

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR MEIO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Alan José Araújo De Souza¹
Rogério Mendes Fernandes²

RESUMO

A Usucapião é um meio de aquisição da propriedade. O surgimento se deu em Roma na intitulada Lei de XII Tábuas datado do ano de 455 a.c. Desde a origem até hoje, a usucapião continua viva e cada vez mais vem sendo amplamente utilizada. Na legislação brasileira, a primeira previsão se deu no Código Civil de 1916, trazendo apenas duas previsões legais, a usucapião ordinária e extraordinária. Com a revogação do antigo diploma civil, o atual código de 2002 juntamente com as recentes modificações legislativas ampliou o instituto, sendo que atualmente existem sete modalidades de usucapião imóvel, sendo elas: a usucapião extraordinária, ordinária, constitucional, familiar, indígena, coletiva e rural. Além disso, o código processual civil de 2015 trouxe a possibilidade de pleitear o título aquisitivo de propriedade pela via extrajudicial, realizado no Cartório de Registros de Imóveis onde encontra o bem, antes nem previsto no antigo código revogado de 1973. Desse modo, é possível o autor pleitear judicialmente ou extrajudicialmente a usucapião.

Palavras – chave: Usucapião. Propriedade. Modalidades. Procedimento. Registro.

ABSTRACT

Usucaption is a means of acquiring property. The appearance took place in Rome in the titled Law of XII Tables dated of the year of 455 b.c. From the origin to the present, the usucaption continues alive and more and more has been used extensively. In Brazilian law, the first prediction was given in the Civil Code of 1916, bringing only two legal provisions, ordinary and extraordinary usucaption. With the repeal of the old civil code, the current 2002 code, along with recent legislative changes, has expanded the institute, and there are currently seven types of immovable usucaption: extraordinary, ordinary, constitutional, family, indigenous, collective, and rural. In addition, the civil procedural code of 2015 brought the possibility of claiming the property purchase title through an out-of-court procedure, carried

¹ Acadêmico do curso de Direito - UniAtenas

² Docente do curso de Direito - UniAtenas

out at the Registry of Real Estate Records where it finds the good, previously neither provided for in the old revoked code of 1973. In this way, it is possible the author to sue judicially or extrajudicially for usucaption.

Keywords: Usucaption. Property. Modalities. Procedure. Registry.

INTRODUÇÃO

A natureza humana sempre buscou se intitular proprietário de alguma *res*, coisa, tendo um título garantidor de um ou mais bens resguardados de terceiros ou interessado que opuser, sendo da essência humana ter, querer e possuir.

Desse modo, o surgimento da Usucapião como meio de aquisição da propriedade adveio do Direito Romano, resultando numa unificação no concerne à prescrição aquisitiva.

Tendo origem latina à palavra *usucapio*, formada da junção de *usu*, significando *possessio* (posse) e *capere* (adquirir).

Dentre os tipos aquisitivos de propriedade, seja originária ou derivada, a usucapião é um meio de aquisição da propriedade, onde por um lapso temporal comprovado pelo possuidor, seja por 2, 5, 10 ou 15 anos, preenchendo os requisitos determinado na lei, o autor pode pleitear o título de proprietário ou propriedade do imóvel usucapiendo.

Tais requisitos são a posse mansa, pacífica, ininterrupta, em todo o tempo como possuidor e necessário demonstrar também o “*animus domini*”, ou seja, o desejo ou a vontade de ser dono, e não a simples posse e permanência no imóvel.

Este meio aquisitivo de propriedade se destaca pela formalidade e seus requisitos, sendo estes imprescindíveis, não podendo ser desrespeitados, bem como todos devem ser cumpridos integralmente, caso contrário à eficácia do procedimento será frustrada.

A Usucapião não perdeu nem diminui sua importância, tendo a previsão desde o primeiro e revogado Código Civil de 1916 com o atual e vigente Código Civil de 2002.

Além disso, no ano de 2015 com a edição do Novo Código de Processo Civil, intitulada Lei 13.105/15, e na Lei de Registros Públicos, trouxeram a possibilidade de pleitear o título aquisitivo de propriedade de forma extrajudicial pela Usucapião, antes não previsto pelo códex

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DA USUCAPIÃO NO MUNDO

O DIREITO ROMANO COMO PRECURSOR DA USUCAPIÃO

PERÍODO PRÉ – CLÁSSICO OU ARCAICO

A Usucapião, como meio de aquisição da propriedade, surgiu no Direito Romano, no período arcaico ou pré-clássico, marcado por guerras e conflitos, na intitulada Lei de XII Tábuas, que previa sobre a prescrição aquisitiva da propriedade, que antes não havia menção ou previsão legal em nenhuma norma jurídica.

A denominada norma supracitada remota – se do ano 455 a.c, onde em Roma havia uma disputa entre 2 (dois) grupos de cidadãos: os chamados patrícios e os plebeus.

Os patrícios eram o grupo formado por intelectuais romanos, pessoas da alta sociedade, ou seja, os nobres, que tinham influência política. Desempenhavam as funções públicas, detinham a maior quantidade de terras e escravos, não pagavam os impostos e formavam o Senado.

Já os plebeus era o grupo formado pela classe trabalhadora em Roma e estrangeiros, possuíam terras, mas pagavam impostos, não tinham direito políticos e civis, nesse contexto formavam a maior parte da população.

A legislação romana era escrita pelos patrícios, mas não era publicada para o conhecimento de todos os cidadãos, e sim como forma de coerção e imposição contra os plebeus.

Conforme expressa Dalmir Teixeira Rolim (2016) que:

As leis eram aplicadas na República Romana pelos pontífices e representantes da classe dos patrícios, que as guardavam em segredo, afinal a ideia de se criar uma lei oficial publicada acabaria com o controle sobre a população, já que tentaram manter por mais tempo possível o privilégio no controle jurídico, e essa condição dava aos patrícios enormes poderes de manipulação e repressão sobre os plebeus. Então era preciso a criação de uma lei que envolvesse os interesses de todos da população. (*apud* GASPARETTO, 2016).

A situação se agravou quando um plebeu de prenome “Terentílio” em 462 a.c. decidiu que houvesse a exposição de um código legal, e que pudesse todos os plebeus terem conhecimento e evitar abusos por parte da classe nobre.

A ideia de tornar pública uma lei naquele instante foi mal recepcionada pelos patrícios, mas em 455 a.c. um grupo formado por dez homens chamados de “decênviros”

vijaram até a Grécia para estudar a legislação utilizada por Sólon, legislador grego e bastante influente naquela época.

A delegação elaborou 10 (dez) tábuas de códigos, mas estava incompleto. Durante a elaboração da nova legislação um decenvirado verificou que precisaria de mais tábuas, assim redigiram mais 2 (duas) para se juntar com as outras já prontas, surgindo denominada Lei de XII Tábuas.

O trabalho realizado foi escrito em tábuas gravadas em lâminas de bronze e expostas no Fórum em Roma, para que todos tivessem o conhecimento.

A nova legislação trazia como norma: a organização e procedimento judicial, normas contra inadimplentes, pátrio poder, direito sucessório e tutela, propriedade, edifícios e fundos agrários, delitos, direito público, direito sagrado e disposições complementares.

Nas palavras de Dalmir Teixeira Roplim (2016) descreve que:

A criação de uma lei oficial que envolvesse não só os patrícios, mas também a plebe eram fundamentais, depois que Roma estabeleceu contato com a Grécia, muitas famílias patrícias assimilaram sua cultura, com seus costumes e doutrinas igualitárias, casamentos entre patrícios e plebeus aconteceram embora fosse vedado, após todos esses acontecimentos, a igualdade civil foi estabelecida pela Lei das Doze Tábuas (...). (*apud* CICCIO, 2016, p. 24).

