

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
FACULDADE DE DIREITO

MATTEUS HENRIQUE DE OLIVEIRA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL
Surgimento, consolidação e questões controvertidas

CURITIBA
2020

MATTEUS HENRIQUE DE OLIVEIRA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Surgimento, consolidação e questões controvertidas

Trabalho apresentado Na disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso II da Universidade Federal do Paraná como requisito parcial para a obtenção de título de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Sergio Said Staut Junior.

CURITIBA

2020

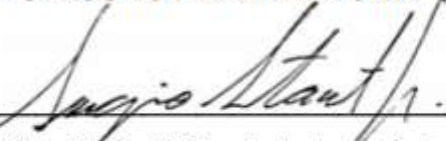
TERMO DE APROVAÇÃO
Matteus Henrique de Oliveira

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL
Surgimento, consolidação e questões controvertidas

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado para a obtenção do título de bacharel em Direito na Universidade Federal do Paraná (UFPR).

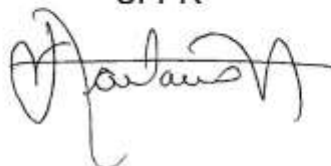
Curitiba, 28 de Dezembro de 2020.

COMISSÃO EXAMINADORA



Prof. Dr. Sérgio Said Staut Junior - Orientador

UFPR



Prof. Ms. Manoel Caetano Ferreira Filho

UFPR



Prof. Dr. André Peixoto de Souza

UFPR

A todos aqueles e todas aquelas que
nunca puderam adentrar as colunas
deste Prédio Histórico.

AGRADECIMENTOS

Agradeço imensamente a toda minha família: pais, irmã, tios e tias, que caminharam desde sempre ao meu lado. Tenho a convicção de que é um privilégio ter ao meu lado pessoas como vocês, capazes de incentivar-me ao estudo e investir tudo quanto for possível para que momentos como esse ocorram em nossa família.

Também não poderia deixar de citar peças fundamentais para a concretização desse novo ciclo: todos os professores que no decorrer de minha trajetória foram os responsáveis pelo plantio de sonhos capazes de incentivar e oferecer novas perspectivas.

Aos amigos, companheiros nas barricadas da vida, meu muito obrigado por todos os momentos. Por serem bases e alicerces essenciais durante esses anos que passaram.

Serei eternamente grato à Universidade Federal do Paraná. Aqui aprendi o pleno exercício da cidadania, tive a possibilidade de vivenciar experiências únicas, ter contato com comunidade universitária em todos os campi e setores, desde os centrais até os mais afastados da capital. Meu muito obrigado UFPR.

Por fim, agradeço a parte mais importante: a Deus. Pela força, pela sabedoria, pelo renovo, pela vitalidade, enfim, por absolutamente tudo.

E o que tenho para dizer à Universidade? Tenho que dizer que se pinte de negro, que se pinte de mulato. Não só entre os alunos, mas também entre professores. Que se pinte de operário e camponês, que se pinte de povo, porque a Universidade não é patrimônio de ninguém e pertence ao povo [...]. E o povo que triunfou, que está até mal acostumado com o triunfo, que conhece sua força e sabe-se que é avassaladora, está hoje às portas da universidade, e a universidade deve ser flexível, pintar-se de negro, de mulato, de operário, de camponês ou ficar sem portas. E o povo a arreventará e pintará a Universidade com as cores que melhor lhe pareça.
Ernesto Che Guevara

RESUMO

Esta pesquisa trata do procedimento extrajudicial de usucapião. Para isso, será estudado o caminho histórico dos conceitos de posse e propriedade no Brasil, bem como das principais legislações sobre essa questão. Após, adentrar-se-á às modalidades de usucapião, seus requisitos e especificidades, na perspectiva do papel do instituto para o cumprimento da função social da propriedade e da regularização fundiária necessária no país. Por fim, será abordado de maneira mais específica o procedimento extrajudicial. Nessa etapa, se buscará uma verificação mais detalhada das etapas que o compõe, a partir do disposto no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos e do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), com uma visão das questões controvertidas e dos debates doutrinários ainda existentes, bem como das divergências acerca das tratativas junto aos Registros de Imóveis e aos Tabelionatos de Notas.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião. Propriedade. Extrajudicial.

ABSTRACT

This research deals with the extrajudicial procedure of adverse possession. For this, the historical path of the concepts of possession and property in Brazil, as well as the main legislation on this issue, will be studied. Afterwards, it will enter into the forms of adverse possession, its requirements and specificities, in view of the role of the institute for the fulfillment of the social function of property and the necessary land regularization in the country. Finally, the extrajudicial procedure will be addressed in a more specific way. In this stage, a more detailed verification of the stages that compose it will be sought, based on the provisions of article 216-A of the Public Records Law and Provision No. 65 of the National Council of Justice (CNJ), with a view of the controversial issues and the doctrinal debates that still exist, as well as the disagreements about the dealings with the Real Estate Registries and the Notary Publics.

KEY WORDS: Usucapião. Property. Extrajudicial.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	1
2 A NOÇÃO DE PROPRIEDADE MODERNA NO BRASIL	2
2.1 O SURGIMENTO DA TEORIA POSSESSÓRIA NO PAÍS	5
2.2 AS PRINCIPAIS LEGISLAÇÕES SOBRE O TEMA	6
2.2.1 O Regime das Sesmarias	7
2.2.2 A Lei de Terras	11
2.2.3 O Código Civil de 2016	14
2.2.4 O Estatuto da Terra	17
2.2.5 O Código Civil de 2002	18
2.2 UMA FUNÇÃO À PROPRIEDADE	19
3 A USUCAPIÃO COMO FORME DE AQUISIÇÃO DA TERRA	22
3.1 PRESSUPOSTOS	24
3.2 AS DIFERENTES MODALIDADES	28
3.2.1 Extraordinária normal e reduzida	29
3.2.2 Ordinária normal e reduzida	30
3.2.3 Especial urbana (Constitucional)	32
3.2.4 Especial rural (Constitucional)	33
3.2.5 Duas modalidades para bens móveis: ordinária e extraordinária	34
3.2.6 Coletiva (Estatuto da Cidade)	35
3.2.7 Meação	36
3.2.8 Indígena.....	38
4 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ORDENAMENTO BRASILEIRO	40
4.1 O FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO	41
4.2 O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL	41
4.2.1 Etapa 1: Ingresso do título	45
4.2.2 Etapa 2: Autuação	46
4.2.3: Etapa 3: Análise formal dos documentos	47
4.2.4 Etapa 4: Buscas no Registro de Imóveis	52
4.2.5 Etapa 5: Admissibilidade do pedido	53
4.2.6 Etapa 6: Notificação em razão da inexistência de assinatura do titular registral e dos confinantes	53

4.2.7 Etapa 7: Intimação dos entes públicos.....	55
4.2.8 Etapa 8: Publicação do edital	57
4.2.9 Etapa 9: Nota fundamentada	58
4.2.10 Etapa 10: Registro	59
4.3 PROCEDIMENTOS DE DÚVIDA, IMPUGNAÇÃO E ENCAMINHAMENTO PARA VIA JUDICIAL	60
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	62
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	63

1 INTRODUÇÃO

Esta monografia tem como objetivo o estudo o procedimento da usucapião extrajudicial (ou administrativa).

Inicialmente, será feito um histórico do surgimento do conceito de propriedade moderna no Brasil, abordando os principais institutos que auxiliaram no amadurecimento dessa ideia.

Na sequência, esmiuçaremos as principais modalidades de obtenção da propriedade por meio da usucapião, adentrando no procedimento extrajudicial, inserido na legislação a partir de alteração recente da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/ 73), notadamente o art. 216-A, incluído em 2015.

Também trataremos do Provimento nº 65, de 2017, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), responsável por detalhar esse procedimento e que serve hoje como base fundamental para seu desenvolvimento.

Nessa perspectiva, analisaremos o procedimento extrajudicial em cada uma de suas etapas, bem como as principais questões controvertidas em seu entorno, verificando quais as linhas de atuação possíveis para um diagnóstico mais exato sobre o tema.

2 A NOÇÃO DE PROPRIEDADE MODERNA NO BRASIL

Antes de adentrar propriamente ao tema da presente monografia, se faz necessária uma abordagem histórica acerca da noção de propriedade e das ideias de pertencimento.

Certamente seria possível tratar desde o surgimento das ideias plurais de pertencimento da Idade Média, período no qual, para autores como Paolo Grossi¹, seria possível verificar “situações reais”, em um contexto de sociedade majoritariamente agrária e com formas abstratas e simplificadas de posse, propriedade e demais direitos reais.

De acordo com Staut², trata-se, portanto, de uma *civilização possessória, utilizando esse termo em um sentido amplo, na tentativa de separá-lo da compreensão moderna.*

Neste breve resgate do que foi o medievo e as relações de pertencimento, também é importante pontuar a significativa importância do *Corpus Iuris Civilis*, fundamentalmente no segundo medievo. Grossi³ considera o trabalho dos comentadores e glosadores de grande importância para a consolidação das ideias relativas à posse naquele período.

Ao tratar acerca da perspectiva a partir da qual Hespanha compreendia esse pensamento jurídico do *ius commune*, Staut⁴ resume que *essa maneira de compreender o direito estava marcada pela ideia de uma grande ordem universal e pelo respeito a essa ordem*, ou seja, essa perspectiva via na dimensão jurídica e no próprio mundo, determinadas funções e utilidades, que correspondiam a necessidades específicas.

Esse singelo resgate se torna imprescindível, pois o prenúncio da ideia de propriedade privada da modernidade é gestado ainda no medievo. Staut⁵ pontua que é justamente essa noção de pertencimento individual, a partir da lógica de que cada um tem seu lugar e sua tarefa no mundo, que permite a criação argumentativa que exclui do outro o direito de uso e gozo

¹ GROSSI, Paolo. **L'ordine giuridico medievale**. 11 ed. Roma-Bari: Laterza 2004, p. 99

² STAUT JUNIOR, **Posse e dimensão jurídica no Brasil: recepção e reelaboração de um conceito a partir da segunda metade do século XIX ao Código de 1916**. Curitiba: Juruá, 2015, p. 66

³ GROSSI, 2004, p. 237

⁴ STAUT JUNIOR, 2015, p.68

⁵ STAUT JUNIOR, 2015, p.69

sobre determinado bem. Isso está diretamente ligado ao pensamento liberal tradicional da modernidade.

Para o mesmo autor, *a nova compreensão jurídica sobre as relações entre as pessoas e as coisas começa a ser pensada a partir do ângulo do indivíduo e da sua vontade, e não mais partindo das coisas e das suas utilidades*⁶.

Segundo Villey⁷, é com Guilherme de Ockham, no século XIV, que há, de fato, uma transição entre o medievo e o moderno, a partir de uma noção de direito subjetivo, gestada no movimento nominalista.

Portanto, é a partir dessa noção individualista, não mais coletivista como em boa parte do medievo, que o movimento nominalista inicia o desenho de uma nova realidade e, por consequência, do próprio direito⁸.

Para Staut⁹, é nesse momento que se inicia a concepção de propriedade moderna, baseada em um tripé de sustentação formado (i) pela ideia de autodeterminação da vontade, com o poder de se controlar uma realidade externa, (ii) pelo o desenvolvimento de uma nova ideia de domínio e (iii) e pela maneira pela qual passa a ser vista a relação entre o sujeito e a realidade, sendo determinada em termos de domínio.

Um dos principais autores desse contexto é Lohn Locke, que passa a considerar a propriedade como algo fundamentalmente individual, decorrente do próprio sujeito e de seu trabalho.¹⁰

É a partir da perspectiva de Locke, de que a propriedade é um direito natural, surgida antes mesmo do contrato social, que se permitirá ao sujeito outros direitos, como a liberdade e a vida. Avançando sobre a ideia de Locke, Staut afirma que a propriedade, portanto, *estaria constituída antes do Estado*, e, portanto, *não poderia ser instituída ou criada pelo Estado e por seu ordenamento jurídico. A propriedade deveria, apenas, ser declarada.*¹¹

Importante tratar desse aspecto, pois é a partir dele que se concebe a ideia de que o Estado não poderia limitar ou suprimir o direito de propriedade,

⁶ STAUT JUNIOR, 2015, p. 71

⁷ VILLEY, Michel. **A formação do pensamento jurídico moderno**. São Paulo: Martins Fontes, 2005, p. 225

⁸ STAUT JUNIOR, 2015, p. 73

⁹ STAUT JUNIOR, 2015, p.75

¹⁰ LOCKE, John. **Segundo tratado sobre governo civil e outros escritos**. Petrópolis: Vozes, 1994. P. 98-99

¹¹ STAUT JUNIOR, 2015, p. 76

o que influenciará demasiadamente o direito brasileiro e a profunda concentração de terras existente no país.

Pietro Costa, analisando esse mesmo retrato, conclui que a *liberdade e a propriedade – que são conjuntamente direitos do sujeito e estruturas de sustentação da ordem social - não são criadas, mas são apenas reconhecidas e garantidas pelo soberano.*¹²

Percebe-se, portanto, que há uma transformação no caráter da propriedade privada na modernidade, que passa a ser *supervalorizada*, na medida em que se torna essencial para o funcionamento do sistema posto¹³, influenciando e constituindo parte significativa da nova cultura jurídica, emergente na modernidade.

O historiador Hespanha¹⁴ enumera as principais características dessa nova concepção, individualista, da propriedade moderna, quais sejam: (i) a concepção da propriedade como um direito natural, tão somente declarada, não constituída, (2) a propriedade como um direito absoluto, não podendo ser questionada ou posta em dúvida pelo Estado, (3) a compreensão da propriedade como um direito com tendência à perpetuidade, desvalorizando qualquer critério temporal de limitação (como o caso, hoje, das ações possessórias em geral), (4) colocada no âmbito do direito privado, a propriedade passa a distanciar-se de sua concepção pública e se sua função social.

Já no Brasil, autores como Ricardo Marcelo Fonseca¹⁵ consideram que a construção e a consolidação de uma identidade nacional própria surgem logo após a Independência, em 1822.

Nessa concepção, seria a partir desse período que se conceberia os primeiros traços de uma ordem jurídica “moderna” no país, com uma transição entre o pré-moderno e o moderno, em que o antigo *se confrontaria com um*

¹² COSTA, Pietro. Estado de direito e direitos do sujeito: o problema dessa relação na Europa moderna. In: FONSECA, Ricardo Marcelo; SEELAEDER, Airton Cerqueira Leite (Orgs.). **História do direito em perspectiva: do antigo regime à modernidade.** Curitiba: Juruá, 2008, p. 59

¹³ CORTIANO JÚNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade.** Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 57

¹⁴ HESPANHA, António Manuel. **O direito dos letrados no império português.** Florianópolis: Boiteux, 2006, p. 87-90.

¹⁵ FONSECA, Ricardo Marcelo. A formação da cultura jurídica nacional e os cursos jurídicos no Brasil: uma análise preliminar (1854-1879). **Cuadernos del Instituto Antonio de Nebrija.** Universidade Carlos III de Madrid, Editorial Dykinson, p.97

*projeto jurídico de pretensões modernizadoras, inspirados nos princípios liberais*¹⁶.

