacionadas à titulação da posse de seus ocupantes através de vieses legais, haja vista que preconiza um meio mais célere, e por vezes menos burocrático, para a aquisição de propriedade imobiliária.

Ante exposto, visa-se discutir os as disposições normativas acerca da usucapião extrajudicial, conforme a legislação brasileira, sendo analisado esta inteligência jurídica para que seja reconhecida a propriedade imobiliária, delimitando sua definição, os requisitos essenciais e embasamento legislativo, bem como, demonstrando os fatores que elencam a relevância deste procedimento, haja vista que trata-se de um meio processual alternativo, que é o administrativo.

A escolha do tema entorna o fato de que em face da rasa doutrinária tratativa sobre o tema, há, por vezes, a opção de meios processuais menos céleres, o que acaba por obstar o gozo dos direitos inerentes à propriedade.

Pode-se demonstrar o tema possui total influência para a vida prática do advogado, uma vez é área pouco aprofundada, o que justifica o desenvolvimento do presente trabalho.

Adota-se no uma metodologia de abordagem exploratória, que tem por designo proporcionar uma maior pesquisa, com uma nova visão exploradora sobre o assunto, tendo por cunho como enfoque realização de pesquisas bibliográficas e estudo de casos. A realização do levantamento de material bibliográfico foi restrita aos materiais bibliográficos produzidos por autores do âmbito do direito civil.

A revisão de literatura, que contou com o levantamento de livros em formato físico e digital, tem papel fundamental na estruturação dos resultados alcançados com o presente artigo, tal qual, a elaboração do aparato acerca da ação de usucapião extrajudicial, com a estruturação de características e fatos próprios sob o aspecto do direito formal.

Conforme metodologia supracitada, inicialmente será tratado sobre os institutos da posse e da propriedade, com fulcro de elucidar de modo mais claro as tratativas acerca dos requisitos das diversas espécies de usucapião, bem como, expor o fundamento desta ação.

Neste liame, no segundo capítulo, invoca-se as tratativas acerca da usucapião extrajudicial como um meio de regularização fundiária, preconizando o

que é a regularização fundiária, as disposições legislativas aplicáveis e qual a relação entre ela e a usucapião extrajudicial.

Já no terceiro capítulo, considerando que a usucapião extrajudicial trata-se em verdade de um procedimento introduzido pela legislação brasileira a partir da Lei 13.465 de 2017 e não de uma espécie autônoma de usucapião, tem-se as tratativas acerca das espécies de usucapião que se portam mais relevantes para o tema tratado, dentre as quais: usucapião extraordinária, usucapião ordinária, usucapião constitucional e usucapião por abandono de lar.

A partir deste aparato geral acerca das questões introdutórias que se ramificam a partir da posse e se estendem até as espécies de usucapião, emanam-se as disposições sobre o instituto da usucapião extrajudicial, momento em que se elucida a vertente, sendo trazidas as disposições legais e doutrinárias sobre o respectivo procedimento administrativo.

Por fim, considerando os liames traçados, o presente artigo dispõe sobre a relevância da ação de usucapião extrajudicial a partir dos interesses sociais abarcados sob o viés da regularização fiduciária.

2. DA POSSE E DA PROPRIEDADE

Considerando que este artigo emana diretamente para a sua fundamentação o reconhecimento da propriedade, com foco na propriedade imobiliária, é de suma importância elencar a distinção entre posse e propriedade sob a fundamentação de demonstrar o correto discernimento acerca destes institutos.

Ademais, levando em conta que estamos diante do estudo da ação de usucapião extrajudicial e, conforme será visto adiante, a posse postula-se como um dos requisitos mais importantes para o reconhecimento da propriedade através da usucapião extrajudicial, neste viés, a relevância deste capítulo se mostra visível na medida em que possibilitará a análise coerente dos requisitos da ação de usucapião extrajudicial.

2.1. DISPOSIÇÕES SOBRE A POSSE

Em primeiro plano, sobre o instituto da posse, este que encontra resguardo legislativo entre os artigos 1196 a 1224 do Código Civil de 2002, tem-se que é conceituado pelo artigo 1.196 do Código Civil de 2002 que elucida explicitamente quem é considerando possuidor, *vide*: “considera-se possuidor todo aquele que tem

de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. Nesse sentido, vislumbramos que a posse não é considerada um direito real, sendo limitada ao exercício e demonstração para o mundo exterior da qualidade de proprietário, possuindo alguns dos direitos deste segundo, adequando-se este entendimento trazido com o fato de que a posse não está enumerada no artigo 1.225 do Código Civil de 2002, em contraponto, a existência de posse pode gerar o direito real de propriedade, como será visto adiante.

Em miúdos, tem a posse aquele que exterioriza a conduta de dono, ou seja, possuidor é aquele que possui alguns dos direitos que são inerentes à propriedade. É a relação de fato estabelecida entre a pessoa e a coisa em que se observa um aparente domínio do bem, ressalvados os casos de detenção.

Sobre a posse existem duas teorias basilares para a sua formulação, que são a teoria subjetiva (subjetivista) e a teoria objetiva (objetivista) A teoria subjetiva se atrela ao entendimento de que a posse se inere à presença física do possuidor para que esta reste concretizada, ou seja, necessita-se que o indivíduo se apresente no lugar objeto da posse para que seja considerado possuidor; já a teoria objetiva está vinculada ao fato de que para que o indivíduo seja considerado um possuidor, basta que se porte como tal, como aquele que tem o exercício da posse, não havendo necessidade de se estar presente fisicamente, bastando que se tenha o poder de decidir sobre o bem.