E exatamente na tábua VI que descreve sobre o direito de propriedade, trazia a previsão sobre a Usucapião, com a seguinte redação, “*ipsis literis*”: “As terras serão adquiridas por usucapião depois de dois anos de posse, as coisas móveis depois de um ano”.

Desse modo a previsão de usucapir tanto poderia ocorrer de bens móveis, aqueles suscetíveis de movimento próprio, quanto a bens imóveis, sendo o solo.

Quanto ao tempo para comprovar legitimidade para ter o direito de usucapir, o possessor teria que permanecer na posse exclusiva em se tratando de bens móveis pelo período de 1 (um) ano e bens imóveis por 2 (dois) anos.

Assim, o doutrinador Paulo Nader (2016) explica: “A posse ad usucapionem era a *possessio civilis* que, segundo a Lei das XII Tábuas, devia ser, ininterruptamente, de dois anos para os imóveis e de um, para os móveis (*usus auctoritas fundi biennium, ceterarum rerum annus usus esto*).”

Quanto a quem era legítimo para pleitear a Usucapião segundo os doutrinadores Cristiano Chaves, Felipe Braga e Nelson Rosendal (2018), que: “Só poderia ser utilizada pelo cidadão romano, eis que os estrangeiros não gozavam dos direitos preceituados no *ius civile*.”

Todos os bens que poderiam ser usucapidos, com exceção dos bens furtados ou roubados, pertencentes aos comércios, províncias, ao Estado, a Igreja, entre outras. Posteriormente acrescentou a vedação a bens advindos de má – fé, pertencentes ao menor de idade, ao ausente, as doações feitas pelos magistrados e as coisas alienadas pelas mulheres quando legítimas, sem autoridade de um tutor.

Os requisitos legais eram: a coisa deveria ser idônea, ou seja, adquirida de boa – fé e ter justo título, sendo estes presumidos, comprovados pela simples amostra: documento de compra, doação, dote, legado ou abandono. O justo título garantia que a coisa usucapida adveio de um ou mais possuidores anteriormente.

PERÍODO CLÁSSICO

Já no período clássico romano (de II a. C a III d. C), marcado pela figura do pretor e dos Jurisconsultos, aumentou a previsão e possibilidade de usucapir, criando – se mais previsões legais, sendo a Lei Atínia que permitia que ocorresse a usucapião ainda que a coisa tivesse sido furtada, mas houvesse retorno ao seu proprietário, e a Lei Plautia e Júlia que proibiam a usucapião se alguém se apossasse de algum bem com atos de violência.

Também nesse período que surgiu 3 (três) formas anormais de aquisição da propriedade pela usucapião, conforme explica José Carlos Moreira Alves (2018, p. 360) “ (...) a usucapio pro herede, a usureceptio ex fiducia e a usureceptio ex praediatura”.

A usucapião *pro herede* é aquela que ocorria quando um herdeiro de uma herança se apossava do bem, entre o tempo da morte do de cujus e a aceitação da herança, pelo lapso de um ano na qualidade de herdeiro.

Já a aquisição da propriedade pela *ex fiducia* era aquela que quando alguém transferia a propriedade da coisa a alguém como garantia de cumprimento de uma obrigação, que depois de um ano readquiria a propriedade sobre ela.

Por último, a usucapião *ex praediatura* era aquela em que o Estado vendia a coisa lhe dada em garantia, e o antigo dono readquiria depois de um ano se tratando de bens móveis e dois anos para bens imóveis.

Diante disso, a usucapião começou a incorporar outros meios de aquisição e fortalecendo seus requisitos legais passando a exigir a justo título, boa – fé e o tempo de posse entre o proprietário e o possuidor, assim nas palavras de José Carlos Moreira Alves (2018, p. 361) descreve: “(...) a) iusta causa; b) bona fides; e c) posse por dez anos entre presentes (a

princípio, quando proprietário e possuidor morassem na mesma cidade; depois, na mesma província), ou por vinte anos entre ausentes (no caso contrário).”

2.1.3 PERÍODO PÓS – CLÁSSICO

No período pós-clássico romano (de III d. C a VI d. C), quando Roma teve sua decadência nas questões políticas e falta de inovação política, o imperador Constantino introduziu a usucapião extraordinária, a chamada longa duração de tempo, aquela em que possuidor tivesse por quarenta anos, boa – fé, mas sem justa causa ou justo título, poderia reivindicar contra o rei e ter a propriedade.

Já no império de Justiniano manteve os mesmos requisitos da usucapião, mas com algumas alterações, sendo elas: coisas doadas eram insuscetíveis de usucapião, o título putativo aquele que o rei o denominava e demonstrava ter justo título passou a ser a admitido e a aquisição de bens móveis passou a ser 3 (três) anos, e imóveis entre presentes 10 (dez) anos e 20 (vinte) anos entre ausentes.

Na visão de José Carlos Moreira Alves (2018, p. 361), sobre a aquisição da propriedade pela posse prolongada e tendo boa – fé, vejamos:

Demais, estabeleceu Justiniano que a longissimi temporis praescriptio teria eficácia aquisitiva, e que, portanto, quem possuísse uma coisa, de boa-fé, mas sem justo título, por trinta anos (ou por quarenta, em se tratando de coisas do fisco, da Igreja, de obras pias, do imperador ou da imperatriz), se tornaria proprietário dela.

Desse modo, ampliaram a possibilidade da usucapião extraordinária podendo ser reivindicada contra o fisco, a Igreja e do imperador ou da imperatriz.

Em resumo, a Usucapião teve marco inicial no direito romano tendo bastantes transformações que ao longo de anos puderam surgir novos tipos e aperfeiçoamento dos requisitos.

No período pré-clássico e pós-clássico a Usucapião surgiu como forma de adquirir a propriedade de quem ainda não era dono, em especial, cidadão romano, como forma manter o controle de suas terras e do Estado, sendo bastante restrito.

Já no período Justiniano a finalidade da Usucapião tem ponto central no proprietário, deste adquirir o bem imóvel de quem ainda não era dono, e, claro, tendo ênfase na boa – fé.

A USUCAPIÃO NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DO CÓDIGO CIVIL DE 1916

O primeiro Código Civil Brasileiro teve um início conturbado, não foi algo simples de ser escrito, demorou 17 anos para ser aprovado o projeto idealizado por Clovis Beviláqua.

Antes de sua vigência, não havia uma legislação genuinamente brasileira, vigorava a legislação das Ordenações Filipinas de 1603, que perdurou todo o período Brasil – Colônia, sob a influência de Portugal.

Em 1824, com a outorga da primeira Constituição e única do período colonial brasileiro, trouxe a necessidade de criar novos códigos próprios, visto que já vigorava a própria constituição e quebrar os laços das Ordenações Filipinas.

Nas palavras de Mascarelli (2012) explica a respeito da necessidade do código civil como:

A busca por uma legislação civil brasileira foi uma luta que começa já no Império e se estende pela República. O regramento da vida social das pessoas, determinando propriedade, herança, direitos de vizinhança, etc.; foi desde o início um desejo do Estado e dos juristas, com pouquíssima participação ou mesmo clamor popular para sua elaboração.

Somente em 1855 que houve o início do próprio direito material civil, na ocasião o Estado imperial convidou o civilista Teixeira de Freitas, para esculpir o código civil brasileiro.

Na primeira tentativa, Teixeira de Freitas demorou 2 (dois) anos denominado “Esboço do projeto de Código Civil”, tendo quase 5 (cinco) mil artigos, mas ficou inacabado, pois deveria evidenciar o direito privado, no qual trazia o cunho monárquico.