Hespanha ressalta as principais características, no âmbito da propriedade, desse liberalismo brasileiro logo após a independência como de uma elite composta majoritariamente de grandes proprietários e comerciantes, interessada na manutenção das estruturas tradicionais, escolhendo cuidadosamente os aspectos da ideologia liberal colocada que mais lhe conviessem.¹⁷

É neste contexto de conflito que as elites visavam a manutenção de seus privilégios, sobretudo no que diz respeito à concentração de poder por meio da terra, travestida de garantia do direito à propriedade.

2.1 O SURGIMENTO DA TEORIA POSSESSÓRIA NO PAÍS

Como já dito acima, o período do final do século XVIII e XIX foi marcado pela supervalorização da propriedade privada.

Para que se torne possível a análise da situação possessória brasileira nesse período, é imprescindível tratar, rapidamente, das principais teorias possessórias trazidas pela literatura, que baseava-se, em grande medida, na doutrina alemã, portuguesa e francesa¹⁸.

É possível dividir os autores nacionais em dois grupos, baseados em teorias distintas oriundas da doutrina alemã do século XIX: a Teoria Subjetiva de Savigny (1ª geração) e a Teoria Objetiva de Ihering (2ª geração)¹⁹.

Staut²⁰ resume que, para Savigny, não existe posse sem que estejam presentes dois elementos: o contato físico do sujeito e da coisa, chamado *corpus* e a intenção de ter a coisa como sua, elemento denominado de *animus*.

Já para Ihering, o elemento subjetivo não teria a mesma importância, não compondo o conceito jurídico de posse. A posse seria, portanto, tão

¹⁶ FONSECA, Ricardo Marcelo; SEELAENDER, Airton Cerqueira. Prefácio *In*: FONSECA, Ricardo Marcelo; SEELEANDER, Airton Cerqueira Leite (Orgs.). **História do direito em perspectiva**: do antigo regime à modernidade. Curitiba: Juruá, 2008, p. 09

¹⁷ HESPANHA, António Manuel. **Guiando a mão invisível**: direitos, Estado e lei no liberalismo monárquico português. Coimbra: Almedina, 2004, p. 05-20

¹⁸ STAUT JUNIOR, 2015, p.142

¹⁹ STAUT JUNIOR, 2015, p. 143

²⁰ STAUT JUNIOR, 2015, p. 96

somente a aparência de propriedade, bastando que o sujeito utilize a propriedade em interesse próprio. Nessa perspectiva, *a propriedade, na sua concepção moderna, é claramente o eixo escolhido para definir a ideia de posse*²¹.

Essas duas visões acerca da posse influenciaram diretamente os principais Códigos Civis do século XIX, ampliando a ideia de simplificação e a abstração do instituto²². Portanto, quanto mais moderno o código, mais simples e abstrato deveria ser a normatização jurídica da posse²³.

Nessa medida, passa a ser objeto da posse somente aquilo que é passível de apropriação, gerando a presunção de propriedade em favor do seu possuidor, podendo conduzir à propriedade por meio da prescrição aquisitiva, também denominada usucapião.²⁴

É possível verificar a usucapião como um dos principais efeitos da posse nos códigos modernos a partir, por exemplo, do Código Civil francês de 1804, no art. 2.229 e no Código Civil espanhol de 1889, em seu art. 1.930, entre outros.

Conclui-se, portanto, que a posse decorre e é aparência de propriedade (considerando a teoria de Ihering), ou, a partir da identificação do elemento do *anumis domini*, levar à aquisição da propriedade (na perspectiva de Savigny).

2.2 AS PRINCIPAIS LEGISLAÇÕES SOBRE O TEMA

No período posterior à Independência do Brasil, o Direito oficial pátrio era constituído, basicamente, pelo direito herdado de Portugal. A Lei brasileira de 20.10.1823 estabeleceu, em seu art. 1º, que as ordenações, leis, regimentos, alvarás, decretos e resoluções promulgadas pelos Reis de Portugal até 25.04.1821 continuariam em vigor²⁵.

²¹ STAUT JUNIOR, 2015, p. 97

²² CORDEIRO, António Menezes. **A posse**: perspectivas dogmáticas actuais. 3 ed. Coimbra: Almedina, 2004, p. 30

²³ STAUT JUNIOR, 2015, p. 97

²⁴ STAUT JUNIOR, 2015, p. 98

²⁵ Art. 1º As Ordenações, Leis, Regimentos, Alvarás, Decretos, e Resoluções promulgadas pelos Reis de Portugal, e pelas quaes o Brazil se governava até o dia 25 de Abril de 1821, em que Sua Magestade Fidelissima, actual Rei de Portugal, e Algarves, se ausentou desta Côrte; e todas as que foram promulgadas daquella data em diante pelo Senhor D. Pedro de Alcantara,

Entretanto, autores como Hespanha avaliam que não é nos textos legislativos herdados de Portugal que se encontrava de fato o direito colonial brasileiro, mas sim nas *zonas de incumprimento do direito real*, quais sejam, espaços normativos abertos, produzidos, em grande medida, em razão da imensa pluralidade das fontes do direito nesse período.²⁶

Staut²⁷ resume esse contexto afirmando que essa estrutura aberta e plural fazia com que não se criasse um só direito local, mas que os costumes, práticas e usos, inclusive contrários ao direito português, viessem a ser aplicados e considerados como fontes normativas.

Destacam-se como principais legislações oficiais da época as Ordenações Filipinas, surgidas em 1603, as Ordenações Manuelinas, de 1521 e as Ordenações Afonsinas, de 1446.

Mas é a partir das mudanças impulsionadas pelo despotismo esclarecido em Portugal, protagonizado por Marquês de Pombal, que houve uma reforma legislativa, com um aumento significativo na produção de leis confeccionadas pelo Reino, na tentativa de diminuir a influência de outras fontes do direito²⁸.

A Lei da Boa Razão, de 1769, foi uma das principais legislações a alterar significativamente o quadro das fontes normativas aceitas no direito português, reduzindo a importância dos costumes, da jurisprudência e da doutrina.²⁹

Vê-se, portanto, que o período pombalino alterou significativamente o direito português e, por consequência, o brasileiro, no período de transição de uma ordem pré para uma efetivamente moderna.

2.2.1 O Regime das Sesmarias

como Regente do Brazil, em quanto Reino, e como Imperador Constitucional delle, desde que se erigiu em Imperio, ficam em inteiro vigor na pare, em que não tiverem sido revogadas, para por ellas se regularem os negocios do interior deste Imperio, emquanto se não organizar um novo Codigo, ou não forem especialmente alteradas.

²⁶ HESPANHA, António Manuel. Porque é que existe e em que é que consiste um direito colonial brasileiro. **Quaderni Fiorentini per la Storia del Pensiero Giuridico Moderno**. Milano: Giuffrè, n. 35 2006, p. 61

²⁷ STAUT JUNIOR, 2015, p. 113

²⁸ STAUT JUNIOR, 2015, p.115

²⁹ MARCOS, Rui Manuel Figueiredo. **A legislação pombalina: alguns aspectos fundamentais**. 2 ed. Coimbra: Almedina, 2006, p.153

Face ai exposto, a relação entre homem e terra se mostra um elemento central de toda vida colonial brasileira, conforme se vê na análise de Sérgio Buarque de Holanda³⁰, que avalia que toda essa relação envolvendo o período colonial, a escravidão e o mover da economia brasileira a partir do domínio da terra foi fundamental para estruturar esse conceito moderno de propriedade em nosso país.

Nesse cenário, destaca-se a descrição precisa de Lúcia Osório Silva³¹, que diagnostica a apropriação territorial que se desenrolou no Brasil em duas condições fundamentais:

De um lado, pela sua inserção no vasto campo da expansão comercial europeia dos séculos XV e XVI e, de outros pela sua especificidade de posse portuguesa. Assim, desse primeiro aspecto decorreram as características do aproveitamento econômico das novas terras descobertas. O segundo aspecto determinou o estatuto do solo colonial, isto é, a transposição para o novo território das normas reguladoras da propriedade da terra em Portugal.

Surge aí o regime das sesmarias, que, para Osório³², possui divergência quanto a origem da denominação, já que para alguns, teria relação com a ideia de cortes ou rasgões feitos na superfície da terra, em função do arado. E, para outros, teria relação com partir, dividir ou demarcar terra. A autora ainda aponta uma terceira visão, a partir da qual o termo teria surgido a partir da denominação do agente que partia a terra, chamado de sesmeiro.

Promulgada em 1375, a Lei que instituiu as sesmarias objetivava resolver problemas relativos ao abastecimento de alimentos em Portugal. Carlos Frederico Marés³³ afirma que *faltavam braços para lavrar a terra, havendo concentração de pessoas ociosas e famintas nas cidades*. Diante disso, o Reino obrigou os proprietários a trabalharem a terra, sob pena de expropriação, e os “desocupados” a trabalhar para os proprietários.

³⁰ HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil**. 26 ed. 24 reimp. São Paulo: Companhia das Letras 1995, p. 73

³¹ SILVA, Lúcia Osório. **Terras devolutas e latifúndio**: efeitos da lei de 1850. Campinas: Unicamp, 1996, p. 21

³² SILVA, 1996, p. 21

³³ SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. A função social da terra. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris, 2003, p. 30

A partir daí o Reino de Portugal criava o instituto das Sesmarias, obrigando todos a tornarem útil a terra. Percebe-se, então, uma alteração radical na ideia de propriedade que, segundo Marés³⁴, passa a ser não apenas de gozo, mas também de obrigações.

Para Staut³⁵, o regime das sesmarias foi incorporado pelas legislações portuguesas, sobretudo nas Ordenações Afonsinas, nas Manuelinas e nas Filipinas.

Em Portugal, as sesmarias caíram em desuso no final do século XVI, permanecendo seu uso no Brasil até o fim do período colonial, no século XIX³⁶.

Osório³⁷ destaca dois elementos importantes dessa questão. O primeiro diz respeito à inexistência de qualquer adaptação do instituto das sesmarias para a realidade brasileira, tendo sido tão somente trasladado de Portugal para o Brasil.

Outro elemento trazido pela autora é o fato de que, se em Portugal o instituto atingia terras abandonadas, ocupadas anteriormente, no Brasil, versava sobre terras que nunca haviam sido ocupadas por qualquer senhor³⁸. Indo além, Marés enfatiza o fato de se tratar de terras anteriormente habitadas por indígenas, tendo sido negada sua titularidade aos povos originários.³⁹

Um terceiro elemento importante de ser avaliado, também trazido por Marés⁴⁰, diz respeito ao fato de que, se na metrópole o instituto das sesmarias visava solucionar problemas relativos à falta de utilização da terra, mão de obra e produção alimentícia, na colônia se tratou tão somente de um mecanismo de ocupação ou conquista de território.

Havia algumas determinações básicas no regime jurídico das sesmarias, conforme elenca Osório⁴¹. A primeira delas é a de que as terras seriam concedidas por um determinado período de tempo, podendo retornar à Coroa ou doadas a outras pessoas, caso não fossem de fato trabalhadas. A

³⁴ SOUZA FILHO, 2003, p. 30-31

³⁵ STAUT JUNIOR, 2015, p. 124-125

³⁶ STAUT JUNIOR, 2015, p. 60-61

³⁷ SILVA, 1996, p. 39

³⁸ SILVA, 1996, p. 39

³⁹ STAUT JUNIOR, 2015, p. 56

⁴⁰ STAUT JUNIOR, 2015, p. 56

⁴¹ SILVA, 1996, p. 42

segunda diz respeito à delimitação do tamanho da terra, que não deveria ser maior do que a capacidade do sesmeiro⁴².

Essas duas determinações são centrais em nossa análise, haja vista que, de acordo com Staut⁴³ e Osório⁴⁴, ambas foram praticamente ignoradas no Brasil, diante da necessidade portuguesa em ocupar o imenso território brasileiro, tornando os pequenos pedaços de terra da concepção originária da ideia de sesmaria, em imensas donatarias, origem da imensa concentração de terras no país.

Outro elemento relacionado ao regime das sesmarias é a dificuldade no controle pelo poder central, haja vista o tamanho e a localização das sesmarias, acrescido da imprecisão das cartas de doação.⁴⁵

Nessa mesma linha, Osório⁴⁶ considera que o tamanho do território brasileiro, as técnicas precárias utilizadas para fazer a individualização das terras, acrescido dos critérios em grande medida vagos e subjetivos utilizados na delimitação das áreas, contribuíram fortemente para a complicação do cenário.

Staut⁴⁷ também elenca *a prática corriqueira de compra e venda de sesmarias e o número muito reduzido de registros das cartas de coação* como fatores *que também atrapalhavam o controle das autoridades em relação ao regime sesmarial*.

Nesse cenário caótico, no final do século XVII a Corte Portuguesa intenta medidas na tentativa de aumentar o controle sobre as concessões no Brasil. Staut⁴⁸ elenca duas principais.

A primeira, a criação de um foro que deveria ser pago à Coroa de acordo com a terra, e não a produção, visando *desestimular os sesmeiros a permanecerem com terras improdutivas e coibir abusos nas vendas das concessões*. Entretanto, tal medida atingia não atingia as sesmarias já concedidas, limitando-se às novas, havendo, também, a necessidade de registro e medições da área.

⁴² GUIMARÃES, Alberto Passos. **Quatro séculos de latifúndio**. 6. Ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1989, p. 52

⁴³ STAUT JUNIOR, 2015, p. 126

⁴⁴ SILVA, 1996, p. 42

⁴⁵ STAUT JUNIOR, 2015, p. 127

⁴⁶ SILVA, 1996, p. 44

⁴⁷ STAUT JUNIOR, 2015, p. 127

⁴⁸ STAUT JUNIOR, 2015, p. 127

A segunda foi a *fixação de limites em relação ao tamanho das terras concedidas em sesmarias*, o que já era considerado na origem do instituto, em terras lusitanas, mas fora ignorado no Brasil, conforme já abordado anteriormente. Entretanto, conforme elucida Ruy Lima⁴⁹, isso não foi capaz de impedir a formação dos latifúndios no Brasil.

Além dessas duas medidas, ainda houve uma terceira, estabelecendo a obrigatoriedade da confirmação das concessões. Entretanto, ao não ser efetivamente cumprida, tão somente contribuiu para a formação de um significativo número de terras irregulares no território nacional.

Diante da situação do sistema sesmarial, a Resolução de Consulta de 17.06.1822, pouco antes da Independência, suspendeu o regime jurídico das sesmarias.

Para Staut⁵⁰, a extinção desse instituto jurídico pode ser lida de diversas maneiras, sendo seu principal resultado a mudança das relações jurídicas entre os sujeitos (homens) e as coisas (terras).

2.2.2 A Lei de Terras

Diante do cenário jurídico posterior à Independência, surgem diversas tentativas de alteração na regulamentação jurídica das formas de apropriação envolvendo o homem e a terra. De acordo com Staut⁵¹, as primeiras discussões versaram a respeito da formulação de uma nova política para a questão da terra, visando uma cautelosa modernização da propriedade agrária, fundamentalmente em razão da preocupação com a mão de obra e o controle dos modos de aquisição.