A partir do descrito no parágrafo anterior, temos que a sistemática processual brasileira, em conformidade com o artigo 1.196 do Código Civil de 2002, acolhe a teoria objetiva, haja vista que, conforme trecho elencado anteriormente, afirma que “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Para o estudo ora realizado acerca do instituto da usucapião extrajudicial é indiscutível a importância de acentuar as classificações da posse, tendo em vista que é possível identificar que determinadas destas classificações se postulam como requisitos indispensáveis à aplicação e procedência da modalidade de usucapião supracitada.

As classificações da posse são buscadas de modo sintético, vinculando uma explanação objetiva acerca dos institutos, com fulcro de elucidar o tema de modo esclarecedor, considerando-se que, conforme preceituação supracitada, algumas destas classificações possuem relevância extrema para a concretização do

reconhecimento de propriedade sob o viés das usucapiões tema. Neste liame, elencam-se:

a) Posse direta e indireta: Estas espécies de posse encontram expressa previsão legal no artigo 1.197 do Código Civil, sendo conceituada a posse direta como o efetivo exercício da posse, ou seja, quando o indivíduo tem a coisa em seu poder (direito de uso), enquanto a posse indireta se atrela aos outros poderes diversos do de uso.

b) Posse justa e injusta: Em consonância com o disposto no artigo 1.200 do Código Civil de 2002, tem-se a conceituação da posse justa e, conseqüentemente, de modo indireto, da posse injusta, *in verbis*: “é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”. Em suma, a posse é justa quando não for instituída com violência, de modo clandestino (o proprietário ou possuidor tem plena consciência acerca da posse) ou precário (é caracteriza pelo abuso de confiança, considera-se precário o possuidor que possuía a coisa com base em um título que legitimava sua posse, mas que, a partir de um determinado momento devido para devolver a coisa, não tem mais a intenção de devolver, desejando permanecer na posse do mesmo [AQUINO, 2013]). Por outro lado, a posse é injusta quando evidenciada a clandestinidade, precariedade e violência.

c) Posse de boa-fé e de má-fé: Em se tratando das posses de boa-fé e má-fé, restam visualizados tais institutos entre os artigos 1.201, caput, do Código Civil de 2002, sendo a posse de boa-fé aquela em que o possuidor ignora a existência de um vício inerente à sua posse (ao exercer a posse, o possuidor acredita friamente ser o proprietário ou, ao menos, legítimo possuidor da coisa) e a posse de má-fé, caracterizada pela ciência do possuidor acerca da existência de vício na manutenção da sua posse (neste caso, o possuidor sabe que a sua posse é ilegítima).

d) Posse com justo título: A posse com justo título é trazida pelo artigo 1.201, parágrafo único, do Código Civil e, em regra, gera a presunção do exercício de uma posse de boa-fé. Em miúdos, o justo título é o documento que faz o possuidor presumir que é proprietário do bem. Para melhor explanação, em caráter exemplificativo, o justo título pode ser um contrato de promessa de compra e venda, por exemplo, que faz crer ao possuidor que este detém a propriedade do bem.

e) Posse nova e posse velha: Por fim, quanto às classificações mais pertinentes acerca da posse, devem-se conceituar os institutos da posse nova e

velha. Em suma, a posse nova pode ser conceituada como aquela exercida há menos de 01 ano e 01 dia, enquanto a posse velha excede este prazo, sendo aquelas exercidas com mais de 01 ano e 01 dia.

2.2. DISPOSIÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Com as instruções mais relevantes já tratadas em detrimento da posse, passa-se para a análise do instituto da propriedade, esta que se encontra abarcada a partir do artigo 1.228 do Código Civil, que dispõe no conteúdo do seu caput os direitos inerentes aos titulares de propriedade que acabam por se confundir com o próprio conceito, *vide*: “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Em suma, a propriedade estabelece o direito ao fazimento de todos os atos possíveis junto ao bem, que são como já citadas, as práticas de usar, gozar, dispor e reavê-la. Conforme elenca TARTUCE (2015, p. 702),

pode-se definir a propriedade como o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional.

Temos, portanto, que enquanto a posse é o instrumento que vincula ao possuidor alguns atributos (direitos) inerentes à propriedade, a propriedade é marcada pela possibilidade de realizar todos os atos, aptos pela legislação, inerente no que se refere aos comandos do bem.

Dentre as disposições importantes a serem trazidas acerca do instituto da propriedade, temos as suas características fundamentais, quais sejam: trata-se de um direito fundamental, tendo em vista que encontra previsão no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal de 1988; complexo; perpétuo (não se extingue, sequer com a morte do proprietário); exclusivo e; em regra, absoluto.

No tocante à propriedade, em consonância com a disposição expressa pelos artigos 1.228, parágrafo 1º, do Código Civil de 2002 e artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988, a propriedade deve obedecer a sua função social, esta que, como dispõe o parágrafo supracitado, afirma que “o direito de propriedade

deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”. No liame da função social da propriedade é que se emanam as limitações voltadas aos atos legítimos realizados pelo proprietário.

A partir deste aparato geral acerca da posse e da propriedade, insta trazer a reflexão de que a usucapião é o reconhecimento do direito de propriedade adquirido pelo uso contínuo da posse a partir de determinado lastro temporal.

3. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Ultrapassada a linha anterior, esta que se remonta como o núcleo das disposições basilares para a implementação do estudo da usucapião extrajudicial Na medida em que dispõem das matrizes fundamentadoras sobre o tema, este capítulo visa a análise da usucapião extrajudicial a partir do seu aparato macro do ponto de vista social e legislativo, demonstrando os aspectos da regularização fundiária e como a usucapião extrajudicial se inere intrinsecamente a este instituto, bem como, fazendo um link com o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001).

O Código Civil de 2002 determina como indispensável para a transferência real da propriedade de qualquer imóvel o registro no cartório de imóveis, nos termos do artigo 1.227, cumulado com o 1.245, ambos do Código Civil de 2002.

Nesse sentido, elencam-se as palavras de TARTUCE (2015, p. 743) sobre a necessidade de registro da transferência da propriedade e como ela se dá:

O registro do título aquisitivo é a principal forma derivada de aquisição da propriedade imóvel, regulamentada entre os arts. 1.245 a 1.247 do CC. Sendo forma derivada, o novo proprietário do bem é responsável pelas dívidas que recaem sobre a coisa, caso dos tributos. Quanto à compra e venda, uma das principais formas de transmissão intervivos, há regra específica nesses termos, conforme o art. 502 do CC (“O vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição”). Nos termos do art. 108 do CC/2002, os contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis devem ser feitos por escritura pública, se o imóvel tiver valor superior a trinta salários mínimos. A escritura pública é lavrada no Tabelionato de Notas, de qualquer local do País, não importando a localização do imóvel. Se o imóvel tiver valor igual ou inferior a trinta salários mínimos, está dispensada a escritura pública, podendo o contrato ser celebrado por instrumento particular, eis que em regra a forma é livre (art. 107 do CC).

Em complementação ao disposto, trazem-se as diretrizes de PEREIRA (2019, p. 100) sobre quando se é efetivamente transferida a propriedade do imóvel:

Pelo nosso direito, o contrato não opera a transferência do domínio. Gera tão somente um direito de crédito, impropriamente denominado direito pessoal. Somente o registro cria o direito real. É o registro do instrumento no cartório da sede do imóvel que opera a aquisição da propriedade (Código Civil, art. 1.245). Mas, dentro de nossa sistemática, o registro como modo de aquisição não tem a natureza de negócio jurídico abstrato, como no germânico. É, então, um ato jurídico causal, porque está sempre vinculado ao título translático originário, e somente opera a transferência da propriedade dentro das forças, e sob condição da validade formal e material do título. Seu pressuposto fático será, portanto, um título hábil a operar a transferência, cabendo ao Oficial do Registro a função de proceder a um exame sumário, a levantar perante o juiz as dúvidas que tiver, seja quanto à capacidade das partes ou a qualquer requisito formal, seja quanto ao direito do transmitente ou outro elemento que lhe pareça faltar para que esse direito se repute escoreito.

Conforme as disposições anteriores, devidamente embasadas em doutrina e legislação vigente, temos que a necessidade de se instituir um meio eficaz para o reconhecimento da propriedade imobiliária, esta que somente se consolida após o registro no cartório de imóveis competente, emana diretamente o contexto da criação e instrumentalização da regularização fundiária.

A regularização fundiária foi trazida a partir da Constituição Federal de 1988 em seus artigos 182 e 188, artigos estes que sofrem complementação legislativa a partir do Estatuto da Cidade de 2001 (Lei 10.257/2001).

Sobre o conceito da regularização fundiária, vale trazer o artigo 46 da Lei 11.977 de 2009, este que, muito embora tenha sido revogado pela Lei número 13.465, de 11 de julho de 2017, há uma visualização coerente sobre o conceito e a finalidade da regularização fundiária, dispondo:

A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Em caráter doutrinário, a conceituação da regularização fundiária é extremamente bem colocada por NALINI e LEVY (2014, p. 3), estes que perfazem amplamente o contexto social deste instituto, merecendo visualização:

Um dos desafios das metrópoles é assegurar moradia para todos os seus habitantes. O fenômeno da urbanização não foi planejado. Há algumas décadas, a maior parte dos brasileiros morava no campo. Hoje, quase 90% da população estão na cidade. E mora mal!

A maior megalópole da América Latina é São Paulo. Ela possui hoje 994.926 famílias vivendo em situação de risco, em áreas precárias ou em terrenos irregulares. Isso representa o montante de 3 ou 4 milhões de pessoas, ou seja, população maior do que a de Salvador, Belo Horizonte ou Brasília.

São favelas, loteamentos irregulares, cortiços, conjuntos desprovidos de condições para servir de residência digna e outros tipos de assentamentos. Sem falar no número crescente de “moradores de rua”.

A situação é nefasta para a qualidade de vida de todos os munícipes, não somente para os diretamente prejudicados. É que 60% das favelas ocupam áreas que seriam destinadas a praças, jardins e parques públicos.

Dentro desse quadro, a regularização fundiária² surge como uma das alternativas.

Em miúdos, a regularização fundiária é classificada como uma conduta do Poder Público que viabiliza a criação e a existência de políticas públicas que se pautam na efetivação do direito de habitação, com fulcro de resguardar o direito constitucional à moradia, previsto no artigo 6º, caput, da Constituição Federal de 1988.