Posteriormente, em 1871, Visconde de Seabra, jurista português, tenta escrever o código, mas fica incompleto, da mesma forma, o conselheiro do Império, Nabuco de Araújo, deixa o projeto também inacabado devido a sua morte.

Já em 1881, o jurista e advogado Felício dos Santos escreve os “Apontamentos” do código civil, mas foi em vão, devido a proclamação da república que antecedeu ao projeto, culminou numa reformulação do próprio autor e não aceitação. Isso também aconteceu com o projeto de Antônio Coelho Rodrigues em 1883, que não foi aceito seu projeto e arquivado.

A fim de acabar com essa discussão, finalmente em 1899, o governo já republicano incumbiu a obrigação de criar a legislação civil ao, jurista e magistrado, Clovis

Beviláqua, que me 8 (oito) meses entrega o projeto pronto e revisado, por jurisconsultos do governo, a Câmara dos Deputados em 1900.

O primeiro projeto do código civil e o apresentado por Clovis Beviláqua, possuem características diferentes, tais como:

Esses diferentes projetos falam muito de seus autores e também da sociedade dos quais foram criados. O projeto de Teixeira de Freitas feito durante o Império possuía como ideal o homem monárquico, já o projeto de Clóvis Beviláqua tem como ideal o homem republicano do começo do século. (Gisele Mascarelli, 2012)

A discussão não parou, já no início do século XX, o jurista e político Rui Barbosa trava uma crítica ferrenha ao projeto apresentado, dentre as suas críticas estava a linguagem, gramática, usos de termos jurídicos, concisão e até atacando sua qualidade profissional.

As suas críticas foram tão fortes que perduraram de 1902 a 1912 no Senado Federal, com inúmeras revisões e emendas do projeto, de juristas de todo o Brasil, que travaram uma intensa discussão e fatiamento do projeto em comissões para análise pontual e edição de novos pareceres.

Finalmente, em dezembro de 1915 o projeto de Código Civil é aprovado, ficando com a data de promulgação em 1916.

A aprovação da nova legislação civil ficou conhecida e marcada por inúmeras interferências e opiniões, tais como:

O Código Civil foi aprovado em 1916 ficando conhecido como o Código de Beviláqua, pois este foi o primeiro que elaborou o projeto. Porém, diversas foram as interferências que o projeto primitivo sofreu, podendo-se falar em uma obra coletiva, resultado da mistura de diversas opiniões e valores. (Gisele Mascarelli, 2012)

Portanto, 17 (dezessete) anos árduos, desde a edição do projeto até a aprovação, muitas discussões, críticas e inconformismo, mesmo assim tendo pontos negativos foi aprovado com mudanças. A nova legislação civil durou até o século XXI, com 86 (oitenta e seis) anos desde a sua vigência até a revogação pelo atual Código Civil de 2002.

A PRIMEIRA PREVISÃO NO BRASIL E SEUS ASPECTOS LEGAIS

A usucapião no Brasil teve sua primeira previsão no Código Civil de 1916, com a influência do direito alemão, adotou a chamada prescrição aquisitiva, aquela em que o possuidor pode pleitear o título aquisitivo de propriedade respeitando e cumprindo um determinado lapso temporal e requisitos legais. Diferentemente da prescrição extintiva

prevista na parte Geral do Código Civil de 2002, nos artigos 205 e 206, que extingue o direito à pretensão.

O Código Civil de 1916 no artigo 530, trazia as possibilidades de aquisição da propriedade dentre elas a Usucapião, vejamos:

Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:

I - Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel.

II - Pela acessão.

III - Pelo usucapião.

IV - Pelo direito hereditário.

Adiante, no aludido códex civil previa dois tipos de usucapião, a usucapião extraordinária e ordinária, respectivamente, previstas nos artigos 550 e 551, vejamos:

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

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

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

Observa – se acima que a usucapião extraordinária, do artigo 550, o possuidor teria que permanecer na posse por 30 (trinta) anos, sem interrupção e oposição, e não dependia de título de boa – fé.

A permanência do imóvel, utilizado – se como se fosse dono, o chamado “*animus domini*”, garantia o direito de pleitear em juízo a aquisição de propriedade imobiliária, requerendo ao magistrado através de sentença, o título de proprietário registrado no cartório imobiliário competente.

Quanto à usucapião ordinária, do artigo 551, o tempo era menor, apenas 10 (dez) anos de posse quando o possuidor residia no mesmo município onde se encontra o bem, e de 20 (vinte) anos quando ausente aquele possuidor residia em município diverso.

Insta salientar que, a princípio havia somente duas possibilidades de usucapir imóveis, que mais tarde com o atual e vigente código civil houve a ampliação do campo prático e evidenciando novos casos.

O ilustre doutrinador Clovis Beviláqua na sua obra (1941, vol.1, página 171 e 172) menciona as restrições de bens que não podiam ser usucapidos, assim descreve:

Há, porém, coisas desse gênero, que não podem ser assim adquiridas. Tais são: as coisas do domínio público, de uso comum do povo, de uso especial e dominicais. As que estão fora do commercio por insusceptíveis de apropriação, também não podem ser usucapidas.

Desse modo, interpretando a citação acima os bens públicos, como os bens de uso comum do povo, uso especial e os dominicais, não estariam sujeitos à usucapião, obviamente por serem de interesse público e da coletividade.

O ilustre doutrinador Flávio Tartuce (2017, vol. 4, página 106) explica quanto a inalienabilidade do comércio que:

O art. 69 do Código Civil de 1916 tratava das *coisas fora do comércio*, abrangendo aquelas que eram insuscetíveis de apropriação e as legalmente inalienáveis. Diante desse tratamento anterior, era comum a afirmação de que tais coisas não poderiam ser usucapidas, caso do ar, da luz solar e dos bens públicos.

Da mesma forma os elementos naturais não podem ser usucapidos, tais como: ar, luz do sol, água, fogo e os bens públicos.

Quanto aos bens legalmente inalienáveis, como os bens de família, dotes, doações ou testados que havia cláusula de inalienabilidade poderiam ser usucapidos desde que ocorresse a hipótese extraordinária, assim transcorrendo 30 (trinta) anos na posse do bem.

POSSIBILIDADE DA SOMA DE POSSE

O artigo 552 do Código Civil de 1916 trazia a previsão da possibilidade da soma de posse, permitindo ao possuidor que não tivesse 10, 20 ou 30 anos de posse exclusiva, contar o tempo de posse exercida pelo seu antecessor, sendo também da mesma forma contínua, pacífica e ininterrupta.

Tal condição está prevista no artigo 552, com a seguinte redação: “Artigo. 552. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a do seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas e pacíficas.”

DA SUSPENSÃO E DA PRESCRIÇÃO

Por fim, o último artigo da seção Usucapião na legislação civil de 1916, o artigo 553, previa a possibilidade de incidência da prescrição, podendo ser suspenso ou interrompido, com previsão nos artigos 168 a 176 da mesma legislação supracitada.

AS CARACTERÍSTICAS DA USUCAPIÃO E SUAS MODALIDADES

CONCEITO E FORMA ORIGINÁRIA

A Usucapião pode ser conceituada como um dos meios de aquisição da propriedade, também é denominada prescrição aquisitiva, diferentemente da prescrição da prescrição extintiva dos artigos 205 e 206 do Código Civil de 2002.

Desse modo quanto mais tempo a pessoa exerce a posse como se fosse dono, o chamado “*animus donimi*”, comprovando que ocorreu de forma mansa, pacífica e ininterrupta, terá garantido o direito de registrar o imóvel usucapiendo.

A Usucapião é uma originária de aquisição da propriedade, visto que o atual proprietário é único e exclusivo, não há contato pessoal com ninguém, e sim com a coisa, adquirindo novas características.