Na perspectiva do mesmo autor, mesmo diante da previsão da Constituição Imperial de 1824⁵², garantindo o direito de propriedade em sua

⁴⁹ LIMA, Ruy Cirne. **Pequena história territorial do Brasil**: sesmarias e terras devolutas. 2 ed. Porto Alegre: Sulina, 1954, p. 42-43

⁵⁰ STAUT JUNIOR, 2015, p. 129

⁵¹ STAUT JUNIOR, 2015, p. 129

⁵² Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.

XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indemnizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.

plenitude, havia uma lacuna legislativa, inexistindo regulamentação específica acerca da questão da terra. Essa lacuna é preenchida em 1850, com a Lei de Terras.

Essa lacuna era evidente, na medida em que em 1822 o regime das Sesmarias havia sido suspenso e, desde então, não havia legislação sobre o tema. Di Benedetto⁵³ pontua a obscuridade das normas, a convivência de normas brasileiras e portuguesas, de períodos distintos, as diversas fontes legislativas e a incerteza quanto a hierarquia das normas, como elementos de todo esse contexto de obscurantismo.

Esse período entre a suspensão do regime das Sesmarias e a entrada em vigor da Lei de Terras ficou conhecido como regime de posses, tendo em vista que era a partir da ocupação, de fato, que se observava uma apropriação das terras pelo país. Ou seja, *no período entre 1822 e 1850 a posse tornou-se a única forma de aquisição de domínio sobre as terras*⁵⁴.

Nesse contexto, Staut⁵⁵ diagnostica que o que se observou, de fato, nas práticas efetivas de pertencimento, foi *a manutenção do mesmo padrão de exploração existente no período colonial, baseado no trabalho escravo e na monocultura, e o aumento significativo dos latifúndios improdutivos*.

A demora à aprovação da Lei de Terras, ocasionando esse longo período sem regulamentação a questão, deve-se, entre outros fatores, a resistência do grupo político que era detentor do poder sobre as ações governamentais, como na área da agricultura, das relações de propriedade da terra e da mão de obra.⁵⁶

Para além disso, José Murilo Carvalho⁵⁷ aponta a imensa dificuldade do governo central em se contrapor às vontades das elites agrárias e a falta de união das classes agrárias como fatores predominantes para a dificuldade de aprovação de quaisquer medidas que alterassem o cenário posto.

⁵³ DI BENEDETTO, Roberto. **Formação histórica do instituto da propriedade no Brasil do século XIX**. 2002, 133 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, p. 31

⁵⁴ SILVA, 1996, p. 81

⁵⁵ STAUT JUNIOR, 2015, p. 131

⁵⁶ DI BENEDETTO, 2002, p. 35

⁵⁷ CARVALHO, José Murilo. **A construção da ordem – Teatros de sombras**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003, p. 350

Se antes a terra significava prestígio social, sendo doada pela Coroa em razão de serviços prestados⁵⁸, tendo o trabalho escravo como a base da produção⁵⁹, no modelo moderno a terra passa a ser acessível a todos por meio da compra. Ou seja, o prestígio social transmuta-se⁶⁰. Ao invés de se dar pela proximidade com a coroa, passa a se dar a partir do poder econômico do proprietário⁶¹.

Staut⁶² lista os principais desafios da nova legislação como (i) a necessidade de individualizar e diferenciar as terras públicas das privadas, (ii) especificar as maneiras pelas quais se poderia adquirir terras devolutas, (iii) encarar a questão da mão de obra das lavouras e (iv) a instituição de um imposto territorial rural.

Ricardo Marcelo Fonseca⁶³, ao analisar esse mesmo período, ressalta a proibição do trabalho escravo pela Inglaterra como um fator importante, colocando no debate também a mudança da mão de obra, não mais escrava, mas assalariada.

A Lei de Terras, portanto, passou a impedir que pessoas simplesmente se apossassem de pedaços de terra, como ocorria até então, no período anterior à aprovação⁶⁴. Havia, portanto, uma preocupação do governo em *impedir que os imigrantes ou qualquer outro trabalhador livre deixassem de trabalhar nas áreas rurais dos grandes “senhores” de terras do Brasil.*⁶⁵

A lei também possuía critérios para que as sesmarias e as demais concessões fossem validadas, como a comprovação de cultivo da terra e moradia habitual⁶⁶.

Além disso, a Lei autorizou a criação da Repartição Geral das Terras Públicas⁶⁷, que seria responsável pela *medição, divisão e descrição das terras*

⁵⁸ STAUT JUNIOR, 2015, p. 133

⁵⁹ COSTA, Emília Viotti da. **Da monarquia à república: momentos decisivos**. 7 ed. 3, reimp. São Paulo: Unesp, 1999, p. 171-173

⁶⁰ STAUT JUNIOR, 2015, p. 133

⁶¹ COSTA, 1999, p. 171-173

⁶² STAUT JUNIOR, 2015, p. 133

⁶³ FONSECA, Ricardo Marcelo. A “Lei de Terras” e o advento da propriedade moderna no Brasil. **Anuário Mexicano de História del Derecho**. México: Instituto de Investigaciones Jurídicas Unam, n. 17, 2005, p. 107

⁶⁴ STAUT JUNIOR, 2015, p. 134

⁶⁵ STAUT JUNIOR, 2015, p. 135

⁶⁶ Art. 4º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com princípios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionário, ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.

devolutas e sua conservação, fiscalização. Para Staut⁶⁸, essa Repartição auxiliou na execução da Lei de Terras, tendo sido criada com o Decreto nº 1.318. Outras leis também foram criadas para regulamentar e implementar a Lei de Terras, como o Regulamento Especial das Medições, a Lei Hipotecária (que estabelece um sistema de registros públicos), entre outras.

No entanto, conforme elucida José Murilo de Carvalho⁶⁹, todo esse arcabouço jurídico criado para tornar efetiva a Lei de Terras acabou sendo relativizado, em razão da *resistência dos proprietários e da incapacidade do governo em vencê-la*.

Face esse cenário, muitos dos objetivos da Lei de Terras não foram cumpridos, como a aprovação do imposto territorial rural⁷⁰, a revalidação de boa parte das sesmarias e posse. Ainda, permaneceram as ocupações das propriedades públicas⁷¹ e a individualização das terras públicas e privadas nunca foi realizada, conforme previsto na Lei⁷².

2.2.3 O Código Civil de 1916

O Código Civil de 1916 está envolto neste cenário, de necessidade de uma regulamentação efetiva no campo civil, bem como das diversas discussões doutrinárias existentes no país na segunda metade do século XIX. Nessas discussões, como já dito anteriormente, os autores brasileiros dividiram-se, em grande medida, entre a teoria Objetiva e a Subjetiva da posse.

Conforme explicita Staut⁷³, o modelo jurídico que serviu como base para o Código de 1916 foi o da Teoria Objetiva, de Ihering, da posse. Clóvis Beviláqua⁷⁴, responsável pela redação do Código, deixou isso claro, ao postular que o Código Civil brasileiro adotou a Teoria Objetiva, *ainda que a sua*

⁶⁷ Art. 21. Fica o Governo autorizado a estabelecer, com o necessario Regulamento, uma Repartição especial que se denominará - Repartição Geral das Terras Publicas - e será encarregada de dirigir a medição, divisão, e descrição das terras devolutas, e sua conservação, de fiscalisar a venda e distribuição dellas, e de promover a colonisação nacional e estrangeira.

⁶⁸ STAUT JÚNIOR, 2015, p. 136

⁶⁹ CARVALRO, 2003, p. 341

⁷⁰ COSTA, 1999, p. 180

⁷¹ CARVALRO, 2003, p. 342

⁷² DI BENEDETTO, 2022, p. 62

⁷³ STAUT, JÚNIOR, 2015, p. 176

⁷⁴ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1941. V. I, p. 30

proteção possa favorecer a quem não é proprietário, nem exerce algum direito real.

Para Staut⁷⁵, após a promulgação do Código, toda doutrina brasileira desenvolvida serviu para consagrar a teoria de Ihering. No entanto, o autor nota que, apesar de caminhar pelo conceito de posse garantida a partir da exteriorização, o Código *não admitiu a posse de direitos pessoais e conseqüentemente a extensão da proteção possessória a esses direitos.*

Beviláqua, sobre essa temática, afirmou a época que *os direitos pessoais não são poderes componentes do domínio ou propriedade; portanto o seu exercício não pode ser defendido por ações possessórias*⁷⁶.

Em razão desse pensamento, Staut⁷⁷ ressalta o afastamento da ideia de posse de direitos pessoais e de bens imateriais, que existia no direito canônico. O autor evidencia a contradição existente no ordenamento nacional, tendo em vista que *o desenvolvimento de instrumentos jurídicos mais adequados para a proteção dos direitos pessoais, [...], sobretudo no início do século XX, parecem ter contribuído para as escolhas do legislador brasileiro.*

Além disso, ao adentrarmos à temática das ações de usucapião, por exemplo, verifica-se uma maior proximidade com a Teoria Subjetivista de Savigny, e não da Objetiva de Ihering, tendo em vista que o requisito necessário para essas ações é justamente a *animus domini*, afastado pela Teoria Objetiva.

Verificamos, portanto, uma opção legislativa no Código Civil de 1916 por uma forte vinculação da teoria possessória com a ideia de propriedade. O próprio Ihering ressalta isso, ao afirmar, pouco após a promulgação do Código de 1916 que:

1º) A posse constitui a condição de fato da utilização econômica da propriedade. 2º) Deste modo, o direito de possuir é um elemento indispensável da propriedade. 3º) A posse é a porta que dá acesso à propriedade. 4º) A proteção possessória apresenta-se como posição defensiva do proprietário, escudado na qual ele pode repelir mais facilmente os ataques dirigidos contra a sua esfera jurídica. 5º) Por conseqüência, ela é negada onde a propriedade é juridicamente

⁷⁵ STAUT, JÚNIOR, 2015 p., 177

⁷⁶ BEVILÁQUA, 1941, p. 48

⁷⁷ STAUT, JÚNIOR, 2015, p. 178

excluída. Em toda parte, pois, reproduz-se à relação entre posse e propriedade⁷⁸.

Entretanto, Staut⁷⁹ pontua que não apenas na teoria de Ihering se verifica essa relação estreita entre posse e propriedade, mas também na Teoria Subjetiva de Savigny isso é percebível, haja vista o requisito de *animus* que o autor considera imprescindível para que se conceber a apropriação de determinado bem, conforme já citado anteriormente.

Ao analisarmos a redação do Código Civil de 1916 percebemos exatamente essa relação, fundamentalmente a partir da redação do art. 485, que estabelece que *se considera possuidor todo aquele que tem de fato o exercício pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade*.

Clóvis Beviláqua⁸⁰, a respeito dessa controvérsia, afirma que a relação entre posse e propriedade é *extensiva*, compreendendo a posse e a propriedade como *relações perfeitamente paralelas*. *Portanto, onde não se concebe a propriedade, seja porque a coisa é inapropriável, seja porque a pessoa não tem capacidade para ser sujeito desse direito, não é admissível a posse*.

Portanto, verifica-se que as ideias de Savigny e de Ihering foram fundamentais para a formulação do pensamento jurídico brasileiro, em especial nas discussões acerca da posse e da propriedade nesse Código. O processo de modernização do direito brasileiro é, portanto, sentido de maneira especial nas relações entre pessoas e coisas.

Mais propriamente em relação às ações possessórias, Marés⁸¹ pontua que o instituto do usucapião só foi expressamente previsto nessa legislação, muito embora já houvesse abertura para sua instauração desde a Lei de Terras. Entretanto, o autor assevera que a transferência de direitos a partir da legitimação da posse tornou-se tão profunda no direito brasileiro que a usucapião de bens públicos, por exemplo, até hoje não é aceita no sistema jurídico nacional.

⁷⁸ IHERING, Rudolf von. **Teoria simplificada da posse**. São Paulo: JG, 2003, p. 55

⁷⁹ STAUT JÚNIOR, 2015, p. 180

⁸⁰ BEVILÁQUA, 1941, p. 24

⁸¹ SOUZA FILHO, 2003, p. 75

2.2.4 O Estatuto da Terra

O Estatuto da Terra, de 1964, buscou a modernização de termos relativos às relações possessórias, além de humanizar contratos e impedir a permanência de práticas semifeudais ainda existentes no país. No entanto, para Marés, essa legislação *seguiu a tradição dos sistemas anteriores, de permitir um discurso reformista ao Governo, mas impedir, de fato, uma quebra da tradição latifundiária da ocupação territorial*⁸².

A concepção do Estatuto já prenunciava das ideias do Estado de Bem Estar Social e da função social da propriedade, diante da possibilidade dada por ela para o uso da terra por não proprietários em se mantendo a produção agrícola.

Entretanto, essa medida também é compreendida por Marés⁸³ como uma decisão legislativa que estimulou a multiplicação de proprietários ausentes, fazendo com que o caráter meramente financeiro da terra se consolidasse, formando grandes fazendas monoculturais e limitando ao mínimo a possibilidade dos trabalhadores rurais produzirem para seu próprio sustento, gerando o fenômeno dos trabalhadores sem terra.⁸⁴

Seria, portanto, a mesma noção da época do regime das Sesmarias e da Lei de Terras, qual seja, a de impedir que os trabalhadores pudessem produzir para si e tornarem-se proprietários de suas próprias terras, tornando mais difícil a exploração da mão de obra.

Muito embora o Estatuto preveja, em seu art. 2º⁸⁵, as condições para o cumprimento da função social da terra, o que de certa maneira pode ser visto como um avanço e um passo para a consolidação da percepção de função

⁸² SOUZA FILHO, 2003, p. 110

⁸³ SOUZA FILHO, 2003, p. 111

⁸⁴ SOUZA FILHO, 2003, p. 111

⁸⁵ Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam.

social, Marés⁸⁶ ressalta as variadas interpretações possíveis, o que facilitou o descumprimento dessa função social.

O que se via, portanto, era que o mesmo sistema que incentivava o bom uso da terra impedia que os trabalhadores produzissem para seu próprio sustento, limitando-se às expensas vontades do proprietário ausente.

Vê-se aqui que a ideia embrionária de função social da propriedade acaba sendo contraditória, tendo em vista que o proprietário, mesmo ausente, não perde a propriedade do bem, cabendo apenas a sua desapropriação, que asseguraria uma indenização.

Marés arremata apontando uma perspectiva cíclica desse processo, haja vista que o novo proprietário, oriundo de um processo de desapropriação, por exemplo, teria, igualmente ao proprietário anterior, uma garantia quase absoluta sobre o bem, podendo, inclusive, novamente descumprir a função social.

2.2.5 O Código Civil de 2002

Nesse caminhar histórico, o Código Civil de 2002 proclama que o direito de propriedade deverá ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, em observância ao equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (art. 1.228, §1º).

Como principais alterações desse Código em relação ao seu antecessor, podem-se verificar as disposições sobre o sistema imobiliário, já que o Código Civil de 1916 dividia a matéria, prevendo as normas relativas à propriedade imóvel no Título II, que tratava sobre a propriedade, e as normas referentes ao registro de imóveis no Título III, que tratava sobre os direitos reais sobre coisas alheias. Já o novo Código Civil inseriu as normas referentes à propriedade no Título III e deixou de prever uma seção destinada ao registro de imóveis⁸⁷.