Considerando que a regularização fundiária se pauta no direito à moradia e no reconhecimento de propriedade a fim de preconizar a diminuição de precariedade na aquisição de imóveis, nota-se a demonstração da sua interligação com a usucapião extrajudicial.

Em consonância com o preconizado pela conceituação e artigo supracitado, conforme já dito, ressalta-se a importância dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 sobre o instituto da regularização fundiária, estes que determinam em seus respectivos caputs:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

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

Inicialmente, tratando-se do artigo 182 ora trazido, expõe as diretrizes basilares sobre dignidade das cidades, fazendo alusão, nesse sentido, ao artigo 2º do Estatuto da Cidade, Lei número 10.257 de 10 de julho de 2001, que preconiza o a

organização e desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

No que concerne ao artigo 183 da Constituição Federal de 1988, o referido dispositivo será tratado com o enfoque necessário em momento posterior (capítulo 3, subcapítulo 3.3).

A partir do aparato constitucional, ressalta-se a importância do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), este que sedimenta a nova concepção do urbanismo, que se pode sintetizar em três aspectos fundamentais ou ideias chaves: (a) função social (da propriedade e da cidade); (b) sustentabilidade; (c) equilíbrio. (NALINI e LEVY, 2014, p. 418)

No que se refere ao enfoque quanto à usucapião extrajudicial em consonância com o Estatuto da Cidade *vide* a doutrina de NALINI e LEVY (2014, p. 95):

A Lei 11.977/2009 concebe uma novidade capaz de provocar muita disputa e discussão no mundo jurídico, pois estrutura uma forma rápida e aparentemente eficaz de usucapião pela via administrativa, que prescinde, por óbvio, de qualquer intervenção judicial. A nova regra incumbe à Administração Pública, mediante impulso próprio, como também de interessados (ex.: entidades privadas – art. 50), prerrogativas para, por meio da demarcação e da legitimação de posse – instrumentos voltados à outorga da titulação dominial –, declarar o direito de propriedade privada beneficiando população de baixa renda.

Em outro momento, os referidos autores (p. 95), perfazem a usucapião extrajudicial como uma forma eficiente da regularização fundiária, *vide*:

A MP 459/2009, convertida na Lei 11.977/2009, tem méritos que devem ser destacados, na medida em que concebe uma forma eficiente para a tramitação da usucapião administrativa, que tem início, sensatamente, na regularização dos parcelamentos do solo irregulares ou clandestinos, mediante o instrumento denominado corretamente de “demarcação”.
A regularização fundiária contempla parcelamentos de interesse social ou interesse específico.

Quanto à demonstração da ligação tripla entre a regularização fundiária, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) e a usucapião extrajudicial, abre-se um parêntese para a visualização do Estatuto da Cidade em si, haja vista que incorpora as diretrizes gerais de política urbana à legislação brasileira.

Sobre o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), destacam-se os objetivos gerais referidos por MUKAI (2013, p. 17), *vide*:

Dentre esses objetivos, destacamos: a gestão democrática por meio da participação popular e de associações representativas; a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização; o planejamento do desenvolvimento das cidades; a ordenação e controle do uso do solo, visando evitar: a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura; d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; e) a retenção especulativa do imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; f) a deteriorização das áreas urbanizadas; g) a poluição e a degradação ambiental; h) a integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais; i) a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; j) a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais; k) a contribuição de melhoria; l) a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico; m) a audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população; n) a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução de custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais; o) a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

A usucapião extrajudicial, muito embora não seja expressa na Lei 10.257/01, se interliga diretamente a esta. Isto se dá pelo fato de que, considerando os seguintes pontos: a necessidade de se registrar a propriedade imobiliária junto ao cartório de imóveis competente; o fato de o Estatuto da Cidade preconizar a organização dos espaços urbanos; e a usucapião extrajudicial ser uma forma de organizar o meio urbano a partir do efetivo reconhecimento da propriedade preconizando a celeridade, a desburocratização e desjudicialização do reconhecimento de propriedade e, conseqüentemente, da organização das cidades, pode-se afirmar a referida interligação.

A partir da análise do trecho supracitado, é notório, a partir do já exposto sobre a usucapião extrajudicial, que este procedimento se insere no objetivo do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) no que se refere à simplificação “da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução de custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais” (MUKAI, 2013, p. 17).

Observe-se que as espécies de usucapião se mostram como instrumentos para o efetivo reconhecimento de propriedade, sendo a usucapião extrajudicial um processo administrativo emanado junto ao âmbito cartorário que se porta como instrumento da regularização fiduciária e a partir dos preceitos do Estatuto da Cidade, considerando que preconiza o reconhecimento de propriedade de modo mais acessível e célere.

A partir deste aparato geral sobre a regularização fundiária e as disposições acerca da usucapião extrajudicial, deve haver reflexão no sentido de que aquele primeiro emanou este segundo na medida em que se institui-se como um instrumento da regularização fundiária, preconizando o resguardo do direito de propriedade e, conseqüentemente de moradia, possibilitando a eficácia da norma constitucional que inclui este direito como fundamental, haja vista que está diretamente relacionado à manutenção da vida digna.

4. DA USUCAPIÃO E SUAS ESPÉCIES

Adequado ao fato já afirmado de que a usucapião extrajudicial é um procedimento administrativo para a interposição da usucapião, devem-se trazer as próprias demandas de usucapião.