O doutrinador Flávio Tartuce (2017, vol. 4, página 106) explica sobre as duas formas de aquisição, vejamos:

Nas formas originárias, há um contato direto da pessoa com a coisa, sem qualquer intermediação pessoal. Nas formas derivadas, há intermediação subjetiva, ou seja, por uma ou mais pessoas. (...) Didaticamente, pode-se afirmar que a propriedade começa do zero, ou seja, é “resetada”. É o que ocorre na usucapião, por exemplo. Já nas formas derivadas, há um sentido de continuidade da propriedade anterior, como se dá na compra e venda.

PRESSUPOSTOS LEGAIS DA USUCAPIÃO

A coisa hábil ou *res habilis* diz respeito ao bem objeto da Usucapião, a Constituição da República de 1988 é clara quanto à proibição de usucapir bens públicos nos artigos 183, §3º e artigo 191, §único. Imóveis urbanos abaixo de 125m² e testada de 5 metros não será regularizado de acordo com a Lei 6766/79, parcelamento do solo, e imóveis rurais não pode ser inferior a fração mínima ou módulo rural, lei 5868/72.

A posse ou *possessio* é a prescrição aquisitiva evidenciada na Usucapião, também conhecida como a posse *ad usucapionem* que está previsto os requisitos em cada modalidade dos artigos 1238 e 1242 do Código Civil de 2002.

Quanto ao tempo ou *tempus* é fundamental, pois dependendo de cada caso em concreto irá distinguir qual modalidade de usucapião o possuidor terá que ingressar para ter seu direito de usucapir, e também, influenciar quais requisitos terá que cumprir, para converter a posse em propriedade.

O justo título ou *titulus* é um ato de formalidade que transfere o domínio a outrem ou direito real para produzir efeito, a pessoa se sente na condição de dono, podendo ser: escritura de compra e venda, carta de arrematação, carta de adjudicação, formal de partilha ou cessão de direitos hereditários.

Finalmente, a boa – fé ou *bona fides* é aquela em que a coisa a ser usucapida não pode ter vício e nem mácula, o possuidor tem a legitimidade e é desimpedido, não tendo qualquer obstáculo que venha recair sobre o bem.

MODALIDADES DE USUCAPIÃO PREVISTA NO CÓDIGO CIVIL DE 2002

Usucapião Extraordinária

A Usucapião Extraordinária regular ou comum (*caput*) é a modalidade que exige mais tempo de posse no imóvel, está prevista no artigo 1238 do Código Civil, com a seguinte redação:

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

Desse modo, pode – se compreender que o possuidor permanecendo 15 anos, de forma mansa, pacífica, ininterrupta, com “*animus domini*”, terá o direito de usucapir o imóvel em que ocupa, independe de justo título de boa – fé, visto que estes são presumidos nesta modalidade e também pode ser proprietário e/ou possuidor de outros imóveis que não terá prejuízo.

Ressalta – se que o parágrafo único do mesmo o prazo reduz 5 anos o tempo na condição caso o possuidor exerça a posse com fim de moradia ou de trabalho, podendo pleitear com 10 anos o direito de propriedade, a chamada usucapião extraordinária por posse – trabalho.

Vale ressaltar que, caso o possuidor não tenha o tempo necessário para usucapir o imóvel pode ser complementado pelo tempo exercido pelo seu antecessor conforme previsão do artigo 1243 do Código Civil.

O doutrinador Flávio Tartuce (2017, vol. 4, página 117) explica que pode, ainda, ser somada a posse no curso do processo com a redação do Enunciado 497 da V Jornada de

Direito Civil do Conselho de Justiça Federal: “O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor.”

Usucapião Ordinária

A Usucapião Ordinária também conhecida usucapião regular ou comum está prevista no artigo 1242 do Código Civil, com prazo de 10 anos, caput, e de 5 anos, no parágrafo único, 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.

Diante da redação acima, compreende – se que o possuidor deve permanecer pelo menos 10 anos na posse do imóvel, além de ser mansa, pacífica, ininterrupta, com “*animus domini*”, como acontece na usucapião extraordinária, não há restrição que tenha outros imóveis já registrados ou somente na posse, sendo que nessa modalidade é imprescindível demonstrar justo título e boa – fé.

O parágrafo único do artigo traz uma redução do tempo para 5 anos, mas com condições bastantes explicitas, somente terá o direito de usucapir nessa modalidade caso o possuidor tenha adquirido onerosamente o imóvel, que já teve registro, mas este foi cancelado no cartório imobiliário e usava para fim de moradia ou trabalho.

A previsão anteriormente citada é conhecida como usucapião ordinária por posse – trabalho, também como Usucapião Tabular, devido ser um requisito essencial para os juristas na área de registros públicos assim denominarem.

Insta salientar que, da mesma forma que ocorre na usucapião extraordinária, o atual possuidor tem a faculdade de complementar o tempo de posse contando lapso exercido por antecessor, observando os mesmo requisitos ora elencados e também em trâmite do processo.

Usucapião Constitucional Urbana

A Usucapião Constitucional Urbana ou *pro misero* é prevista tanto na legislação civil no artigo 1240 e na Constituição Federal de 1988 no artigo 183, com a seguinte redação:

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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

A primeira observação que se faz é a extensão do imóvel, este por sua vez não pode exceder 250 m², se não a será frustrada a aquisição da propriedade de plano.

O tempo é outro diferencial, o prazo será de 5 anos para o possuidor pleitear nesta modalidade, não terá prazo reduzido, é imprescindível que tenha pelo menos este lapso temporal.

Deve exercer de forma mansa, pacífica, ininterrupta, com “*animus domini*”, utilizando imóvel exclusivamente para moradia do possuidor ou de sua família, não podendo ter em hipótese alguma ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, sendo reconhecido este direito apenas uma vez, conforme §3º do artigo 183.

E conforme mencionado, os bens públicos não podem ser usucapidos, por restrição legislativa constitucional e Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal.

Por fim, vale ressaltar que, o tempo de posse não pode ser somado com o lapso de seu antecessor, a benesse do artigo 1243 do CC, aplicada à usucapião extraordinária e ordinária, não possui esta faculdade, e sim restrição.

Nas palavras de Tartuce (2018, vol. 4, página 117) em síntese explica:

Na IV Jornada de Direito, foi aprovado um enunciado doutrinário sobre o instituto da soma de posses com os fins de usucapião, o de número 317, prevendo que “*A accessio possessionis*, de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil, não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente.”

Por fim, a Usucapião Constitucional Urbana é tema de repercussão geral. O Supremo Tribunal Federal reconheceu a tese através do Recurso Extraordinário nº 422.349 do Rio Grande do Sul, com a seguinte redação: “Tema 815 - Possibilidade de legislação infraconstitucional obstar o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana, previsto no art. 183 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de módulos urbanos na área em que situado o imóvel.”

O precedente fixou que a legislação infraconstitucional não pode obstar o reconhecimento da usucapião, visto que a Constituição Federal de 1988, apenas coloca limite máximo da área.

Usucapião Constitucional Rural

Usucapião Constitucional Rural é a única modalidade que versa sobre terras rurais, diferentemente das demais que restringem a área urbana.

Está prevista no artigo 1239 do Código Civil de 2002 e no artigo 191 da Constituição Federal de 1988, com o seguinte texto:

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. Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Assemelha – se a usucapião constitucional urbana, sendo que está versa imóveis rurais. Dentre o requisitos, o possuidor deve exercer a posse mansa, pacífica, ininterrupta com “*animus domini*” por 5 anos, a área usucapida não pode exceder a 50h, utilizando – a, exclusivamente, para produção de seu trabalho ou moradia, para si ou de sua família, não podendo ter ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, sendo reconhecido este direito apenas uma vez.