⁸⁶ SOUZA FILHO, 2003, p. 112

⁸⁷ VIEIRA, Júlia Rosseti Picinini Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica**: um estudo de história do direito brasileiro. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Direito Civil – Área de História do Direito da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009, p. 37

Vieira também aponta uma distinção em relação à proteção do terceiro adquirente de boa-fé. Cibelle Rosas⁸⁸ ressalta essa alteração, tendo em vista que, ao fazê-la, o Código Civil de 2002 facilitou a aquisição pelo decurso do prazo de cinco anos, criando uma nova espécie de usucapião, a qual ficou conhecida como usucapião ordinária com prazo reduzido.

2.2 UMA FUNÇÃO À PROPRIEDADE

Segundo Marés, a ideia de função social da propriedade surge com a concepção do Estado de Bem Estar, que *pressupunha uma ordem fundiária justa e fundada no uso da terra*⁸⁹. Com o desenvolvimento capitalista, o aumento da produção era imprescindível e isso se tornaria viável somente com o bom uso da terra, na medida em que a produção precisava aumentar para dar vazão às necessidades crescentes da população.

Na Europa, o Estado de Providência garantiu serviços sociais, com uma participação ativa do Estado na distribuição de renda, com cobranças consideráveis de impostos, mas em contrapartida, oferecendo serviços de aposentadoria, de saúde e de educação aos mais pobres.

No entanto, de acordo com o mesmo autor, na América Latina e, fundamentalmente no Brasil, esse processo de organização do Estado de Bem Estar se deu de forma muito dependente, haja vista as pequenas conquistas sociais e as inúmeras ditaduras implementadas na região.

Somado a isso, a força do paradigma do poder absoluto do proprietário sobre o bem dificultou muito os avanços. Embora a terra ociosa fosse um fator negativo ao sistema, ainda assim a dificuldade de democratização se perpetuou na história brasileira.

Diante desse cenário, Marés postula um caráter pecuniário da discussão, tendo em vista que todas as *soluções preferidas pelas elites são sempre de reforma agrária com desapropriação, isto é, com pagamento de*

⁸⁸ ROSAS, Cibelle Manfron Batista. **O problema fundiário decorrente do sistema de aquisição territorial no Brasil e a usucapião extrajudicial como instrumento facilitador de regularização imobiliária**. 2018. 90 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Centro Universitário Curitiba, Curitiba, 2018.

⁸⁹ SOUZA FILHO, 2003, p. 87

*recomposição do patrimônio individual*⁹⁰, o que dava aos latifundiários a possibilidade de investir em outros negócios.

Isso se verificou fortemente, por exemplo, nas disposições do Estatuto da Terra, como já visto anteriormente, que possuía elementos da ideia de função social, entretanto ainda dava garantias exacerbadas aos proprietários de terra, estabelecendo a desapropriação, ou seja, a perda da propriedade com pagamento de indenização, como única possibilidade de perda da propriedade por descumprimento da função social.

As diversas tentativas brasileiras ao longo da história para democratização da terra foram marcadas hora por avanços, hora por profundos retrocessos, havendo uma insistente política de impedimento aos pobres de obtenção da terra, como o sistema das sesmarias e a concessão de terras devolutas, em 1850.

Para citar exemplos locais, se pode citar dos conflitos de Canudos e do Contestado, movimentos que demonstram a reação contra uma ofensiva de ocupação de terras camponesas, na tentativa de *integrá-las ao sistema jurídico proprietário em nome da elite política e econômica*⁹¹.

É na Constituição Cidadã de 1988 que a ideia de função social atinge seu ápice, ao ser assegurado textualmente⁹², avançando ainda mais o texto constitucional ao também limitar juros, defender o nacionalismo, privilegiar as empresas nacionais, oferecer garantias individuais e reconhecer direitos coletivos, estabelecendo, ainda, a erradicação da pobreza como um dos objetivos fundamentais da República brasileira⁹³.

Certamente que apenas a sua promulgação não provocou alterações instantâneas, haja vista ainda sermos um país com uma profunda

⁹⁰ SOUZA FILHO, 2003, p. 88

⁹¹ SOUZA FILHO, 2003, p. 104

⁹² Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - soberania nacional;

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

⁹³ Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;

concentração fundiária, com proprietários que ainda desrespeitam a função social. Entretanto, é a partir da Constituição de 1988 que foi dado um importante passo para a democratização da terra no país.

Ao fim e ao cabo, o que se percebe é a necessidade de a função social influenciar de fato na restrição do direito de propriedade, conforme defende Marés⁹⁴, garantindo, assim, um enfrentamento à desigualdade na terra, podendo alterar verdadeiramente a estrutura agrária brasileira.

Portanto, dados os passos necessários à compreensão das noções de posse e propriedade (em suas concepções modernas), bem como das principais legislações relativas às questões possessórias em nosso país e, por fim, uma breve tratativa da temática da função social, tem-se os alicerces para se adentrar, neste trabalho, propriamente na análise do instituto da usucapião, seus pressupostos e espécies, o que será feito no capítulo a seguir.

⁹⁴ SOUZA FILHO, 2003, p. 91

3 A USUCAPIÃO COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA TERRA

Após passarmos por esse necessário apanhado histórico acerca do surgimento do conceito de propriedade moderna no mundo e fundamentalmente no Brasil, adentraremos propriamente na temática da usucapião.

Reitera-se: a necessidade do levantamento bibliográfico anterior se dá em razão da imprescindibilidade da compreensão de conceitos como posse, suas variadas teorias e os elementos centrais de cada uma delas, e propriedade, além de uma referência acerca da função social, que é, em grande medida, um dos pilares do instituto da usucapião.

Bom, a usucapião, em linhas gerais, é a transformação da posse em domínio, consolidando o direito daquele que possui em razão do fluxo do tempo⁹⁵. Esse instituto baseia-se em uma lógica própria da teoria de Savigny, em razão da *necessidade de corrigir as relações incertas do direito suscetíveis de dúvidas e controvérsias, encerrando a referida incerteza em um determinado período de tempo*⁹⁶.

Em um primeiro momento, a usucapião era utilizada tão somente objetivando sanar vícios no título aquisitivo, seja ele de forma ou de legitimidade, passando, no decorrer do tempo, a também atribuir propriedade àqueles que, independente de possuírem título aquisitivo, tenham agido como donos do imóvel por um determinado período de tempo⁹⁷.

De forma objetiva, a partir de Couto, pode-se conceituar usucapião como *O instrumento que visa ao reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar a propriedade formal para quem possua o domínio incontestavelmente, por certo lapso temporal*⁹⁸.

⁹⁵ DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **Programa de direito civil III: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1979, p. 26

⁹⁶ SAVIGNY, Friedrich Karl von. **Sistema del derecho romano cultural**. Madrid, ES: Centro Editorial de F. Gongora, 1878-1879, p. 175. 6 v. 4

⁹⁷ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: Editora D'Palácio, 2016, p. 77

⁹⁸ COUTO, 2016, p. 79

Nessa mesma linha, Arnold Wald salienta que este instituto *trata-se, na realidade, de uma derrogação à perpetuidade do domínio, em virtude da qual o possuidor, decorrido certo prazo, torna-se proprietário*⁹⁹.

Vale pontuar a discussão acerca da natureza do instituto, sendo modo de aquisição originário ou derivado. Sobre essa dualidade, Luiz Edson Fachin aponta as principais características de cada um dos modos, quais sejam:

Modo derivado de aquisição requer que a aquisição do direito se funda em direito do titular anterior, que, como pressuposto do direito transmitido, determina-lhe a existência, a extensão e as qualidades; modo originário de aquisição se dá quando inexistir relação entre um precedente e um subsequente sujeito de direito.¹⁰⁰

Sobre isso, Orlando Gomes entende que a usucapião se trata de modo de aquisição originária de propriedade, postulando não haver mais vínculo entre o antigo proprietário e o novo (então possuidor), tendo em vista o decorrer do tempo, que extingue o direito de propriedade do antigo dono.¹⁰¹

Portanto, o efeito do reconhecimento deste instituto no caso concreto é duplo, pois ao mesmo tempo que confirma uma situação jurídica, isto é, os efeitos declaratórios, também constitui um título, capaz de modificar a titularidade formal, ou seja, os efeitos constitutivos¹⁰². Sobre essa mesma temática, Pontes de Miranda tem a mesma compreensão, a afirmar que

Na usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não para se adquirir de alguém. É possível que o novo direito tenha começado a formar antes que o velho se extinguisse. Chega momento em que esse não mais pode subsistir, suplantado por aquele. Dá-se então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tampouco entre o perdente do direito da propriedade e o uscapiente.¹⁰³

⁹⁹ WALD, Arnold. **Direito Civil: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 193

¹⁰⁰ FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea** (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural). Porto Alegre: Fabris, 1998. p. 41.

¹⁰¹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 186

¹⁰² COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. 2 ed, ver. e atual. Salvador: Editora JusPodium, 2019, p. 44

¹⁰³ MIRANDA, Francisco Pontes de. **Tratado de direito privado**. Atualizado por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2000. p. 154

Em razão disso, também é necessário apontar o papel da usucapião na regularização fundiária do país, haja vista permitir a regularização de inúmeros imóveis até então ocupados irregularmente. É em função desse caráter que a Lei nº 13.465 (a Lei da Regularização Fundiária Urbana e Rural), de 11 de julho de 2017 conceitua a regularização fundiária no Brasil como o conjunto de *medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes*.¹⁰⁴

De certo que o processo de regularização fundiária é complexo e leva um tempo considerável, entretanto, na medida em que essas situações de irregularidade se dão, em grande medida, pela falta de titulação, o instituto da usucapião auxilia consideravelmente na solução de ao menos parte dessa problemática¹⁰⁵.

Portanto, a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade, sem relação com outro fato aquisitivo e não dependendo de um direito anterior¹⁰⁶. ela é, portanto, conforme leciona Fachin, a aquisição do domínio para a consumação da posse, sendo a perda desse domínio uma mera consequência de todo suporte fático¹⁰⁷.

3.1 REQUISITOS

Os elementos do instituto da usucapião são a posse, a continuidade e sua consumação ao longo do tempo legalmente estabelecido. Para Paulo Lôbo¹⁰⁸, a posse é o principal elemento, sendo a *posse própria*, não se confundindo com a posse do proprietário, já que esse não precisa usucapir para que adquira a propriedade do bem.

O mesmo autor assevera que o instituto está assentado na lógica de que, em nosso sistema jurídico, deu-se efetivação a ideia de utilização da coisa

¹⁰⁴ Art. 9º, Lei 13.465/17

¹⁰⁵ COUTO, 2019, p. 45

¹⁰⁶ LÔBO, Paulo. **Direito civil**: volume 4: coisas. 4 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 140

¹⁰⁷ FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea** (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural). Porto Alegre: Fabris, 1998, p. 42

¹⁰⁸ LÔBO, 2019, p. 141

e à posse real, sendo o cerne da questão a aquisição da propriedade pelo possuidor e, por sua consequência, a perda da propriedade pelo antigo sujeito.

Vê-se, portanto, presente a ideia de cumprimento da função social da propriedade, já abordada em capítulos anteriores, tendo em vista o objetivo central da legislação em garantir o bom uso da terra por quem de fato a está utilizando¹⁰⁹.

A posse precisa ser exercida com *animus domini*, também devendo ser mansa e pacífica¹¹⁰. Em relação ao aspecto da pacificidade, Cristiano Farias e Nelson Rosenthal¹¹¹ lecionam que essa pacificidade da posse cessa no momento que há uma oposição judicial.

É possível classificar a usucapião em três tipos principais, quais sejam, a usucapião extraordinária, a ordinária e a especial. A primeira independe da existência de título, baseando-se somente na perpetuação da posse ao longo do tempo, de forma contínua, não relacionando-se com a boa ou má-fé do possuidor, podendo ser considerado o tipo que melhor corresponde às finalidades do instituto¹¹².

Já a usucapião ordinária, além dos requisitos da posse perpetrada ao longo do tempo, há a necessidade da existência de um justo título e a comprovação da boa-fé do possuidor, tendo, em razão disso, um tempo exigido menor que a usucapião extraordinária. Já a especial abarca justamente as situações não representadas nos tipos anteriores, a partir de previsões legais específicas.

É importante fixar que a interrupção do prazo extingue a sua contagem em relação ao tempo já transcorrido até a data do fato impeditivo, não podendo mais ser utilizado pelo possuidor¹¹³. Já a suspensão do prazo não o extingue, apenas o paralisa, sendo retomado quando o fato impeditivo perder seu efeito.

¹⁰⁹ LÔBO, 2019, p. 141

¹¹⁰ COUTO, 2019, p. 54

¹¹¹ FARIAS, Cristiano Chaves de.; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Salvador: JusPodium, 2014, p. 362, v. 5

¹¹² LÔBO, 2019, p. 142

¹¹³ LÔBO, 2019, 142

O art. 202 do Código Civil de 2002 estabelece as hipóteses de interrupção do prazo, em razão da prescrição¹¹⁴. No julgamento do Recurso Especial nº 1.680.357/RJ, o Superior Tribunal de Justiça acresceu a decretação de falência do titular registral como uma nova hipótese para a interrupção do prazo de usucapião¹¹⁵.

Portanto, a aquisição a partir da usucapião se dá somente quando o tempo necessário é integralizado, sendo acrescentados os requisitos fáticos específicos de cada modalidade.

Além disso, ela é constituída por força de lei, sendo uma ação declaratória, não constitutiva.¹¹⁶ Prova disso é a Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal, que define que a usucapião pode ser arguida em defesa, é possível a compreensão de que *a natureza da usucapião é constituída pelos fatos e não pela sentença*¹¹⁷.

Importante pontuar a possibilidade de somar-se o tempo de posse dos possuidores (*accessio possessionis*), não significando que, ao optar por nova contagem, o novo possuidor estará livre do vício objetivo que maculava a posse anterior (Enunciado 494 das Jornadas de Direito Civil do CJF/STJ).

A vedação da soma das posses depende de norma legal expressa sobre o tema. Entretanto, ressalta-se que a *accessio possessionis* não se configura como um dos elementos centrais da usucapião, haja vista ser incompatível com a natureza essencial e as finalidades desta ação, ou seja, a preocupação com a proteção à moradia e do sustento das famílias que optam por tal ação¹¹⁸.

¹¹⁴ Art. 202 do CC02. A interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, dar-se-á:

I - por despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual;

II - por protesto, nas condições do inciso antecedente;

III - por protesto cambial;

IV - pela apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores;

V - por qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor;

VI - por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor.

Parágrafo único. A prescrição interrompida recomeça a correr da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo para a interromper.

¹¹⁵ BRASIL, Superior Tribuna de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial 1.680.357/RJ. Relatora: Nancy Andrighi. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, 16 out. 2017

¹¹⁶ Lei nº 6015/73, art. 167, I, 28

¹¹⁷ LÔBO, 2019, p. 144

¹¹⁸ CC02, Arts. 1239, 1240, 1240-A

Ainda, a *sucessio possessionis* é cabível em caso de falecimento do possuidor, transferindo-se período da posse aos herdeiros, conforme previsão do art. 1.784 do Código Civil¹¹⁹. Importante elucidar que a posse herdada vem com as características da anterior, como de boa ou má-fé, por exemplo, o que influenciará na modalidade mais adequada, se extraordinária ou ordinária.