Inicialmente, quanto à usucapião, este é o direito de propriedade adquirido pelo uso contínuo da posse. Como bem preceitua PEREIRA (2019, p. 114.), a “usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei”.

A partir da conceituação ora elencada, a legislação brasileira dispõe sobre as espécies de usucapião, que se pautam basicamente sobre o tempo necessário para se adquirir a propriedade em detrimento das singularidades do caso concreto. Ante exposto, movimenta-se neste capítulo as tratativas sobre as espécies de usucapião.

4.1. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

A usucapião extraordinária encontra abarco legislativo no artigo 1.238 do Código Civil de 2002, que determina em seu texto a seguinte preconização:

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

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

A partir da disposição supracitada, podem ser extraídos os requisitos da ação de usucapião extraordinária: prazo de 15 anos, podendo ser diminuída para 10 anos, se o possuidor utilizar-se do bem com a finalidade de fazer morada, de posse sem interrupção nem oposição; não depende de justo título; independe de boa-fé.

Neste liame, TARTUCE (2015, p. 732) trata sobre a usucapião extraordinária elencando seus requisitos da seguinte maneira:

Ora, é requisito essencial da usucapião extraordinária a existência, em regra, de uma posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho.

4.2. USUCAPIÃO ORDINÁRIA

No que se refere à usucapião ordinária, esta encontra sua fundamentação jurídica no artigo 1.242 do Código Civil de 2002, que institui o seguinte texto:

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.

Diferentemente da usucapião extraordinária, a usucapião ordinária preconiza a existência de justo título e boa-fé para que se adquira a propriedade imobiliária, postulando tais institutos como requisitos essenciais.

No que se refere ao lapso temporal para o reconhecimento da propriedade a partir da usucapião ordinária, resta necessário que o possuidor mantenha a posse por 10 anos contínua e incontestadamente, podendo o referido prazo ser abatido à metade, caso o imóvel tenha sido adquirido onerosamente com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente (Parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil) e desde que tenham os possuíres feito do imóvel sua moradia ou tenham realizado investimentos de interesse social e econômico.

4.3. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL

No que concerne à usucapião constitucional, esta é subdividida em duas espécies: a usucapião constitucional urbana e a usucapião constitucional rural.

Inicialmente, quanto à usucapião constitucional rural, encontra-se previsão legal no artigo 191 da Constituição Federal de 1988, esta que determina:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Considerando o texto legislativo supramencionado, são extraídos os requisitos para a referida usucapião, quais sejam: A área não pode ser superior a 50 hectares, e deve estar localizada na zona rural; a posse deve ter cinco anos ininterruptos, sem oposição e com *animus domini*; o imóvel deve ser utilizado para subsistência ou trabalho (*pro labore*), podendo ser na agricultura, na pecuária, no extrativismo ou em atividade similar. O fator essencial é que a pessoa ou a família esteja tornando produtiva a terra, por força de seu trabalho; aquele que pretende adquirir por usucapião não pode ser proprietário de outro imóvel, seja ele rural ou urbano. (TARTUCE, 2015, p. 733)

Por conseguinte, em relação à usucapião especial urbana, esta encontra previsão legislativa também na Constituição Federal de 1988, mais especificamente em seu artigo 183, este que já fora visualizado no capítulo 2 deste artigo.

Diferentemente da ação de usucapião constitucional rural, a usucapião constitucional urbana, implica no ato de adquirir a propriedade que esteja no âmbito urbano. A partir do artigo trazido, podem ser extraídos os seguintes requisitos para a interposição e provimento da ação estudada: o imóvel objeto da usucapião deve possuir até 250 metros quadrados; a posse deve ser ininterrupta e sem oposição; o lapso temporal para o pleito deve ser de 05 anos; o possuidor pode-se utilizar da usucapião especial urbana apenas uma vez.

A referida espécie de usucapião encontra amparo nos artigos 1.240 do Código Civil de 2002 e no artigo 9º da Lei 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

4.4. USUCAPIÃO POR ABANDONO DE LAR

Considerando que o presente capítulo não visa elencar todas as espécies de usucapião, mas àquelas que se portam como relevantes para o estudo da usucapião extrajudicial, deve ser analisada a usucapião por abandono do lar.

A usucapião por abandono do lar encontra-se disposto no artigo 1.240-A, do Código Civil de 2002, instituída pela Lei 12.424/11, que dispõe:

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

Observe-se que a usucapião ora estudada visa o resguardo do ex-companheiro ou ex-cônjuge que permaneceu no lar abandonado pelo seu do ex-companheiro ou ex-cônjuge.

Com a leitura do artigo 1.240-A ora trazido, percebe-se que seus requisitos se assemelham bastante com os da usucapião especial urbana, haja vista que impõe: o imóvel objeto da usucapião deve possuir até 250 metros quadrados; o imóvel deve ser a propriedade dividida com o ex-cônjuge ou ex-companheiro para a sua moradia ou de sua família; a posse deve ser ininterrupta, sem oposição e direta; o lapso temporal para o pleito deve ser de 02 anos; o possuidor pode-se utilizar da usucapião por abandono de lar apenas uma vez.