Usucapião Familiar

Com apenas 2 anos o possuidor pode adquirir o título de propriedade pela modalidade Usucapião Familiar. Esta também é conhecida como pró – moradia, foi criada pela Lei 12.424/11, inserindo o artigo 1240 – A no Código Civil, vejamos:

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.

Dessa forma, o possuidor deve exercer a posse, direta, mansa pacífica, ininterrupta, com “*animus domini*”, pelo menos 2 anos, sendo o imóvel urbano não ter mais de 250 m², como ocorre na usucapião constitucional urbana, além disso o ex – cônjuge ou ex – companheiro com quem dividia, que abandonou o lar.

Assim, o abandono do lar é elemento imprescindível para obter o título aquisitivo e a saída deve ser voluntária. Somente é reconhecida uma única vez e não podendo, o possuidor que permanecer na posse, ter outro imóvel urbano ou rural.

Usucapião Indígena

Os índios tem o direito de usucapir suas terras, o Código Civil não faz menção a Usucapião Indígena e deixa a mercê do próprio Estatuto do Índio disciplinar tal modalidade.

Assim, conforme prevê o estatuto traz a previsão no artigo 33, com a seguinte previsão:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Assim, o índio tem a capacidade regulada pela sua lei, tendo o começo da capacidade de fato somente aos 21 anos, conforme artigo 9º, inciso I do estatuto.

Terá o direito de usucapir o imóvel desde que a terra não seja superior a 50h, exercendo de forma mansa, pacífica, ininterrupta, com “*animus domini*”, cumprindo 10 anos de posse exclusiva, sendo que a soma de posse de eventual antecessor a lei não dispõe.

Se o índio possuir capacidade plena poderá sozinho propor diretamente a ação de usucapião, caso contrário a FUNAI, órgão de fiscalização e controle dos índios, representará.

O processo da ação de usucapião indígena é de competência da Justiça Federal, conforme previsão no artigo 109, inciso XI da Constituição Federal de 1988.

Usucapião Coletiva

A Usucapião coletiva foi introduzida através da Lei 10.257/2001, não tendo previsão no Código Civil, mas no Estatuto da Cidade, no artigo 10 com a seguinte redação:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

Conforme observa a redação acima, houve uma recente alteração do artigo com a regulamentação da regularização fundiária de imóveis urbanos e rurais em 2017.

A nova redação suprimiu alguns requisitos como: a metragem do imóvel, antes, previa a regularização pela modalidade coletiva para imóveis acima de 250 m², nos casos em que não fosse possível identificar a área dos possuidores e estes serem de baixa renda, com a vigência da nova lei o possuidor não precisa ser de baixa renda e a área total do imóvel dividida pelo número de possuidores não pode ultrapassar a fração 250 m² para cada um.

Manteve o requisito do tempo de posse sendo de 5 anos, exercido de maneira mansa, pacífica, ininterrupta com *animus donimi*, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Além disso, o possuidor pode somar a posse de seu antecessor para complemento do tempo para usucapir e, em caso de êxito judicial, o juiz fixará na sentença a fração ideal de cada possuidor e futuro proprietário, para registro no cartório imobiliário local, conforme §1º, 2º e 3º do artigo 10 do estatuto.

Usucapião Imobiliária Administrativa

A Usucapião Imobiliária Administrativa adveio da Lei 11.977/09, do projeto do governo federal denominado “Minha casa, minha vida”. Na legislação previa um procedimento extrajudicial da usucapião.

Tal previsão trazia em sua redação no artigo 60, que o Poder Público conferia todos aqueles que participavam do projeto, através de prévio cadastro, um título de legitimação do imóvel que possuíam e estes tinham o prazo de 5 anos para registrar no cartório imobiliário local preenchendo os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal de 1988, da Usucapião Constitucional Especial Urbana, convertendo o título de posse em propriedade.

Esse procedimento foi revogado pela Lei 13.465/17 que institui a regularização fundiária de imóveis urbanos e rurais, e pelo Código de Processo Civil, que ambos ampliaram a possibilidade da usucapião pela via extrajudicial.

Usucapião de Servidões

Servidão é um direito real, sendo um ônus voluntário imposto a um prédio em favor de outro, utilizando como se fosse seu, podendo ser constituída por Usucapião conforme disposto no artigo 1.379 do Código Civil.

Assim extraem do artigo que as servidões passíveis de serem usucapidas serão as aparentes, sendo pela modalidade ordinária, comprovando os mesmos requisitos do artigo 1.242 do Código Civil, em especial justo título e boa – fé no prazo de 10 anos, em contraponto, não tendo justo título, ingressará na modalidade extraordinária, mas o prazo será de 20 anos.

PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

ASPECTOS GERAIS

No antigo e revogado Código de Processo Civil de 1973 não havia previsão extrajudicial da Usucapião, apenas previa a as modalidades extraordinária e ordinária de bens imóveis, seguindo um rito especial, previsto nos artigos 941 a 945, bastante simplificado.

A nova edição do Código de Processo Civil trouxe a possibilidade da aquisição da propriedade pela Usucapião pela modalidade extrajudicial.

A previsão legal encontra – se no artigo 1.071 do Código de Processo Civil e na Lei de Registros Públicos no artigo 216 – A, *in verbis*:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:
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 (...).(Brasil, Código de Processo Civil, 2015)

Dessa forma o ilustre professor Elpídio Donizetti descreve sobre a Usucapião Extrajudicial, vejamos:

Dentre as premissas que motivaram a edição do CPC/2015, verifica – se a necessidade de desjudicialização dos conflitos, seja pela simplificação dos procedimentos, pelo incentivo à autocomposição ou, ainda, pela retirada de determinadas competências da via exclusivamente judicial. Com relação a esta última, o art. 1.071 evidencia inovação de extrema relevância: um novo procedimento extrajudicial para a declaração da usucapião, com a participação do tabelião de notas e do registrador de imóveis.