Marcelo Couto ressalta, entretanto, que ao se *pretender usucapir o imóvel em face dos demais herdeiros, tornando-se titular único do imóvel, deverá ter a posse própria e exclusiva, não podendo se valer do tempo de posse do de cujus*¹²⁰.

Nos casos relativos à usucapião especial urbana (art. 183 da Constituição Federal), a *accessio possessionis depende de o herdeiro do possuidor também utilizar o imóvel para moradia desde a abertura da sucessão, comprovando-se a continuidade da posse/moradia*.¹²¹

Outro requisito importante é a necessidade de o bem objeto da ação ser usucapiável, tendo em vista a proibição expressa, pelo ar. 183, §3º e art. 191, §único da Constituição Federal de usucapião de bem público.

Conforme abordado no capítulo anterior, há discussões acerca dessa questão, haja vista a necessidade do cumprimento da função social da propriedade, que também é prevista expressamente em nosso texto constitucional. Acerca disso, Aflaton Castanheira Maluf defende que seria fundamental *uma nova interpretação teleológica, seguida de uma mutação constitucional, a fim de englobar a função social, também, as propriedades públicas brasileiras*.¹²²

Entretanto, a interpretação ainda majoritária é a da impossibilidade de usucapir quaisquer bens públicos. Recentemente, o STJ também compreendeu, no julgamento do Recurso Especial nº 1.631.466/AL, que não são passíveis de usucapião imóveis vinculados à prestação de serviço público¹²³.

¹¹⁹ Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

¹²⁰ COUTO, 2019, p. 57

¹²¹ LÔBO, 2019, p. 144

¹²² MALUF, Aflaton Castanheira. **Normas constitucionais relevantes a notários e registradores**. Leme: Habermann Editora, 2018, p. 121

¹²³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial 1.631.446/AL. Relatora: Nancy Andrichi. **Diário de Justiça Eletrônico**. Brasília, 18 dez. 2017

Há também as hipóteses de bens inalienáveis em razão de previsão legal, como no caso da indisponibilidade dos bens dos administradores das instituições financeiras, em casos de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, conforme previsão do art. 36 da Lei nº 6.024/1974.

Pode-se citar, ainda, o caso de indisponibilidade a partir de ordem judicial relativa especificadamente ao bem objeto de uma possível ação possessória. Marcelo Couto, sobre essa situação, ressalta que *se a ordem for de indisponibilidade, impedimento de transferência ou de bloqueio da matrícula, o processamento do pedido não poderá ocorrer, enquanto a decisão estiver lançada na matrícula, produzindo efeitos no fôlio real.*¹²⁴

Por fim, a sentença que declara a propriedade ao autor da ação produz efeitos *ex tunc, retroagindo a data da consumação da prescrição aquisitiva, ou seja, da data em que foram implementados os requisitos necessários à usucapião*¹²⁵.

Sobre isso, Orlando Gomes¹²⁶ lista as principais consequências, quais sejam, (i) a validade de todos os atos praticados pelo possuidor; (ii) a não obrigatoriedade de restituição dos frutos da coisa, pelo possuidor, mesmo de má-fé e (iii) o decaimento dos atos praticados pelo proprietário durante o prazo da usucapião, considerando-se válidos os direitos reais do possuidor desde o momento da constituição da ação.

3.2 AS DIFERENTES MODALIDADES

Como já citado anteriormente, o ordenamento brasileiro prevê diferentes modalidades de usucapião, a partir das inúmeras situações fáticas existentes, podendo, cada uma delas, abarcar uma determinada quantidade de casos. Em linhas gerais, essas modalidades estão previstas no Código Civil, na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade.

Parte significativa da doutrina divide as modalidades entre Ordinária (normal e reduzida), Extraordinária (normal e reduzida) e as demais modalidades como Especiais. Este trabalho se dará a partir dessa divisão.

¹²⁴ COUTO, 2019, p. 61

¹²⁵ ROSAS, 2018, p. 52

¹²⁶ GOMES, 2008, p. 196

3.2.1 Extraordinária normal e reduzida

A usucapião extraordinária possui previsão expressa legal desde o Código Civil de 1916. Lá, seu prazo era de trinta anos. Já na Lei nº 2.437/1955, seu prazo foi reduzido para vinte. Por fim, atualmente, conforme o Código Civil de 2002, seu prazo é de quinze anos, conforme era. 1.238.¹²⁷

Para Lôbo, essa redução se deu em razão do aumento significativo dos meios de informação, transporte e comunicação, não havendo mais justificativa para que se aguardasse tanto tempo para a aquisição da propriedade pelo possuidor¹²⁸.

A nomenclatura “extraordinária” se dá em razão da desnecessidade de requisitos exigidos por outras modalidades. Para ela, são necessários, somente (i) a posse contínua, independentemente de boa ou má-fé e (ii) a integralização do tempo de quinze anos.

Nessa modalidade, portanto, é indiferente se o possuidor tinha ou não conhecimento da existência de título de propriedade de outro possuidor. Entretanto, ainda assim não se admite a posse violenta, clandestina e precária, mantendo-se a obrigatoriedade de posse própria, de modo contínuo e até o final do tempo necessário, com objetivo de integralização¹²⁹.

No caso do possuidor ter estabelecido moradia habitual no imóvel ou tiver realizado obras ou serviços de relevância, o tempo para a usucapião extraordinária é reduzido para dez anos. Esse é o caso da usucapião extraordinária reduzida. O Código Civil de 2002, pelo art. 1.238 refere-se a “caráter produtivo” das obras e serviços realizados no imóvel, que não podem ter sido somente de caráter econômico, mas sim dando utilidade real ao imóvel.

Importante ressaltar um aspecto interessante desta modalidade. Entre os quinze anos necessários na extraordinária normal e os dez da

¹²⁷ 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.

¹²⁸ LÔBO, 2019, p. 147

¹²⁹ LÔBO, 2019, p. 147

extraordinária reduzida, há cinco anos. Passados os dez anos de posse, o proprietário *não pode mais reivindicar o imóvel, porque foi alcançado pela prescrição de sua pretensão, mas o possuidor ainda não pode adquirir a propriedade porque não perfaz o tempo necessário da posse.*¹³⁰

Durante esses cinco anos, portanto, resta ao titular da propriedade aguardar que, por alguma razão, a posse seja interrompida, o que impediria uma ação de usucapião.

3.2.2 Ordinária normal e reduzida

No caso da usucapião ordinária, há exigência, além da posse contínua e de determinado tempo, a boa-fé e o justo título (art. 1.242 do Código Civil). Seus elementos são, portanto, (i) a posse contínua; (ii) a integralização do tempo de dez anos; (iii) a boa-fé; e (iv) o justo título da posse.

Pontua-se que os elementos da boa-fé e o justo título são cumulativos entre si, ou seja, é possível que haja justo título se posse de boa-fé, ou esta sem aquele. Entretanto, a falta de ambos impossibilita a usucapião em sua modalidade ordinária.

Para fins de usucapião ordinária, Lôbo considera boa-fé *a conduta do possuidor que desconhece a existência do direito de quem se apresenta como proprietário, ou que desenvolve a convicção de exercer direito próprio.*¹³¹

Já o justo título é a justa causa da posse, ou seja, a causa para a aquisição, relacionando-se, nesta modalidade, a forma como a posse foi adquirida, não sendo admitida pela violência, clandestinidade ou precariedade. Segundo o enunciado nº 86 das Jornadas de Direito Civil do CJP/STJ, se trataria de qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente e registro.

Sobre os possíveis vícios no título, Orlando Gomes explica que

Ninguém pode transferir mais direito do que tem. Consequentemente, quem não é proprietário não pode transmitir a propriedade. Mas se o adquirente está na convicção de que trata com o dono da coisa, o título que serve de causa à aquisição serve

¹³⁰ LÔBO, 2019, p. 147

¹³¹ LÔBO, 2019, p. 148

como elemento para que realmente adquira o bem mediante usucapião ordinária. (...) Mas, para que sirva a esse fim, o defeito há de consistir unicamente na falta de qualidade do transmitente. (...) O título pode provir do verdadeiro proprietário e, ainda assim, o adquirente não se tornar dono da coisa. A hipótese ocorre quando o ato jurídico translativo é contaminado de nulidade. (...) Finalmente, pode haver erro no modo de aquisição, como na hipótese de quem adquire por instrumento particular bem cuja transmissão requer escritura pública. Embora o ato seja nulo, por defeito de forma, é de se admitir a possibilidade de ser sanado o defeito com a usucapião ordinária¹³².

Portanto, a contagem do prazo inicia a partir desse justo título. Há uma tendência crescente na jurisprudência de ampliação do conceito de justo título, incluindo, por exemplo, instrumento particular de compra e venda de imóvel (TJRS, AC 70037872959) e até mesmo documento manuscrito do vendedor, contendo valor e forma de pagamento (TJRJ, AC 1743-77.2002.8.19.0064), conforme leciona Paulo Lôbo¹³³.

No caso do possuidor, crendo ser legítimo proprietário, tem escritura pública posteriormente invalidada, ou ainda caso seja herdeiro aparente do antigo possuidor e tenha sua cessão de direitos hereditários invalidada, ainda assim, têm-se a boa-fé e o justo título caracterizados¹³⁴.

A hipótese de redução desse prazo de dez anos para cinco é em tendo sido o imóvel adquirido onerosamente, conforme previsão do registro imobiliário, diante do cancelamento do registro pelo proprietário após o pagamento pelo possuidor e havendo esse último estabelecido moradia ou realizado investimentos sociais e/ou econômicos no bem.

Os requisitos específicos, portanto, são o que caracteriza essa modalidade, justificando a abreviação do lapso temporal¹³⁵.

Vê-se, portanto, mais uma iniciativa legislativa que premia a função social da propriedade, na medida em que o possuidor recebe facilidades na medida em que dá ao imóvel utilidade que antes não tinha, unificando interesse próprio (individual) e coletivo (social).

¹³² GOMES, 2008, p. 193

¹³³ LÔBO, 2019, p. 149

¹³⁴ LÔBO, 2019, p. 149

¹³⁵ GOMES, 2008, p. 187

3.2.3 Especial urbana (Constitucional)

Esta modalidade de usucapião é estabelecida pelo art. 183 da Constituição Federal¹³⁶, reconhecendo a necessidade social e econômica de reconhecer a titularidade formal de possuidores de imóveis com situação já consolidada pelo tempo¹³⁷.

O prazo de cinco anos contabiliza-se a partir da vigência da Constituição para aqueles que possuíam posse anterior a sua promulgação.

Portanto, os elementos dessa modalidade são (i) ser o imóvel de área urbana; (ii) área de até 250m²; (iii) a posse pelo tempo mínimo de 5 anos; (iv) a utilização do imóvel como moradia sua ou de sua família; (v) não ser o possuidor proprietário de outro imóvel urbano ou rural e (vi) não ser o possuidor beneficiário desse direito em situação anterior.

Também é importante que o critério utilizado pela Constituição para caracterizar imóvel urbano ou rural não é sua finalidade, mas sim sua localização territorial¹³⁸. Ainda, não é permitido “fatiar” o imóvel para que se enquadre na metragem máxima, de 250m², devendo, nesses casos, utilizar-se de outra modalidade de usucapião¹³⁹.

Sobre essa temática, da norma constitucional garantindo o título de propriedade a quem esteja de fato dando utilidade ao imóvel, fundamentalmente como sua moradia, Luís Roberto Barroo destaca que a efetividade significa justamente a realização do direito *fazendo prevalecer no mundo dos fatos os valores e interesses por ela tutelados. Simboliza, portanto, a aproximação, tão íntima quanto possível, entre o dever-ser normativo e o ser da realidade social.*¹⁴⁰

¹³⁶ 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.

¹³⁷ COUTO, 2019, p. 64

¹³⁸ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015, p. 371

¹³⁹ COUTO, 2019, p. 67

¹⁴⁰ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 341

Em relação à *accessio possessionis*, muitos autores compreendem que não é aplicável nesta modalidade, haja vista a possibilidade de incentivar o comércio da própria moradia. Para Marco Aurélio Bezerra de Melo, *essa soma de posse somente poderá se dar por meio da sucessão a título universal, não sendo lícita a soma de posses na usucapião individual*¹⁴¹. Nessa mesma linha também vai o Enunciado 317 da CJF¹⁴².

3.2.4 Especial rural (Constitucional)

A usucapião constitucional rural, também chamada de *pro labore* é prevista no art. 191 da Constituição Federal¹⁴³, repetida no art. 1.239 do Código Civil.

Seus requisitos são (i) o imóvel objeto da usucapião ser localizado em zona rural; (ii) ter até 50 hectares; (iii) tempo mínimo de 5 anos de posse; (iv) ter o possuidor tornado a área produtiva, em razão de trabalho próprio o de sua família; (v) ter estabelecido moradia no local e (vi) não ser o possuidor proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Como se vê, os requisitos são muito semelhantes aos da usucapião constitucional urbana, tratado no tópico anterior, aplicando-se o exposto anteriormente a essa categoria, fundamentalmente o relativo ao critério para caracterização do imóvel como rural e o impedimento de “fatiar” a área para enquadramento na modalidade.

Importante ressaltar a cumulatividade dos requisitos de estabelecimento de moradia e produtividade na terra. Com a ausência de algum desses elementos não poderá ser reconhecida essa modalidade de usucapião.

¹⁴¹ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Curso de direito civil**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 150, v. 5

¹⁴² 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.

¹⁴³ 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.

Marcelo Couto pontua a impossibilidade de utilização dessa modalidade por pessoa jurídica, *seja por se ver impossibilitado de cumprir o requisito 'moradia', seja porque a ela faltará à pessoalidade no trato da terra necessária ao cumprimento efetivo do elemento 'tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família'*.¹⁴⁴

Já em relação à *accessio possessionis*, embora haja compreensão de parte da doutrina pela sua impossibilidade¹⁴⁵, há também autores que postulam sua aplicação, em se demonstrando que ambos os possuidores cumpriram os requisitos de estabelecer moradia e trabalhar na terra¹⁴⁶.

3.2.5 Duas modalidades para bens móveis: ordinária e extraordinária

O direito brasileiro estabelece hipóteses de aquisição da propriedade de bens móveis como (i) originárias: usucapião, ocupação e o achado do tesouro e (ii) derivadas: tradição, especificação, confusão, comistão e adjunção. Como este trabalho versa especificadamente sobre a usucapião, aqui abordaremos brevemente a hipótese de aquisição originária de propriedade de bens móveis a partir da usucapião.

Os requisitos dessa modalidade são basicamente os mesmos das de aquisição de bens imóveis, baseando-se, fundamentalmente, na posse contínua a partir do tempo de três anos. Portanto, tem-se como requisitos (i) ser a coisa móvel; (ii) possuir posse contínua e incontestável; (iii) por um tempo mínimo de três anos; (iv) haver justo título e (v) boa fé.

Há a obrigatoriedade de que a posse tenha sido exercida sem interrupção, tampouco tenha sido contestada validamente, por meio de ação possessória, por exemplo.

Para Lôbo, *justo título é o que diz respeito à posse justa, a saber, que não tenha sido violenta, clandestina ou precária, que presume a existência de negócio jurídico verbal de alienação da coisa* ¹⁴⁷.