5. APARATO ACERCA DA AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Pode-se afirmar que, em razão da escassa manifestação doutrinária acerca da ação de usucapião extrajudicial, há um reflexo voltado para a grande escala interposição de lides para o reconhecimento de propriedade imobiliária. Nesse sentido, a partir da análise geral sobre os institutos da posse e da propriedade, estes que possuem um viés fundamental para o confronto das ações ora estudadas no presente artigo, passa-se para a análise acerca da ação de usucapião extrajudicial, esta que é tutelada pelo Código de Processo Civil em seu artigo 1.071, pela Lei 6.015/73 e pela Lei 13.465/17 que a altera, bem como, pelo Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Os referidos conteúdos legislativos preterem a possibilidade de haver a interposição do pedido de reconhecimento de propriedade imobiliária através do instituto da usucapião extrajudicial, como uma modalidade menos burocrática, por intermédio do cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, sendo visível que a utilização da respectiva via, em conformidade com o artigo 261-A da Lei 6.015/73, não implica na subtração da possibilidade de eleger a via jurisdicional caso a parte encontre necessidade para tal feito, fato este que reflete a garantia constitucional do acesso á justiça, prevista no artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal de 1988.

Vale trazer à discussão a possibilidade de o espólio poder figurar no processo administrativo de usucapião apenas no polo passivo, mas não no polo ativo, haja vista que neste caso somente os herdeiros poderiam, em sua titularidade, postular a referida demanda.

5.1. REQUISITOS PARA A AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial não é um modelo de usucapião autônoma, mas uma forma procedimentalista autônoma para as diversas espécies de usucapião instituídas pelas normas brasileiras, com enfoque no Código Civil. A partir disto, o advogado deve analisar qual a usucapião aplicável ao caso concreto, alcançar seus requisitos essenciais e, após, se ater aos requisitos procedimentais da usucapião extrajudicial.

Com a explanação basilar acerca da usucapião extrajudicial, são enumerados seus requisitos, estes que estão explícitos no artigo 217-A da Lei 13.465/17, conjuntamente com o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, quais sejam:

- a) A necessidade de a parte estar regularmente representada por advogado.
- b) O requerimento da usucapião extrajudicial deve atender aos requisitos elencados pelo artigo 319 do Código de Processo Civil (inerentes aos requisitos da petição inicial).

Nesse sentido, a peça que postula a ação de usucapião é similar àquela do processo judicial, assim sendo, deve indicar o seu endereçamento; a qualificação das partes envolvidas no processo administrativo e do seu respectivo cônjuge ou companheiro se houver; as questões de fato e de direito que entornam a pretensão aduzida; o valor da causa, que deve corresponder ao valor do imóvel objeto da usucapião (analogia ao artigo 292, inciso IV, do Código de Processo Civil) e; a

juntada do conteúdo probatório pertinente ao caso que visem demonstrar a veracidade e a procedência o pedido.

c) Deve haver instituição de ata notarial, que atenda ao disposto no artigo 4º do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, que, em suma, deve circunscrever a qualificação do requerente e do seu conjugue (se houver), bem como, do titular do imóvel lançado na matrícula. Quanto a tal questão, vale trazer a instrução legislativa, *vide* artigo 4º, inciso I, alínea:

- a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

Referente à ata notarial, este documento pode ser considerado como aquele mais importante a ser trazido aos autos da usucapião extrajudicial, haja vista que incorpora a qualificação na íntegra do requerente, seu procurados, dos confrontantes, dos titulares de direitos reais que existem, do engenheiro responsável, do cônjuge ou companheiro do requerente (se for o caso) e do titular de direitos reais elencado na matrícula do imóvel objeto da usucapião. (SERRA, 2019)

d) Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT.

e) Justo título ou instrumento que evidencie a existência de relação jurídica entre o proprietário e o possuidor que se demonstre o vínculo registral, ou seja, em suma, apresentação de documentação ou conteúdo probatório que evidenciem claramente a existência do *animus domini*.

Quanto a esta documentação, observa-se que não se mostra imprescindível à interposição da ação de usucapião extrajudicial em decorrência da inovação

legislativa emanada com o parágrafo 15 do artigo 216-A, introduzido pela Lei 13.465/17, que prevê o procedimento de justificação administrativa na usucapião extrajudicial que ocorre perante o próprio cartório de registro de imóveis e obedecerá o rito da produção antecipada de provas prevista no Código de Processo Civil (artigo 381 e seguintes do referido texto normativo).

f) Certidões que constem a comprovação acerca da inexistência de qualquer ação que se atrele a oposição da posse.

g) Certidão expedida pelos órgãos municipais e/ou federais que confirmem a condição urbana ou rural do imóvel objeto da usucapião.

5.2. O PROCEDIMENTO NA AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O procedimentalismo que incorpora a presente ação jurisdicional encontra acolhimento legal principalmente no Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça e na lei 6.015/73.

Depois de preenchidas as formalidades supracitadas, estas que estão elencadas no artigo 216-A, inciso I, da Lei 6.015/73, analisado em conformidade com os artigos 3º e 4º do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, resta elencar os atos procedimentais acerca da usucapião extrajudicial, estes que não se apresentam em grande escala através das doutrinas por se tratar de evento relativamente recente. Assim sendo, o aparato acerca dos “atos processuais” adotados são observados de modo mais incisivo através da letra crua da lei.

Ao requerer o pedido de reconhecimento de propriedade, o procurador da parte deverá instituir a peça inicial com a nomenclatura da ação de usucapião cabível, bem como, com os documentos dispostos como essenciais pelos artigos supracitados. O referido requerimento deverá ser atuado pelo registrador do Cartório de Imóveis onde se situa o imóvel objeto da usucapião, onde se abrirá prazo para a anotação provisória a ser realizada pelo oficial de registro, que terá eficácia até que haja o acolhimento ou rejeição do pedido.