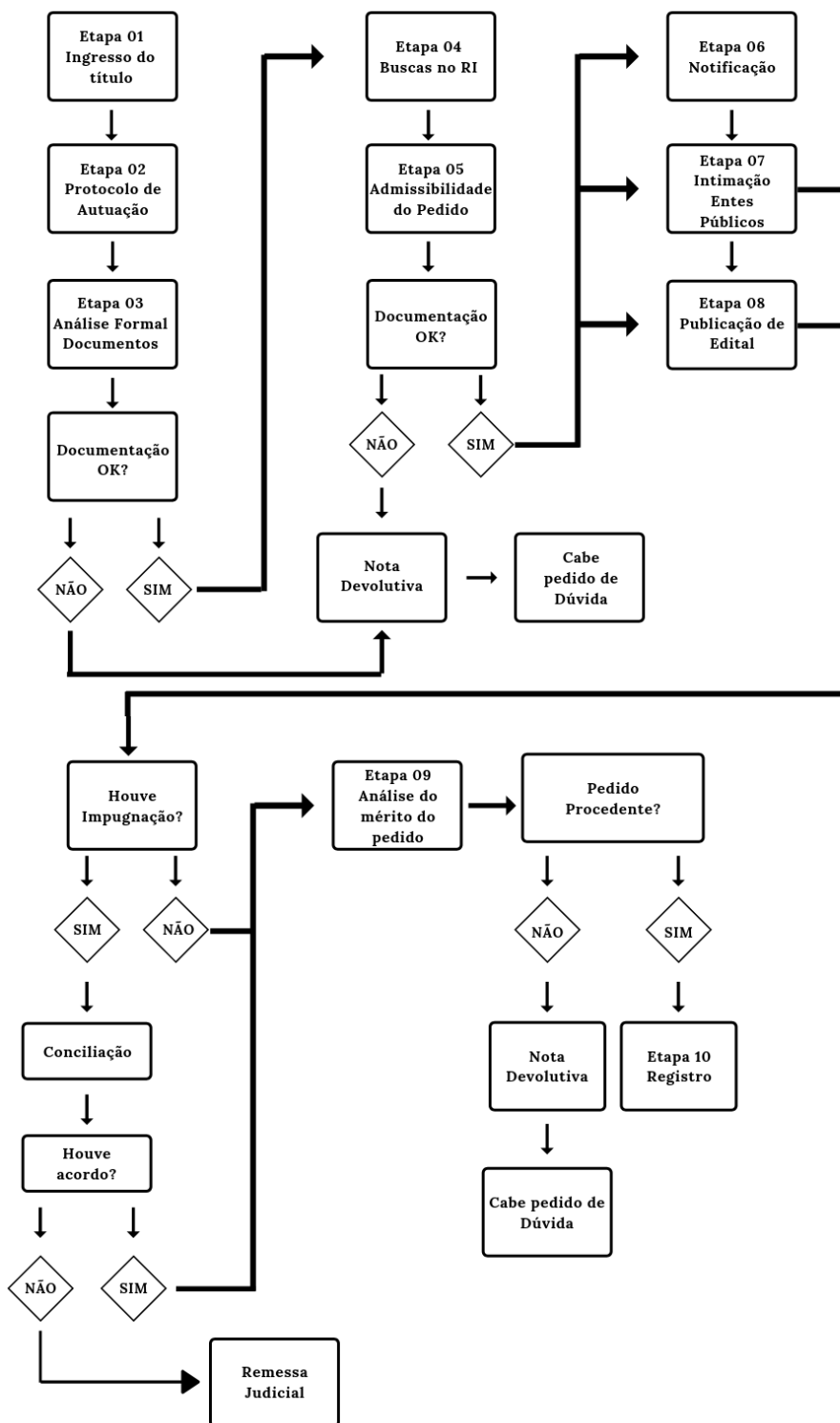
Essa modalidade de usucapir busca – se trazer um procedimento célere, diminuindo com as demandas judiciais de Usucapião, ou seja, a desjudicialização, tendo a participação integral do tabelião e advogado em todos os atos praticados no cartório de registro de imóveis até no registro/averbação na matrícula do imóvel usucapiendo trazendo um procedimento específico e longo, mas com peculiaridades imprescindíveis.

PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A previsão da Usucapião Extrajudicial encontra – se no CPC e na Lei de Registros Públicos, que sofreram alteração com a edição da Lei 13.465/17, regulamentando o Provimento nº 65 do CNJ (Conselho Nacional de Justiça), que trata sobre a Regularização

Fundiária de imóveis urbanos e rurais, ampliando o campo de incidência da usucapião e, consequente, aquisição da propriedade.

O CORI – MG (Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais) elaborou o procedimento da Usucapião extrajudicial compreendido em 10 etapas¹ em destaque no fluxograma e a análise destas serão expostas a seguir:



¹Quadro 01. Elaborado pelo Autor

Etapa 01 – Ingresso do Título

A primeira etapa do procedimento extrajudicial da Usucapião é o requerimento inicial apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis, instruído com todos os documentos necessários para ingresso extrajudicial, tais como: documento pessoal do requerente, documentos que demonstram a posse, qualificação e endereço dos confrontantes, em caso de soma de posse de seu antecessor, qual modalidade de usucapião pleiteada, certidões negativas de débitos fiscais, mapa e memorial descritivo do imóvel usucapiendo, a informação de eventual matrícula ou esta sendo a primeira e o valor atribuído ao imóvel.

A análise dos documentos dos documentos não serão, a princípio, neste momento e sim na etapa 03, nesta, primeiro é emitido o protocolo ou prenotação, elaborando novas exigências ou falhas a serem sanadas.

A prenotação, dito anteriormente, consiste num número de ordem feito no requerimento, demonstrando preferência e agilidade na realização do procedimento.

O protocolo emitido tem a duração de 30 dias, a partir do momento do protocolo, desse modo transcorrido o prazo sem qualquer nova movimentação posterior, é cancelado a prenotação, não surtindo efeitos legais e rejeitado pela inércia, sem análise de mérito do pedido, conforme prevê o §1º do artigo 216 – A que: §1º. O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

O arquivamento do pedido e conseqüente cancelamento não necessitam de intimação do Requerente e nem das partes interessadas, dispensando a formalidade do procedimento judicial, que em caso de novo pedido pode aproveitar o que foi realizado, pois os documentos ficam arquivados no cartório, mas com nova autuação, prenotação e cobrança de emolumentos, taxas cartorárias.

O êxito da demanda depende do advogado e de seu cliente em instruir de maneira rápida, ágil e célere, evitando transtornos e paralizações.

Etapa 02 – Autuação

A etapa dois consiste na autuação do requerimento e dos documentos inicialmente apresentados, que neste momento a serventia responsável receberá os documentos e realizar a prenotação recebendo um número, ficando a critério de cada serventia como numerar, que servirá como base para futuras intimações, impugnações, recebimentos de petições simples ou documentos novos para anexar no procedimento em trâmite.

Etapa 03 – Análise formal dos documentos

Os documentos probatórios são imprescindíveis tanto no processo judicial quanto no extrajudicial, em se tratando deste último, incube ao Oficial de Registro de Imóveis analisar todos os documentos apresentados na etapa 01, “Ingresso do Título”.

A análise formal dos documentos consiste no requerimento apresentado e endereçado ao cartório de registro imobiliário onde se encontra o bem. A petição deve observar os requisitos legais do artigo 319 do Código de Processo Civil, que tratam da petição inicial, e o Provimento nº 65/2017 do CNJ (Conselho nacional de Justiça).

Sendo os principais dados que precisam constar no requerimento inicial são:

a) **O endereçamento ao registrador de imóveis:** deve ser dirigido ao cartório de registro de imóveis da comarca onde se encontra o imóvel usucapiendo;

b) **A qualificação dos requerentes:** é fundamental a qualificação completa, visto que o procedimento é realizado em nome próprio, e não alheio. Se for pessoa física pleiteando é importante à qualificação completa e endereço, se for pessoa jurídica deve informar a sua forma ou denominação social, além do CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica), do registro e endereço físico da empresa;

c) **Identificação dos interessados:** é imprescindível que o usucapiente informe todos que participam do procedimento, os confinantes, confortantes e entes públicos;

d) **Indicação da espécie de usucapião pretendida:** a modalidade de usucapião, tanto as previstas no Código Civil, Constituição ou legislação especial, irá influenciar em quais requisitos que o Requerente irá que cumprir para e que tenha êxito no procedimento;

e) **O fato e os fundamentos jurídicos do pedido:** não basta somente demonstrar documentalmente que possui o direito, o contexto fático é imprescindível para que possa saber quando e como iniciou e perpetuou a posse até o início do processo;

f) **Nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores:** em caso de soma de posse do antecessor com fundamento no artigo 1.243 do Código Civil é importante a sua qualificação e endereço, pois será citado no procedimento;

g) **Números da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra registrado:** caso o imóvel tenha matrícula é necessário informar, visto que faz parte do controle na escrituração do imóvel, seja qual for o tamanho da área a usucapir, para evitar matrículas em aberto, e, da mesma forma, se o imóvel não é matriculado deve constar essa informação;

h) Esclarecimento se há ou não edificação e ou benfeitoria: dependendo do tipo de usucapião, se o possuidor realizou obras no imóvel é requisito essencial, além de ser relevante demonstrar na matrícula a propriedade do usucapiente;

i) Valor atribuído ao imóvel: será atribuído o valor do imóvel de acordo com o último lançamento do valor venal do imóvel, ou o valor do mercado ou declarado na Receita Federal, sendo estes importantes no cálculo dos tributos e emolumentos a serem pagos;

j) Os pedidos e suas especificações: os pedidos no requerimento inicial são fundamentais no decorrer do procedimento, para evitar emendas e demora, por isso logo no início é necessário especificar quais são os pedidos a serem realizados no momento oportuno;

k) O valor da causa:

l) Dados do advogado: o procedimento exige a participação do advogado e procuração assinada do Requerente, no requerimento inicial contendo todos os dados pessoais e meios de comunicação para facilitar e ser célere o processo.