¹⁴⁴ COUTO, 2019, p. 78

¹⁴⁵ "É inadmissível a *accessio possessionis*" MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. 2 ed. São Paulo: YK Editora, 2018, p. 147

¹⁴⁶ COUTO, 2019, p. 79

¹⁴⁷ LÔBO, 2019, p. 174

Já a boa-fé, que também é requisito nesta modalidade, diz respeito à convicção de se deter a posse própria e a ignorância da existência de outro possuidor de boa-fé sobre o mesmo bem, ou seja, deve ser de caráter subjetivo¹⁴⁸.

Semelhante à modalidade da usucapião de bens imóveis, a usucapião extraordinária neste caso dispensa os requisitos da ordinária, baseando-se, fundamentalmente no aspecto temporal, que é de cinco anos. Interessa, portanto, a utilidade que se está dando ao bem, cumprindo devidamente sua função social.

Tendo em vista que é uma modalidade muito próxima da realidade fática, na maioria das vezes acaba não culminando em ação judicial, haja vista que, pelo tempo necessário para integralização, o sujeito que permanece na posse do bem já o tem para si sem a necessidade de adentrar ao campo do Judiciário. Nesses casos, conforme leciona Lôbo, tem-se concretizado o suporte fático hipotético, havendo a incidência da norma jurídica e a automática conversão disso em fato jurídico¹⁴⁹.

Por fim, vale dizer que é aplicável a *accessio possessionis*, ou seja, a soma das posses, mantendo-se na mesma modalidade da anterior (ordinária ou extraordinária). Da mesma forma, aplica-se a vedação da usucapião de bens dominicais da União, Estados, Municípios e de suas entidades de direito público, de acordo com a Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal (STF).

3.2.6 Coletiva (Estatuto da Cidade)

O Estatuto da Cidade, com objetivo de garantir a função social, estabelece a possibilidade de titulação coletiva de moradores que possuam determinada área superior a duzentos metros quadrados, conforme art. 10 do Estatuto (Lei nº 10.257/2001).¹⁵⁰

O núcleo urbano a que se refere o artigo está melhor detalhado no inciso II do art. 11, sendo *aquele clandestino, irregular ou no qual não foi*

¹⁴⁸ LÔBO, 2019, p. 174

¹⁴⁹ LÔBO, 2019, p. 175

¹⁵⁰ 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.

possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Ressalta-se que essa modalidade não se aplica no caso de aglomerados e favelas¹⁵¹. Outro ponto importante é a desnecessidade de moradia. Sobre isso, Marcelo Couto afirma que, em razão da Lei 13.467 ter retirado a expressão “utilizando-a para sua moradia ou de sua família”, entende-se que o art. 10 do Estatuto da Cidade já não é mais a faceta coletiva do art. 183 da Constituição Federal, *mostrando-se como um tipo autônomo de usucapião, que só pode ser exercido de forma coletiva, não estando adstrito a imóvel residencial, por não mais exigir moradia.*¹⁵²

Outro requisito necessário nesta modalidade é que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Portanto, caso algum dos possuidores tiver sido proprietário de imóvel em algum período, o tempo de cinco anos não será considerado.

Esse é um problema dessa modalidade, haja vista que seu deferimento origina um condomínio com inúmeras unidades. Para Couto, restam duas alternativas: a primeira é a negativa do direito de todos, já que a solicitação é coletiva, em razão do não cumprimento dos requisitos por parte de um dos possuidores. A segunda seria o reconhecimento da propriedade para todos os possuidores que tenham cumprido os requisitos, tendo a fração do(s) possuidor(res) que não tenha(m) cumprido os requisitos continuada sob a titularidade do antigo proprietário¹⁵³.

3.2.7 Meação

A meação, ou usucapião entre cônjuges ou companheiros, é introduzida pela Lei nº 12.424/2011, que inclui o art. 1.240-A no Código Civil de 2002, permitindo que o cônjuge ou companheiro abandonado pelo outro possa dar início a ação de usucapião de imóvel com até 250m² após dois anos do abandono.

¹⁵¹ COUTO, 2019, p. 85

¹⁵² COUTO, 2019, p. 85

¹⁵³ COUTO, 2019, p. 86

Há necessidade de o imóvel ser utilizado como moradia sua ou de sua família, não sendo o possuidor proprietário de outro imóvel. Os requisitos dessa modalidade, portanto, são (i) haver propriedade comum entre os cônjuges ou companheiros, em razão de aquisição conjunta ou do regime de comunhão de bens; (ii) o imóvel possuir até 250m² e utilizado como moradia do possuidor ou de sua família; (iii) haver abandono do lar pelo cônjuge ou companheiro; (iv) ter transcorrido o tempo de dois anos e (v) inexistir, o possuidor, propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

Lôbo conceitua “abandono do lar” como *situação de fato, que independe de comprovação ou motivação ou de culpa. Basta o afastamento físico do outro cônjuge ou companheiro, deixando de arcar com os deveres de manutenção da família*¹⁵⁴.

Portanto, o objetivo desta modalidade é a proteção do núcleo familiar remanescente, independentemente se o cônjuge ou companheiro que abandonou o lar possuía algum motivo válido. Não é objetivo da modalidade a punição do cônjuge ou companheiro com a perda da propriedade.¹⁵⁵

Em relação ao requisito de não possuir outro imóvel, Monteiro Filho leciona que deve ser adotado entendimento que tem prevalecido na jurisprudência, a partir do qual a limitação consistiria em o possuidor não ser proprietário de outro imóvel *voltado a fins residenciais*, não havendo impeditivos de ter posse ou propriedade de loja ou sala comercial, por exemplo.¹⁵⁶

Há, ainda, a previsão de posse direta por dois anos. Lôbo assevera que esse conceito (posse direta) não é o mesmo que o Código Civil emprega, que é o de *poder de fato sobre a coisa*. Nesse caso, é a posse efetiva e exclusiva do cônjuge ou companheiro abandonado¹⁵⁷.

O prazo mais curto é entendido, por autores como Caio Mário, como uma forma de proporcionar *uma tutela mais célere dos direitos do cônjuge ou*

¹⁵⁴ LÔBO, 2019, p. 152

¹⁵⁵ LÔBO, 2019, p. 153

¹⁵⁶ MONTEIRO Filho, Carlos Edison do rego. **Usucapião especialíssima**: um olhar sobre o novo instituto. Revista Trimestral de Direito Civil. Rio de Janeiro: Padma, 2012, p. 243

¹⁵⁷ LÔBO, 2019, p. 153

do companheiro abandonado, em benefício da preservação dos interesses existenciais de todas as pessoas que integram a entidade familiar¹⁵⁸.

3.2.8 Indígena

Tendo em vista que as terras indígenas configuram-se como instituto jurídico próprio, tendo seu domínio exercido pela união e o usufruto pelas comunidades indígenas, elas enquadram-se em categoria própria.

Essas terras são comunitárias e, por comporem domínio da União, não podem ser usucapidas, seja por índios, seja por não índios¹⁵⁹. Além disso, conforme preceitua o art. 231, §2º, da Constituição Federal, são inalienáveis e indisponíveis, haja vista a destinação específica para as comunidades indígenas, sendo nulos quaisquer atos jurídicos que objetivem a ocupação, domínio e posse dessas terras.

Entretanto, o Estatuto do Índio (Lei nº 6.001/1973) estabelece, em seu art. 33¹⁶⁰, que o índio, integrado a sua comunidade ou não, ocupando como se fosse seu, por dez anos consecutivos, um determinado trecho de terra interior a cinquenta hectares poderá adquirir a propriedade. Trata-se, portanto, de uma modalidade *intuitu personae*, tendo em vista que o possuidor precisa ter a qualidade de índio, não relacionando às modalidades laborais, isto é, que se relacionam com utilidade e trabalho empregados no imóvel objeto da usucapião.¹⁶¹

Essa modalidade, no entanto, só pode ter como objeto terras que não estejam classificadas como terras indígenas, tendo em vista que o Estatuto do Índio não excepciona a previsão Constitucional que impede a aquisição de terras públicas por usucapião, caso das terras indígenas, que, conforme já dito, são de domínio da União.

¹⁵⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: direitos reais. Vol. IV. 20. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2009., p. 132

¹⁵⁹ LÔBO, 2019, p. 153

¹⁶⁰ 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.

¹⁶¹ LÔBO, 2019, p. 153

Além disso, o Estatuto prevê proteção pública especial, com assistência do órgão federal de assistência do índio, a FUNAI, que deve garantir defesa judicial dos direitos dos índios, incluindo o caso de turbação ou esbulho¹⁶².

Ressalta-se: esse órgão não representa o índio, mas o assiste, haja vista que a capacidade civil do índio não se regula pelo Código Civil, mas sim por legislação especial (art. 4º do Código Civil) e pelo art. 232 da Constituição Federal, conferindo-lhes legitimidade para o ingresso de ações em defesa de seus direitos, podendo o Ministério Público intervir em todos os atos processuais.

¹⁶² LÔBO, 2019, p. 154

4 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ORDENAMENTO BRASILEIRO

4.1 O FENÔMENO DA DESJUDICALIZAÇÃO

O surgimento do procedimento de usucapião extrajudicial, ou administrativa, está diretamente ligada ao movimento de desjudicialização, que, por sua vez, possui íntima relação com o postulado constitucional da duração razoável do processo, garantindo facilitação do cumprimento dos direitos individuais e coletivos¹⁶³.

Francisco José Barbosa Nobre, referência nas tratativas acerca da usucapião extrajudicial e do processo de desjudicialização, conceitua esse último como *a transferência de atividades que tradicionalmente cabem aos juízes para outros órgãos ou agentes, obtendo, na prática, o alívio da sobrecarga judiciária*.¹⁶⁴

É possível citar diversos exemplos de medidas legislativas que podem ser compreendidas dentro desse processo mais amplo de desjudicialização, como o Decreto-lei nº 70/1966, que instituiu a execução extrajudicial da hipoteca, a Lei nº 5.972/1973, que instituiu o reconhecimento administrativo de usucapião em favor da União, a Lei nº 11.441/2007, que possibilitou a realização e inventário, partilha, separação e divórcio por escritura pública, entre vários outros.

Quando adentramos a usucapião, o que se verifica é que o procedimento extrajudicial auxilia na diminuição da morosidade para a efetivação do instituto, haja vista a facilitação de momentos como a produção de provas testemunhais e periciais, audiências, perícias, que acabam por alongar demasiadamente o processo judicial.¹⁶⁵

Nobre elenca a Lei de Registros Públicos, nº 5.972/1973 como a que teria inaugurado no ordenamento brasileiro a possibilidade da usucapião extrajudicial.¹⁶⁶

¹⁶³ NOBRE, 2018, p. 49

¹⁶⁴ NOBRE, 2018, p. 50

¹⁶⁵ NOBRE, 2018, p. 53

¹⁶⁶ NOBRE, 2018, p. 54

Essa legislação elencava o procedimento para o registro de propriedade em favor da União de imóveis possuídos ou ocupados por órgãos da Administração Pública Federal, bem como de unidades militares, durante o período de 30 anos, sem interrupção ou oposição.¹⁶⁷

Portanto, é a partir da Lei de Registros Públicos (LRP), de fato, que se verifica a possibilidade de um procedimento de usucapião extrajudicial mais amplo, conforme se verifica no Art. 216-A da LRP.¹⁶⁸

De certo que o legislador foi sucinto nessa lei, havendo nitidamente a necessidade de uma regulamentação mais aprofundada sobre a temática, seja para tratar melhor da questão, do ponto de vista formal, seja para melhor delinear o trabalho a ser realizado pelos tabeliães e registradores, que irão efetivar materialmente o procedimento¹⁶⁹.

Em razão disso, em 2017 o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento 65, que regulamentou o procedimento extrajudicial de usucapião e que serve, juntamente com o art. 216-A da LRP, como referências ao procedimento que será a seguir melhor detalhado.

4.2 O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

¹⁶⁷ NOBRE, 2018, p. 54

¹⁶⁸ Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com

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

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

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

¹⁶⁹ NOBRE, 2018, p. 61

O procedimento da usucapião extrajudicial está previsto no art. 216-A da LRP¹⁷⁰ e com suas diretrizes expostas no Provimento 65 do CNJ, conforme dito no tópico anterior.

Inicialmente, em relação ao art. 216-A, de sua breve análise já é possível concluir que a usucapião extrajudicial não é uma modalidade distinta de usucapião, *mas sim uma forma se de reconhecer a aquisição da propriedade com base em algum tipo de usucapião já existente*.¹⁷¹

No entanto, conforme elucida Nobre¹⁷², não se trata de transferir ao registrador o papel de juiz de uma suposta causa. Os conceitos tradicionais das ações judiciais, como sentença, juiz, ação propriamente dita, não serão abarcados no procedimento extrajudicial. O registrador não terá a responsabilidade, a menos a priori, de declarar inconstitucionalidade, por exemplo.

No rito exposto no art. 216-A é explícito que o encaminhamento do procedimento ao juízo responsável se dará no caso de haver impugnação, sem acordo entre as partes¹⁷³.

Ainda, em existindo ação judicial de usucapião em andamento, relativo ao imóvel em questão, é possível que a parte requeira junto ao juízo da causa sua transformação em procedimento administrativo. Entretanto, para que se evitem conflitos de decisões, é necessário que tal pedido seja provido, levando a suspensão ou desistência da ação judicial.¹⁷⁴ Essa questão também é abordada logo no §2º do art. 2º do Provimento 65/2017 do CNJ.¹⁷⁵

No caso de haver ação julgada improcedente, será necessária a análise do processo, para que se verifiquem os resultados e motivos da

¹⁷⁰ 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

¹⁷¹ COUTO, 2019, p.117

¹⁷² NOBRE, 2018, p. 70-71

¹⁷³ §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.

¹⁷⁴ NOBRE, 2018, p. 72; Art. 2º, §2º do Provimento nº 65/2017 do CNJ

¹⁷⁵ §2º. Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

improcedência. O procedimento extrajudicial só poderá avançar em se findando o motivo da negativa do processo judicial. Nos casos em que o processo judicial passa a ser extrajudicial, há possibilidade de utilizarem-se os atos probatórios realizados no âmbito judicial ¹⁷⁶, conforme previsão expressa no §3º do art. 2º do Provimento 65/2017 do CNJ. ¹⁷⁷

No entanto, importante pontuar que, mesmo com a possibilidade de utilização de provas do processo judicial, todas as etapas do procedimento extrajudicial deverão ocorrer normalmente. ¹⁷⁸

No caso do próprio Registro de Imóveis rejeitar o pedido, sempre através de ato fundamentado, será possível também, além de propositura de ação judicial, a suscitação de dúvida, visando a alteração da decisão administrativa. ¹⁷⁹

Já diversas maneiras de se subdividir as etapas do procedimento extrajudicial.