Depois de preenchidas as formalidades necessárias e ocorrendo o “recebimento da petição inicial”, na hipótese de não haver consentimento de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinante, este será notificado acerca da usucapião, através de oficial de registro ou pelos correios para se

manifestar no prazo de 15 dias, caso não o faça, interpreta-se a concordância ao pedido.

Conclusa a necessidade de intimação do titular do imóvel, quando cabível, serão intimados, nos termos do artigo 216-A, parágrafo 3º, da Lei 6.015/73, o Estado (ou Distrito Federal), a União e o Município, para se manifestarem no lapso temporal de 15 dias acerca do pedido de usucapião. Nesse sentido, ocorre da mesma maneira que uma demanda de usucapião judicial. Neste caso, estes entes estatais são intimados através de oficial de registro e podem solicitar as diligências que acharem pertinentes.

Por conseguinte, findas as questões geradas em face da intimação dos entes supracitados, em acordo com o parágrafo 4º do artigo 216-A da Lei 6.015/73, o oficial de registro promoverá a publicação de edital através de jornal de grande circulação, com o objetivo de possibilitar à terceiros interessados a manifestação ao pedido de usucapião. Na hipótese de todas as disposições ora apresentadas encontrarem-se de acordo com as pertinências elencadas pelo legislador, o pedido de usucapião será deferido.

Caso haja a manifestação nos autos do procedimento administrativo pelos titulares de direitos reais no sentido de se opor à pretensão, em consonância com o parágrafo 10º do artigo 216-A da Lei 6.015/73, o processo deverá ser remetido ao juízo competente para o processamento da demanda.

Vale dizer, ainda que conforme se extrai por interpretação do artigo 20 do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, a ação de usucapião extrajudicial pode ser interposta com o objetivo de reconhecer a propriedade de imóvel que já possui matrícula e daqueles que não possuem. Sobre tal questão, vale trazer reflexão acerca dos efeitos da procedência do pedido em ambos os casos.

Em se tratando da hipótese em que o imóvel já possui matrícula ou não havendo matrícula, nestes dois casos haverá a abertura de uma nova matrícula, sendo que no primeiro ocorrerá em substituição da matrícula antiga, fato este que não ocorrerá quando se tratar da usucapião voltada para parcela do bem, quando o reconhecimento será averbado na matrícula já existente.

Observe-se que a ação de usucapião extrajudicial se porta como um viés aplicável ao reconhecimento da propriedade de um modo mais célere e acessível, fazendo com que, na ocorrência de vínculo contencioso, haja a transferência da competência ao juiz natural.

5.3. DA CONCEITUAÇÃO DE JUSTO TÍTULO E SUA IMPORTÂNCIA

Conforme já sabido através do entendimento passado em momento oportuno anterior, não é imprescindível que se institua o justo título ou instrumento que evidencie a existência de relação jurídica entre o proprietário e o possuidor para que se possa ingressar com a ação de usucapião extrajudicial, mas salienta-se que a referida documentação é um marco importante a ser tratado, haja vista que desburocratiza ainda mais a referida demanda.

Sobre a usucapião extrajudicial, a existência de justo título é fundamento extremamente relevante no que tange à desburocratização e maior facilidade de se obter a procedência ao pedido de usucapião formulado perante o ente cartorário. Neste sentido, pode-se conceituar justo título como o instrumento documental que leva ao possuidor a se portar na qualidade de dono. Pode-se citar como exemplo de justo título o contrato de compra e venda estabelecido entre o proprietário e o possuidor, onde ocorre a mera transferência de direitos pessoais.

Em suma, SERRA (2018, p. 196) explana de forma sucinta sobre o fato ora elencado, *vide*:

Quanto à forma de aquisição da posse, é importante destacar que o provimento n. 65/2017 do CNJ trouxe em seu artigo 13 a possibilidade de a apresentação do justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica registral dispensar o consentimento do titular dos direitos reais registrados ou averbados que tiver participado da concessão do título ou instrumento.

Assim, o referido artigo estabelece que se considera outorgado o consentimento mencionado no *caput* do artigo 10 deste provimento, dispensada a notificação quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova de quitação das obrigações e de certidão de distribuidor cível expedida até 30 dias do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

Em miúdos, temos que na usucapião extrajudicial há algo quase inédito, que não infringe o direito fundamental do contraditório e da ampla defesa, que é a desnecessidade de notificar o titular de direitos reais quando o processo de usucapião for instituído com prova acerca da negociação da transferência registral.

Assim sendo, muito embora se pregue a incoerência de litígio, o procedimento administrativo busca o revestimento constante sobre a efetiva existência de *animus domini*.

6. CONCLUSÃO

A partir do apresentado, restaram demonstrados inicialmente os aspectos sobre a posse e a propriedade, estas que se mostram pertinentes na medida em que elucidam o caráter basilar sobre os direitos reais. A partir deste aparato inicial, já se perfaz as instruções inerentes à usucapião extrajudicial em si, primeiramente falando sobre a regularização fundiária e a sua importância no contexto da usucapião extrajudicial, sendo instruídos os preceitos sobre as espécies de usucapião e a usucapião extrajudicial propriamente dita.