Ata Notorial

Depois de realizado o requerimento expresso e o recebimento de todos os documentos junto ao tabelião de imóveis, o tabelião responsável para redigir a ata notorial será a serventia do Tabelionato de Notas.

Conforme prevê o inciso I do artigo 216 – A, a Ata Notorial é um documento de fé pública, nela deve constar as informações relevantes e redigidas pelo tabelião, seja determinados fatos, coisas, pessoas ou situações em que a lei exige que sejam documentadas.

No caso do procedimento o tabelião constará de forma resumida as informações do imóvel seja urbano para fins de moradia ou comercial ou lotes vagos, e os rurais, a metragem, os confinantes, confrontantes, as benfeitorias realizadas, o meio que exerceu adquiriu e exerceu a posse, as despesas do imóvel, eventuais terceiros que ocupam e a utilização do bem.

Planta e memorial descritivo

O mapa e memorial descritivo do imóvel usucapiendo são imprescindíveis, visto que possibilita verificar quais os limites e a área do imóvel, sendo redigido por um profissional de engenharia ou arquitetura competentes rubricados por estes no documento,

além disso, deve apresentar ao Registrador a ART ou RRT (Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica) com o comprovante de pagamento.

Em caso de não estarem assinadas prevê o §2º do artigo 216 – A, que:

§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 exposto em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

Certidões Negativas dos distribuidores

A necessidade de comprovar que os Requerentes não possuem processo judicial em trâmite é necessária, visto que não pode haver processos simultâneos de usucapião do mesmo imóvel, se não irá frustrar o procedimento extrajudicial.

Justo Título e outros documentos

Os documentos exigidos que comprovem o tempo de posse, continuidade e natureza, exercido no imóvel são imprescindíveis, sem estes o tabelião não terá meios de promover o procedimento extrajudicial.

Assim o Requerente deve ter o maior número de documentos que comprovem sua posse, não fazendo poderá na serventia onde ocorre o procedimento extrajudicial, requerer administrativamente a produção antecipada de provas prevista no CPC, no que couber. Conforme preconiza o §15 do artigo 216 – A.

Etapa 04 – Buscas no Registro de Imóveis

Nessa etapa realizada no Cartório de Registro de Imóveis, a certidão apresentada pelo usucapiente que consta registro ou não do imóvel é importante.

Havendo registro o imóvel será intimado o titular registral do imóvel para fazer parte do procedimento, caso contrário, será dispensado à anuência e intimação, pois o imóvel nunca foi registrado.

Etapa 05 – Admissibilidade do pedido

Nessa análise do pedido se assemelha o processo judicial quando o magistrado irá sanear o processo, ou seja, o tabelião irá verificar se todos os documentos exigidos nas etapas anteriores foram cumpridas.

Verificando se possui algum vício documental, passíveis de complementação para o prosseguimento das etapas posteriores como a citação das fazendas e dos interessados.

Etapa 06 – Notificação por falta de assinatura do titular registral e dos confinantes

É importante ressaltar que, a anuência dos confinantes são importantes, visto que na antiga redação, o confrontante notificado deveria expressamente concordar com a Usucapião, se ficasse inerte era interpretado como uma recusa, obstando o procedimento. Diante disso, a Lei 13.465/17 dispensou a anuência expressa, e interpretando que notificado o confrontante e este ficasse inerte presume que concordo com o Requerente no procedimento extrajudicial.

Diante de tal necessidade a notificação pode ser prévia através da assinatura dos mesmos no mapa e memorial descritivo, sendo, nesse caso dispensando a notificado.

Caso não haja anuência, será notificado o confinante pelo Oficial do Registro de Imóveis ou por seu preposto, ou ainda, por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou seu preposto, ou por carta de aviso de recebimento (AR).

O prazo de 15 dias para manifestar, transcorrendo este presumir – se – a que anuiu ao reconhecimento extrajudicial. Podendo, a notificação por edital conforme prevê o §13 do artigo 216 – A:

Art. 216 – A, §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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Caso o notificado compareça a serventia do cartório pessoalmente, o oficial do cartório fará pessoalmente sua anuência.

No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício ou o imóvel confinante contiver um condomínio edilício bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do §2º deste artigo.

Etapa 07 – Intimação dos Entes Públicos

Conforme prevê o §3º do artigo 216 – A, a citação das fazendas públicas é obrigatória tanto no processo judicial e extrajudicial, dessa forma a ciência ocorrerá:

Art. 216 – A, §3º. O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015).

Dessa forma, não intimado os entes públicos gera nulidade do procedimento extrajudicial, mesmo que no requerimento não pedido expresso de intimação, não é o caso de emendar, mas sim promover as intimações dos entes para prosseguimento do feito.

A forma de ocorrer à intimação é uma escolha do Oficial de Registro, pode optar pela intimação pessoal junto ao setor de protocolo do órgão ou promovida pelo Cartório de Títulos e Documentos ou carta de aviso de recebimento (AR).

Impugnação extemporânea

Caso o ente público não impugne no prazo de 15 dias, não pode presumir que houve concordância em razão da inércia.

Desse modo, o tabelião deve ter cautela quando receber uma impugnação extemporânea, analisando os questionamentos do ente público se o conteúdo arguido é suficiente para acabar com procedimento extrajudicial.

Nas palavras do oficial Marcelo de Rezende (2019, vol. 2, pág. 173) explica:

Desse modo, entende – se que impugnações dos entes públicos podem ser recebidas antes da decisão final do Registrador, devendo, nesta hipótese, em razão da extemporaneidade, ser feita uma análise de seu conteúdo. No mesmo sentido, o CNJ consignou no §2º do art. 15 do Provimento 65/2017 que “será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento”.

Etapa 08 – Publicação de Edital

Nessa etapa a lei exige que seja publicado o edital com o objetivo de dar ciência a terceiros do pedido de usucapião pleiteado. Assim, prevê o §4º do artigo 2016 – A que: “§4º. O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão

se manifestar em 15 (quinze) dias. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)”. Se houver meio eletrônico de publicação de edital é dispensada a publicação no jornal de grande circulação.

O prazo de fixação será entre 20 e 60 dias, a contados da primeira publicação e os interessados poderão manifestar posteriormente após o decurso do prazo. Transcorrido o prazo legal para impugnar e o terceiro não o fazendo, o procedimento retomará normalmente, conforme §6º do mesmo artigo supracitado.

Intervenção do Ministério Público

A intervenção do representante do órgão ministerial foi dispensada, não tendo previsão legal de sua participação no processo judicial, no CPC, ou extrajudicial, artigo 2016 – A, mas há uma exceção a essa regra, o Estatuto da Cidade prevê a participação obrigatória do Ministério Público na usucapião especial urbana, conforme artigo 12, §1º.

Etapa 09 – Nota Fundamentada

Pode acontecer que ao verificar a documentação apresentada e as informações ali apresentadas haverem dúvidas, dessa forma o Registrador pode solicitar esclarecimentos de dúvidas, imprecisões ou incertezas ao final das diligências ali realizadas ou vice – versa o Requerente.

Assim prevê os §5º, §7º e §8º do artigo 216 – A, que:

§5º. Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015);

§7º. Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015);

§8º. Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015).