Francisco Nobre ¹⁸⁰ elenca dez as etapas do procedimento administrativo junto ao registro de imóveis, com base no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, quais sejam (i) a autuação (§1º, feita mediante a prenotação no Livro 1, Protocolo); (ii) primeira qualificação e formulação de exigências (§5º); (iii) rejeição preliminar do pedido (§8º); (iv) eventual suscitação de dúvida (§7º); (v) notificações, em havendo necessidade, bem como a cientificação dos entes públicos que possam vir a se relacionar com o procedimento, bem como a publicação de editais para conhecimento de terceiros e de pessoas não localizadas para notificação (§§2º, 3º, 4º e 13); (vi) impugnações; (vii) segunda qualificação, a partir das exigências formuladas pelo registrador (§5º); (viii) em havendo impugnação expressa, a remessa do procedimento ao juízo, sendo transformado em ação judicial (§10); (ix) decisão de acolhimento ou rejeição do pedido, em inexistindo qualquer impugnação (§§6º e 8º) e (x) eventual suscitação de dúvida (§7º).

¹⁷⁶ NOBRE, 2018, p. 73

¹⁷⁷ § 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

¹⁷⁸ NOBRE, 2018, p. 73

¹⁷⁹ § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei

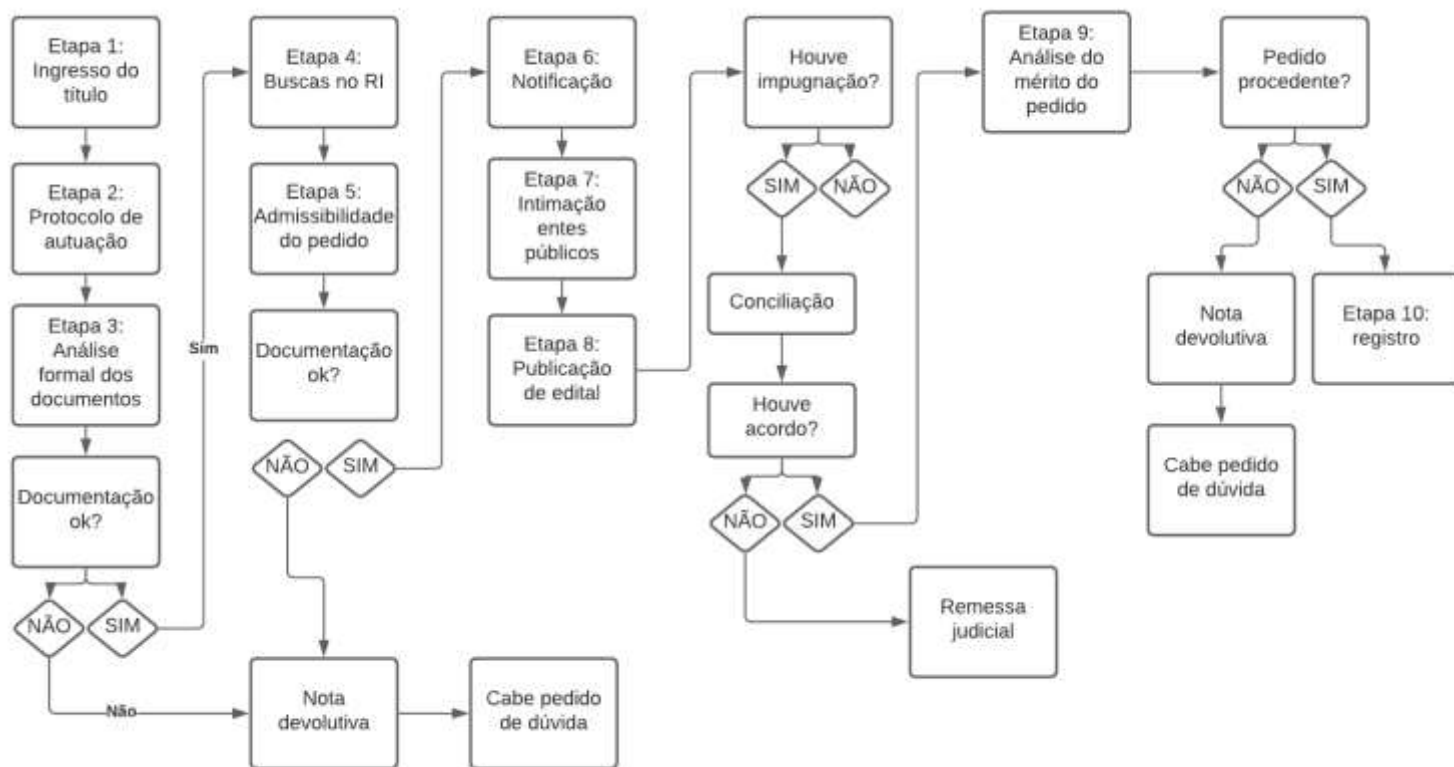
§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

¹⁸⁰ NOBRE, 2018, p. 75

Já o Colégio Registral de Minas Gerais realizou a divisão do procedimento extrajudicial também em 10 etapas, mas com conteúdos distintos, seguidas por Marcelo Rezende Marinho Couto. Por opção própria, apenas a critério de melhor organização e didática, iremos seguir essa divisão, que compreende o procedimento em:

- i.* Ingresso do título;
- ii.* Autuação;
- iii.* Análise formal dos documentos;
- iv.* Buscas no Registro de Imóveis;
- v.* Adminissibilidade do pedido;
- vi.* Notificação por falta de assinatura do titular registral e confinantes;
- vii.* Intimação dos entes públicos;
- viii.* Publicação de Edital;
- ix.* Nota fundamentada;
- x.* Registro.

Marcelo Rezende Marinho Couto apresenta o seguinte fluxograma, altamente didático sobre a questão:



4.2.1 Etapa 1: Ingresso do título

A primeira etapa do procedimento é a apresentação de requerimento inicial ao Registro de Imóveis. O requerimento em questão será prenotado no livro 1, de protocolos, aguardando até o acolhimento ou rejeição do pedido, conforme §1º do art. 216-A da LRP.¹⁸¹

Aqui, vale pontuar que a validade de 30 dias da prenotação não se aplica nas situações relativas ao procedimento extrajudicial de usucapião, justamente em razão do parágrafo citado acima. Entretanto, cabe ao solicitante manter o Registrador informado das medidas que estão sendo tomadas, para que não se configure a desídia, estabelecida no §2º do art. 9º do Provimento 65/2017 do CNJ, levando ao cancelamento da prenotação.¹⁸²

¹⁸¹ § 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

¹⁸² COUTO, 2019, p.124

Esse protocolo e a conseqüente prenotação são importantes tendo em vista que são eles que darão prioridade ao solicitante em relação a outros títulos que sejam apresentados posteriormente¹⁸³.

Nesse caso, os demais serão sobrestados enquanto o pedido de usucapião não for deferido ou rejeitado, conforme previsão do §4 do art. 17 do Provimento 65/2017 do CNJ.¹⁸⁴ Nesse sentido, Leonardo Brandelli defende que todos os títulos posteriores deverão não deverão ser qualificados até que o procedimento extrajudicial de usucapião seja concluído.¹⁸⁵

Em caso de arquivamento do pedido extrajudicial, poderá o requerente solicitar seu desarquivamento para a utilização da documentação arrolada, para o início de outro pedido, que levará a um novo protocolo e prenotação.

Entretanto, será necessária a análise, pelo Oficial de Registro, das situações especificadamente, analisando a documentação que poderá ser reutilizada e a que terá de ser novamente feita, como é o caso da intimação dos confrontantes em existindo novo memorial descritivo¹⁸⁶.

4.2.2 Etapa 2: Autuação

A segunda etapa do procedimento será a autuação do pedido, conforme art. 9º do Provimento 65/2017 do CNJ¹⁸⁷. Todas as petições, requerimentos e impugnações serão anexados a esses autos.

Há divergências doutrinárias acerca da obrigatoriedade de advogado para se exercer todos esses atos no procedimento. Há autores, como Marcelo Couto de que há essa necessidade¹⁸⁸. Entretanto, outros, como Leonardo Brandelli, afirmam que qualquer que seja a manifestação da parte notificada

¹⁸³ Art. 186. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

¹⁸⁴ 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

¹⁸⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 89

¹⁸⁶ COUTO, 2019, p. 125

¹⁸⁷ Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

¹⁸⁸ COUTO, 2019, p.134

poderá ser feita pessoalmente, sem, obrigatoriamente, a representação de advogado¹⁸⁹.

4.2.3: Etapa 3: Análise formal dos documentos

Nesse tópico, primeiramente, é necessário fazer um adendo. As variáveis constantes na análise formal da documentação do procedimento extrajudicial são inúmeras. Neste trabalho não será possível esgotá-las. Será feita, portanto, uma breve abordagem, pontuando as principais questões e problemáticas.

O art. 216-A da LRP prevê a documentação que deve ser apresentada junto ao requerimento inicial:

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

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

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

III - **certidões negativas** dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - **justo título ou quaisquer outros documentos** que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. – Grifo nosso.

Portanto, como se vê, junto ao requerimento inicial deverá ser apresentada a procuração outorgando poderes o advogado; a ata notarial; a

¹⁸⁹ BRANDELLI, 2016, p. 97

planta e memorial descritivo, anotação ou registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) do imóvel objeto do procedimento; certidões negativas dos distribuidores; justo título ou outras documentações que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse.

Caso o requerimento seja apresentado sem algum desses documentos, o advogado será intimado para complementação em até 15 dias, aplicando-se, por analogia, os arts. 320 e 321 do CPC.¹⁹⁰

Há discussão acerca da necessidade da apresentação dos originais na inicial do procedimento. O provimento 65/2017 do CNJ trata, em seu art. 4º, dessa questão. No §1º é dito que os documentos instruídos junto a inicial deverão ser apresentados no original. Já o §4º estipula que, nos casos de haver documentos anexados em cópia, o advogado ou defensor público deverão declarar sua autenticidade, sob suas responsabilidades.

Marcelo Couto compreende que, para se tentar solucionar essa aparente divergência, os documentos dos incisos II e II do art. 3º do provimento 65/2017 do CNJ¹⁹¹ devem ser apresentados no original, haja vista que são produzidos, em grande medida, para o próprio procedimento. Já a documentação do inciso III poderá ser apresentada em cópia autenticada, diante do grande volume de papéis das mais variadas modalidades.¹⁹²

Importante pontuar que, em havendo necessidade, o registrador poderá solicitar o original, diante de falhas na cópia, rasuras, partes ilegíveis, etc.¹⁹³

Duas importantes documentações apresentadas no procedimento extrajudicial, que o diferenciam grandemente do procedimento judicial, são (i) a

¹⁹⁰ Art. 320. A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação.

Art. 321. O juiz, ao verificar que a petição inicial não preenche os requisitos dos arts. 319 e 320 ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor, no prazo de 15 (quinze) dias, a emende ou a complete, indicando com precisão o que deve ser corrigido ou completado.

¹⁹¹ Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;
III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

¹⁹² COUTO, 2019, p. 140

¹⁹³ COUTO, 2019, p. 140

ata notarial e (ii) a questão da anuência. Por essa razão, abordaremos ambos de maneira mais aprofundada.

Em aspectos gerais, a ata notarial é compreendida como um registro, pelo tabelião, de uma constatação feita por ele a partir de uma análise, sem juízo de valor, daquilo que se vê e sente. No caso específico da usucapião extrajudicial, essa definição não é aplicável, haja vista que o tempo de posse é impossível de ser atestado tão somente pelos sentidos. Por esse motivo, doutrinadores como Nobre entendem que a ata notarial de usucapião extrajudicial é *sui generis*¹⁹⁴.

Outros, como Marcelo Couto e Ricardo Dip defendem que o tabelião *não pode concluir pela existência retroativa da posse*, devendo apenas *narrar fatos que tenham repercussão jurídica suficiente para embasar decisão do Oficial do RI*¹⁹⁵.

Para Ana Clara Amaral Arantes Boczar e Letícia Franco Maculan Assumpção, a ata deve justamente reproduzir não apenas a declaração do requerente, mas também atestar a documentação que comprove a posse durante determinado tempo, reunindo, se possível, depoimento de confrontantes e outras pessoas que tenham conhecimento da posse¹⁹⁶.

Outro elemento importante a se constar na ata, de acordo com Leonardo Brandelli é a qualidade da posse, se *ad usucapionem* ou *ad interdicta*, devendo o notário narrar sua percepção acerca dessa questão.¹⁹⁷

Portanto, a ata notarial, na usucapião administrativa, envolve o exame de documentos, a coleta de declarações das partes envolvidas, diligências até o local do imóvel, entre outras peculiaridades. Vê-se, portanto, que essa ata possui características e finalidades únicas¹⁹⁸.

Para que consiga cumprir seu propósito, a ata deve conter declarações, tanto do autor do pedido, quanto de terceiros, que corroborem o

¹⁹⁴ NOBRE, 2018, p. 66

¹⁹⁵ COUTO, 2019, p. 181; DIP, Ricardo. Três notas sobre a usucapião extrajudicial. In: DIP, Ricardo et al. (Coord.). **Direito registral e o novo código de processo civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p; 141-142

¹⁹⁶ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notarias e tributárias**. Leme: JH Mizuno, 2018, p. 87

¹⁹⁷ BRANDELLI, 2016, p. 77-78

¹⁹⁸ NOBRE, 2018, p. 67

alegado, bem como o exame de documentos que auxiliem na comprovação dos fatos alegados.¹⁹⁹

Além disso, é preciso que se verse sobre os elementos próprios do instituto da usucapião, como a existência de *animus domini*, a menção a possível *accessio* ou *sucessio possessionis*, entre outros elementos que se avalie necessário a validação do pedido.

Um dos elementos centrais da ata notarial de usucapião extrajudicial é a diligência do tabelião ao imóvel para atestar a existência de posse. Essa questão ainda é controversia na doutrina.

A controversia gira em torno de dois elementos principais, de acordo com Nobre²⁰⁰. O primeiro deles diz respeito à própria divisão territorial das atividades dos tabeliões, com base na Lei nº 8.935/1994, o que leva a uma dúvida acerca da competência dos tabelionatos para a lavratura da ata. O segundo deles é em relação à efetividade da visita, haja vista que, como já mencionado acima, ao ir até o imóvel o tabelião atesta somente aquele momento da posse e não o tempo anterior. No Paraná essa diligência é facultativa, ao contrário de estados como o Ceará.

Na tentativa de uniformizar essa questão, o Provimento 65/2017 do CNJ estabeleceu que o tabelião *poderá comparecer pessoalmente ao imóvel*²⁰¹. Além disso, essa regulamentação do CNJ também tratou da primeira problemática trazida por Nobre, ao impor que a ata seja feita por tabelião do município em que o imóvel está localizado.²⁰²

Os elementos específicos que podem ser incluídos na ata podem variar de acordo com o tipo de imóvel objeto da diligencia, por exemplo, se se trata de imóvel residencial ou comercial, urbano ou rural, unidade autônoma em condomínio edilício, ocupação, etc.

Para além da ata notarial feita a partir de diligência ao imóvel, é possível que haja uma específica de depoimento de testemunhas ou do próprio

¹⁹⁹ COUTO, 2019, p. 179

²⁰⁰ NOBRE, 2018, p. 68-69

²⁰¹ § 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

²⁰² Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

usucapiente, que responderão a determinados questionamentos feitos pelo tabelião e podem ser lavradas na própria serventia.