Com os entornos ora citados, permaneceu o entendimento de que a usucapião administrativa se porta como um dos meios de se adquirir o reconhecimento da propriedade imobiliária, tendo seu caráter basilar voltado para a regularização fundiária, esta que encontra previsão legal a partir dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 e se alastra com as disposições do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001).

A partir deste aparato, leva-se em consideração que a regularização fundiária se mostra extremamente pertinente na medida em que incorpora a observância da organização e desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, perfazendo, neste sentido, a possibilidade de ser reconhecido o direito fundamental de propriedade.

Considerando o exposto, salienta-se que a usucapião extrajudicial, em verdade, é uma forma procedimental que possibilita o reconhecimento da propriedade de forma mais célere e menos burocrática, haja vista que independe do Poder Judiciário e é ajuizada perante o Cartório de Registro de Imóveis que sedia o imóvel objeto da ação.

Neste viés, a usucapião extrajudicial se porta como um meio de disponibilizar o reconhecimento da propriedade imobiliária a partir da ação de usucapião, de modo que satisfaça os interesses sociais, bem como, que independa do Poder Judiciário para a sua concretização.

REFERÊNCIAS

AQUINO, Álvaro Antônio Sagulo Borges de. **A posse e seus efeitos**. 3ª ed. Editora Atlas S.A. São Paulo: Ed. Atlas S.A, 2013.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 de setembro de 2020.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257/2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001, 1ª Edição. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 10 de novembro de 2020.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 20 de setembro de 2020.

BRASIL. **Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 25 de setembro de 2020.

BRASIL. **Lei 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil (2015). Código de Processo Civil Brasileiro. Brasília, DF: Senado, 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 21 de setembro de 2020.

BRASIL. **Lei n. 13.484, de 26 de setembro de 2017**. Altera a Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-018/2017/lei/L13484.htm#:~:text=Altera%20a%20Lei%20n%C2%BA%206.015,Art.. Acesso em: 15 de outubro de 2020.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento n. 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf>. Acesso em: 21 de outubro de 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos Reais**. 13ª Ed. rev. ampl. e atual. Salvador: JusPodlvm, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO PAMPLONA, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, volume 5: direitos reais**. 1ª Ed. 2019. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. - 4ª Ed. São Paulo : Atlas, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 12ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

Mukai, Toshio **O Estatuto da Cidade: anotações à Lei n. 10.257, de 10-7-2001**. – 3. ed. rev. e ampl., com comentários às Leis do Programa Minha Casa Minha Vida – São Paulo : Saraiva, 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar de. **Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho**. 2ª Ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

QUEIROZ, Leandro. Usucapião extrajudicial. **Migalhas**, 30 de setembro de 2019. Disponível em: <<https://migalhas.uol.com.br/depeso/311984/usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

NALINI, José Renato; LEVY, Wilson. **Regularização fundiária**. – 2. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

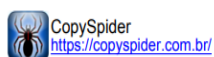
SANTOS, Luan Mesan Grossmann Mendes Dos. Direito Civil - Classificação da Posse Ponto 3 – Classificação da Posse. **JusBrasil**, 2016. Disponível em: <[https://luanmesan.jusbrasil.com.br/artigos/445180983/direito-civil-classificacao-da-posse#:~:text=1.200.,abuso%20da%20confian%C3%A7a%20\(precariedade\)](https://luanmesan.jusbrasil.com.br/artigos/445180983/direito-civil-classificacao-da-posse#:~:text=1.200.,abuso%20da%20confian%C3%A7a%20(precariedade))>. Acesso em: 18 de setembro de 2020.

SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis III: Procedimentos Especiais**. 3 ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018. (Coleção Cartórios / Coordenação Christina Cassettari).

Tartuce, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 5. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015.

TÔRRES, Lorena Lucena. Passo a passo da Usucapião Extrajudicial - Direito Civil. **JusBrasil**, 2017. Disponível em: <<https://lucenatorres.jusbrasil.com.br/artigos/535292088/passo-a-passo-da-usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em 10 de outubro de 2020.

RELATÓRIO ANTIPLÁGIO



Page 2 of 128

Relatório gerado por: carol.sampaio@live.com

Arquivos	Termos comuns	Similaridade
O Trabalho de Conclusão de Curso - Correto (1) (1).docx X https://blog.sajadv.com.br/usucapiao-procedimento	320	3,6
O Trabalho de Conclusão de Curso - Correto (1) (1).docx X https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/campanhas-e-produtos/direito-facil/edicao-semanal/usucapiao	310	3,41
O Trabalho de Conclusão de Curso - Correto (1) (1).docx X http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPIAO-EXT.pdf	264	2,28
O Trabalho de Conclusão de Curso - Correto (1) (1).docx X https://www.direitonet.com.br/resumos/exibir/365/Usucapiao-Novo-CPC-Lei-n-13105-15	184	2,02
O Trabalho de Conclusão de Curso - Correto (1) (1).docx X https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao	432	1,77
O Trabalho de Conclusão de Curso - Correto (1) (1).docx X https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil	154	1,61
O Trabalho de Conclusão de Curso - Correto (1) (1).docx X https://jus.com.br/artigos/68230/a-usucapiao-extrajudicial-qualis-documentos-sao-necessarios-de-acordo-com-o-cpc-atualizado-pela-lei-n-13-465-2017-e-provimento-65-do-cnj	141	1,6