Desse modo, as indagações a serem respondidas tem um prazo de 15 dias a contar da ciência. Se não sanadas, o pedido extrajudicial será rejeitado.

Etapa 10 – Registro

Depois de realizada todas as etapas anteriores, o ato final é o registro do imóvel, utilizando o mesmo número de protocolo usado em todo o procedimento, mantendo a prioridade no mesmo. Desse modo preconiza o §1º e §6º da Lei de Registros Públicos que:

§1º. O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015);

(...)

§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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017).

Observa – se acima que não tendo pendências quanto à intimação dos eventuais terceiros, interessados caso queiram participar e dúvidas acerca dos documentos apresentados e informações levantadas, e, por fim, precluso o prazo para manifestar, o registro é a parte final de todo o encerramento do procedimento com a averbação na matrícula do imóvel no nome do Proprietário.

Nota – se que haverá abertura de matrícula caso haja o reconhecimento da propriedade por usucapião. Quando o imóvel usucapido possuir matrícula na serventia, apenas será registrado na matrícula o ato de aquisição.

IMPUGNAÇÃO DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

Havendo impugnação do procedimento, o próprio tabelião poderá realizar audiência de conciliação ou mediação, conforme prevê o §10 do artigo 216 – A, que:

§10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

Na hipótese de impugnação, o oficial do cartório remeterá os autos ao juízo competente e o Requerente fará a emenda a inicial adequando ao procedimento jurisdicional.

Ressalta – se ainda que, o oficial de registro de imóveis pode tentar promover a conciliação ou a mediação entre as partes envolvidas antes do ingresso em juízo. Se optar por realizar a audiência, serão intimadas as partes conflitantes, para comparecer em local apropriado, podendo usar vídeo conferência, chamadas de vídeo e telefonemas com viva voz para chegarem de maneira consensual e pacífica do litígio.

O tabelião lavrará uma ata da audiência realizada das principais ocorrências, e em caso de não ocorrer acordo, entregará os autos ao requerente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do trabalho realizado pode – se concluir que a Usucapião tem o papel fundamental na garantia da propriedade. Tendo suas variações tanto na lei aliado aos seus requisitos imprescindíveis, não podendo ser ignorados.

No Brasil teve seu papel primordial no Código Civil de 1916 com apenas duas modalidades, hoje com o atual Código Civil de 2002 são nove formas de aquisição da propriedade.

A aquisição da propriedade pela Usucapião prevê duas vias, a judicial com a propositura de ação nos termos do artigo 319 do CPC seguindo o rito comum ou o procedimento geral.

Por outro lado, o possuidor pode pleitear na modalidade extrajudicial, não implicando prejuízo, tanto que os dois meios buscam o mesmo êxito, qual seja adquirir propriedade, o registro do imóvel no cartório onde se encontra o bem.

A previsão extrajudicial no CPC e na Lei de Registros Públicos inovou em desburocratizar e evitar demandas judiciais, sendo célere e rápido, com o procedimento próprio na via extrajudicial, diferentemente em demandas judiciais que demorariam anos para ocorrer à sentença emanada pelo juiz, nesta modalidade o tabelião será o responsável por todo o procedimento.

Os procedimentos extrajudiciais visam diminuir o encargo no Poder Judiciário e evitando ficar a mercê do magistrado julgar, de secretárias abarrotadas de processos físicos e eletrônicos, de atos processuais para realizar, como: citar, intimar, publicar, expedir e notificar, com poucos funcionários e demandas excessivas que paralisam e aumentarem a morosidade, tanto questionada e criticada atualmente.

A necessidade de meios mais céleres e desburocratizados é carente no judiciário, mas aos poucos a lei vem ampliando novas formas de serem realizados.

E a possibilidade extrajudicial busca o mesmo êxito da demanda judicial, com procedimento específico e arcabouço probatório indispensável na Usucapião, ficando a cargo do Requerente a iniciativa, cumprimentos das etapas, conforme especificadas neste trabalho, para que no final tenha garantido o título de propriedade em poucos meses. Morosidade não há, a parte deve ter iniciativa e interesse na busca de sua pretensão.

A Usucapião Extrajudicial traz um novo papel na sociedade, ainda prematuro seu procedimento, mas o instituto é muito antigo, derivado do Direito Romano, vivo na sociedade e bastante utilizado.

REFERÊNCIAS

ACADEMIA BRASILEIRA DE LETRAS. **Clóvis Beviláqua – Biografia**. Disponível em <<http://www.academia.org.br/academicos/clovis-bevilaqua/biografia>>. Acessado em 20 de abril de 2019.

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano / José Carlos Moreira Alves**. – 18ª ed. rev. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

BEVILÁQUA, Clovis. **Direito das Coisas Vol. 1**. – Livraria Editora Freitas Barbosa, Rio de Janeiro e São Paulo. – Publicação: 1941.

BONOME, Estela Maris. SALGER JR, Durval. **A Usucapião**. Disponível em: <https://lex.com.br/doutrina_27558525_A_USUCAPIAO.aspx>. Acessado em: 31 março de 2019.

BRASIL. **Lei das XII Tábuas**. Disponível em: <<http://www.dhnet.org.br/direitos/anthist/12tab.htm>>. Acessado em: 30 de março de 2019.

CASSIANO, Daniel. **História do direito romano: resumo**. Disponível em: <<https://dcassiano.jusbrasil.com.br/artigos/407898407/historia-do-direito-romano-resumo>>. Acessado em: 31 de março de 2019.

CASTELLO, João Victor Pereira. **Aspectos Procedimentais da Usucapião Extrajudicial**. Disponível em <<https://joaovcastello.jusbrasil.com.br/artigos/378238420/aspectos-procedimentais-da-usucapiao-extrajudicial>>. Acessado em: 10 de agosto de 2018.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**/Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto – 2. ed., rev. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil / Elpídio Donizetti**. – 20. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Atlas, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de. **Manual de Direito Civil – Volume Único / Cristiano Chaves de Faria, Felipe Braga Netto, Nelson Rosenvald**. – 3. ed. rev, atual. e ampl. – Salvador: Editora JusPodivm, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5 : direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves**. – 13. ed. – São Paulo : Saraiva Educação, 2018.

JUNIOR, Antonio Gasparetto. **Lei das Doze Tábuas**. Disponível em: <<https://www.infoescola.com/direito/lei-das-doze-tabuas/>>. Acessado em: 30 de março de 2019.

MACIEL, José Fábio Rodrigues. **Ordenações Filipinas - considerável influência no direito brasileiro**. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/colunas/ordenacoes-filipinas--consideravel-influencia-no-direito-brasileiro/484>>. Acessado em 19 de abril de 2019.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas.** / Paulo Nader. – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil – Vol. IV / Atual.** Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

ROLIM, Dalmir Teixeira. **Direito Romano: Criação da Lei das Doze Tábuas na República.** Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,direito-romano-criacao-da-lei-das-doze-tabuas-na-republica,55891.html>>. Acessado em: 30 de março de 2019.

ROSEVALD, Nelson. **O significado do Justo Título.** Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/o-significado-do-justo-titulo/13953>>. Acessado em 21 de abril de 2019.

SALGADO, Gisele Mascarelli. **Discussões legislativas do Código Civil de 1916: Uma revisão historiográfica.** Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10972#_ftn16>. Acessado em 20 de abril de 2019.

STF. Supremo Tribunal Federal. Reconhecida repercussão geral em julgamento sobre usucapião de imóvel urbano. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=290510>>. Acessado em 21 de abril de 2019.

TÔRRES, Lorena Lucena. **Passo a passo da Usucapião Extrajudicial.** Disponível em: <<https://lucenatorres.jusbrasil.com.br/artigos/535292088/passo-a-passo-da-usucapiao-extrajudicial>>. Acessado em: 10 agosto de 2018.