Já em relação à anuência, alguns aspectos importantes a serem destacados. Como já dito, o reconhecimento extrajudicial de usucapião ocorre somente quando não houver controvérsia. Para que esse requisito seja preenchido, a LRP estabelece que a planta ou memorial descritivo estejam assinados pelos titulares de direito. Devendo as assinaturas ser reconhecidas por semelhança ou autenticidade, conforme §6º, do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ.²⁰³

Também pode ser considerada válida a anuência registrada na própria ata notarial²⁰⁴. Vê-se, portanto, que o formalismo burocrático também é afastado nessa questão em específico. Não deve haver excesso de formalismos que dificultem e prolonguem demasiadamente o procedimento.

José Nobre vai nesse caminho, ao considerar que em havendo a assinatura em qualquer dos documentos técnicos do procedimento já está atesada a anuência.

Já no caso de o pedido ser relativo à unidade autônoma de condomínio edilício ou então possuir confrontação com esse, regularmente constituído, bastará a notificação do síndico, conforme §11 do art. 216-A da LRP²⁰⁵ e art. 6º do provimento do CNJ²⁰⁶.

Uma linha que tem sido defendida por parte da literatura é a possibilidade de reconhecimento da anuência em atos e negócios jurídicos anteriores, com base no art. 13 do provimento 65/2017 do CNJ²⁰⁷.

²⁰³ §6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.

²⁰⁴ COUTO, 2019, p. 213

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

²⁰⁶ Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

²⁰⁷ Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *caput* do art. 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 da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

A discussão no entorno dessa possibilidade está em uma possível violação do direito de propriedade, em razão da privação de bens sem o devido processo legal. Ocorre que, conforme defende Marcelo Couto, não é o procedimento judicial ou extrajudicial que retira a propriedade do titular. Essa titularidade já foi perdida, sendo apenas declarada por meio da usucapião²⁰⁸.

O que se verifica em alguns casos são situações nas quais há um negócio jurídico anterior, celebrado entre o titular registral e o usucapiente e, em havendo o adimplemento pelo segundo, o primeiro transmite a posse, mas não a propriedade do ponto de vista formal. Nesses casos parece evidente a existência de uma anuência, haja vista tratar-se tão somente do cumprimento de um negócio jurídico anteriormente celebrado²⁰⁹.

Um aspecto interessante acerca da anuência é quando o procedimento se trata de imóvel sem origem registral ou então que se confronta com imóvel sem tal origem. Essas hipóteses não estão abarcadas no art. 216-A da LRP.

O registrador Henrique Ferraz Corrêa Mello defende que a inexistência de matrícula não obsta o reconhecimento do procedimento extrajudicial de usucapião, devendo ser notificado, caso não seja encontrado qualquer registro, aquele que deveria ser o titular, como interessado incerto²¹⁰.

Nessa linha, Marcelo Couto defende que deve ser realizada a citação do ocupante do imóvel²¹¹. A forma de demonstração dessa posse é discutida. Algumas serventias requerem apenas uma declaração de ocupante, outras exigem documentação que comprove a posse com *animus domini*. O que se tem é que o registrador não deve ser exigente em demasia, ao encontro da tentativa de desburocratização do procedimento²¹².

4.2.4 Etapa 4: Buscas no Registro de Imóveis

Essa é uma etapa interna, ocorrida no próprio Registro de Imóveis, após o protocolo de toda a documentação inicial. Nessa fase, é possível que o

²⁰⁸ COUTO, 2019, p. 219

²⁰⁹ COUTO, 2019, p. 220

²¹⁰ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. 2. Ed. São Paulo: YK Editora, 2018, p. 322

²¹¹ COUTO, 2019, p. 238

²¹² COUTO, 2019, p. 239

Registro consiga informações que a parte, até aquele momento, não conseguiu, como matrículas e/ou transcrições seja do próprio imóvel objeto do procedimento ou dos confrontantes.

Em sendo descobertas mais informações que possam levar, por exemplo, aos titulares do imóvel e dos confrontantes, o registrador solicitará esclarecimentos, emendando-se o requerimento inicial com as respectivas notificações.

4.2.5 Etapa 5: Admissibilidade do pedido

A quinta etapa do procedimento é a da admissibilidade do pedido. Ela é feita pelo Registro de Imóveis, a partir da possibilidade jurídica de se dar continuidade ao procedimento.

Nela, o registrador verifica se o solicitante anexou a documentação exigida pelo art. 216-A da LRP. Para Leonardo Brandelli deverá o Registrador verificar, em primeiro lugar, *se estão presentes os requisitos formais para o pedido. Na sequência, analisará se estão presentes os requisitos autorizadores da aquisição do direito real que se pretende adquirir pela espécie de usucapião invocada.*²¹³

Não sendo cumpridas as exigências, poderá o Registrador indeferir o pedido inicial, sendo essa decisão passível de recurso de dúvida, conforme §7º do art. 216-A da LRP²¹⁴.

4.2.6 Etapa 6: Notificação em razão da inexistência de assinatura do titular registral e dos confinantes

Passada a análise inicial da documentação apresentada, deverá ser verificado se o titular registral e os confinantes foram devidamente notificados. Portanto, essa etapa pode ser desnecessária em caso de esses já terem anuído, seja assinando a planta ou memorial descritivo ou então por declaração autônoma de anuência.

²¹³ BRANDELLI, 2016, p. 89-91

²¹⁴ § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

As hipóteses legais de desnecessidade de notificação são, primeiro, a partir do art. 10 do provimento 65/2017 do CNJ²¹⁵, o caso de compatibilidade entre a posse exercida e os direitos previstos na própria matrícula do imóvel. Segundo, o caso da “usucapião de matrícula”²¹⁶, na qual há a discriminação exata do imóvel no próprio título. Nesse caso, o pedido inicial não é apontado contra o confrontante, tendo em vista que os limites já estão descritos na matrícula.

Autores como Fabio Caldas de Araújo, em relação a essa questão, apontam inexistir nulidade no procedimento em razão da falta de notificação dos confrontantes, em razão de não haver prejuízo.²¹⁷

Nessa linha também caminha Francisco Nobre, considerando que *existindo perfeita correspondência entre o imóvel registrado e o imóvel usucapido, o aspecto delimitatório da usucapião perde sentido, razão pela qual se mostra desnecessária a anuência dos confrontantes.*²¹⁸

O STJ já decidiu dessa forma em julgado de 2017, no qual a Quarta Turma do Tribunal, por relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão compreendeu inexistir nulidade no processo de usucapião por ausência de citação dos confrontantes, diante da falta de prejuízo²¹⁹. Há essa previsão também no §10 do art. 10 do provimento 65/2017 do CNJ.²²⁰

Caso os notificantes sejam casados ou viverem em união estável, devem ser notificados ambos.

Essa notificação poderá ser feita por carta com aviso de recebimento, por edital ou mesmo pelo próprio Registrador ou pelo Oficial do

²¹⁵ Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

²¹⁶ Essa nomenclatura, defendida por Marcelo Couto, foi retirada de debate ocorrido durante palestra proferida por João Pedro Lamana Paiva, no XLII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, promovido pelo IRIB, realizado em outubro de 2015.

²¹⁷ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015, p. 511

²¹⁸ NOBRE, 2018, p. 82

²¹⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial 1.432.579/MG. Relator: Luiz Felipe Salomão. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília 23 nov. 2017

²²⁰ Art. 10 § 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Registro e Títulos e Documentos. No caso desses últimos, poderão também recolher a anuência dos confrontantes. Deverão ser respeitadas as regras de competência territorial dos Registros de Imóveis.

4.2.7 Etapa 7: Intimação dos entes públicos

O §3º do art. 216-A da LRP²²¹ estabelece a necessidade de se dar ciência à União, ao Estado (ou Distrito Federal) e ao Município, para que possa se manifestar dentro de 15 (quinze) dias acerca do procedimento. Essa intimação é obrigatória, levando a nulidade do procedimento caso não ocorra.

A forma da intimação fica a critério do Registrador, podendo ocorrer de forma pessoal, por intimação do Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou por carta com aviso de recebimento²²².

Também é recomendável que nessa etapa o Registrador já intime os entes para manifestarem-se sobre outras temáticas, como a regularidade de edificações, recolhimento de tributos, entre outros²²³.

A inércia dos entes não inviabiliza o procedimento, conforme previsão expressa do §1º do art. 15 do provimento 65/2017 do CNJ.²²⁴ Entretanto, ela não significa concordância. No caso de extrapolar o prazo previsto, os entes públicos ainda poderão apresentar impugnação até final do procedimento, devendo ser analisado pelo Registrador.

Nesse sentido, leciona Francisco Nobre ao afirmar que, se antes da lavratura do registro houver impugnação, ainda que tardia, o registrador deverá imediatamente suspender o procedimento, buscando conciliação ou mediação e, em caso de insucesso, remeter os autos ao juízo.²²⁵

Agora, caso a impugnação venha após o registro da decisão que concedeu a usucapião, e tenha conteúdo capaz de ensejar a desconstituição

²²¹ § 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.

²²² COUTO, 2019, p. 261

²²³ COUTO, 2019, p. 264

²²⁴ § 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

²²⁵ NOBRE, 2018, p. 84

do título, deve o Registrador requerer o bloqueio da matrícula para o Diretor do Foro ou Juiz Corregedor, conforme §3º do art. 214 da LRP.²²⁶

Ainda sobre esse tópico da intimação dos entes públicos, será tratado das questões problemáticas e que tem levado a certo debate na doutrina e na jurisprudência.

A primeira delas diz respeito à possibilidade de estrangeiro adquirir imóvel rural a partir do procedimento de usucapião. A Constituição Federal estabelece limitação à aquisição de propriedade rural por estrangeiro pelo art. 190²²⁷. A Lei nº 5.709/1971, recepcionada pela Constituição Federal, regulamenta tal dispositivo, exigindo a autorização do órgão competente, no caso o INCRA (art. 9º, III).²²⁸

Em 2017, o INCRA editou a Instrução Normativa nº 88, regulamentando a questão da aquisição dos imóveis rurais por estrangeiros. Entretanto, o Instituto não menciona a questão da usucapião.

Aqui se encontra decisões jurisprudenciais diversas. Ora defendendo a desnecessidade de manifestação do INCRA²²⁹, ora entendendo ser necessária a naturalização posterior do estrangeiro²³⁰.

Entretanto, isso nada afeta as situações em que a posse de estrangeiro for utilizada para a aquisição de possuidor posterior, brasileiro. Ainda, terá que ser verificada naturalidade dos cônjuges, haja vista o regime de bens do casal, que pode interferir, conforme art. 10 da Instrução Normativa nº 88/2017 do INCRA²³¹.

²²⁶ § 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

²²⁷ Art. 190. A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

²²⁸ Art. 9º. Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas físicas estrangeiras constará, obrigatoriamente:

III - quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

²²⁹ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Parecer 105/2012-E. Autor do Parecer: Luciano Gonçalves Paes Leme. Corregedor: José Renato Nalini. Corregedoria-Geral de Justiça. São Paulo, 30 maio 2012

²³⁰ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Parecer 444/2013-E. Autor do Parecer: Luciano Gonçalves Paes Leme. Corregedor: José Renato Nalini. Corregedoria-Geral de Justiça. São Paulo, 01 novembro 2013

²³¹ Art. 10. Aplicam-se os dispositivos desta Instrução Normativa às aquisições ou arrendamentos de imóvel rural por pessoa natural brasileira casada com pessoa natural estrangeira, se o regime de bens do casamento determinar a comunicação do Direito de propriedade.

Portanto, aqui se vê questão ainda controvertida. O que se entende, como solução mais segura, é a notificação do INCRA sempre que o procedimento envolver estrangeiro, seja ele o próprio solicitante ou cônjuge.

Outra questão importante e que merece destaque é quando o procedimento envolve áreas de proteção de fronteira. Nesses casos, a Constituição Federal estabelece limitações, considerando, pelo art. 20, II, área de fronteira como “fundamental para a defesa do território nacional, e sua ocupação e utilização serão reguladas por lei”.

A lei que regulamenta tal dispositivo é a de nº 6.634/79. Em seu art. 2º, tal lei veda a obtenção de faixas de terras a estrangeiros, estabelecendo penalizações aos notários e registradores em caso de descumprimento.²³²

4.2.8 Etapa 8: Publicação do edital

Conforme o §4º do art. 216-A da LRP, deverá ser publicado edital para ciência de terceiros sobre o procedimento²³³. O art. 16 do provimento 65/2017 do CNJ também vai nesse sentido.

O provimento também estabelece que a citação deverá ocorrer na forma do art. 257, III do CPC, devendo o Registrador estabelecer um prazo para o edital, entre 20 e 60 dias. A partir desse prazo contará 15 dias para manifestações.

Marcelo Couto defende que o edital possa ser publicado em conjunto com a expedição da intimação dos entes públicos (nossa etapa 7), mediante a solicitação do solicitante.²³⁴

Sobre as impugnações em si, devem ser feitas com razões de fato de direito, demonstrando interesse jurídico no procedimento²³⁵. Não poderá

²³² Art. 4º As autoridades, entidades e serventuários públicos exigirão prova do assentimento do Conselho de Defesa Nacional para prática de qualquer ato regulado por esta Lei, exceto quando se tratar de transferência de terras a que se refere a Lei nº 10.304, de 5 de novembro de 2001.

Parágrafo único - Os tabeliães e Oficiais do Registro de Imóveis, bem como os servidores das Juntas Comerciais, quando não derem fiel cumprimento ao disposto neste artigo, estarão sujeitos à multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio irregularmente realizado, independentemente das sanções civis e penais cabíveis.

²³³

²³⁴ COUTO, 2019, p. 278-279

²³⁵ COUTO, 2019, p. 282

pleitear direito alheio, apenas próprio ou da coletividade, conforme art. 18 do CPC.

Portanto, o Registrador deverá realizar essa análise prévia da impugnação, antes de eventualmente realizar a remessa ao juízo.²³⁶

Já o Ministério Público, por ordem constitucional, atua na defesa da ordem jurídica e do interesse social e individual indisponíveis, conforme art. 127 da Constituição Federal²³⁷. Entretanto, o procedimento extrajudicial, a partir das previsões do CPC de 2015, não prevê a necessidade de notificação do Ministério Público.

Sobre essa temática, Marcelo Couto defende que *o Registrador deve, portanto, se pautar pelo procedimento estabelecido no art. 216-A da LRP, intimando apenas as partes diretamente interessadas no pedido formulado pelo usucapiente.*²³⁸

A exceção seria no caso da usucapião especial urbana, na qual o Estatuto da Cidade prevê a obrigatoriedade da intervenção do Ministério Público no §1º do art. 12.²³⁹

Ocorre que, no caso de o Registrador se deparar com situações em que a coletividade seja de alguma forma atingida, o procedimento extrajudicial não poderá transcorrer.²⁴⁰

4.2.9 Etapa 9: Nota fundamentada

Após todas as etapas anteriores, deverá o Registrador analisar o mérito do pedido, consistindo em um juízo de valor acerca da documentação apresentada.

Nela, o Registrador deverá expor as razões de fato e de direito que justifiquem sua escolha pelo acolhimento ou não do procedimento. Importante

²³⁶ MELLO, 2018, p. 340

²³⁷ Art. 127. O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis.

²³⁸ COUTO, 2019, p. 285

²³⁹ § 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

²⁴⁰ COUTO, 2019, p. 286

pontuar que o registrador pode reconhecer modalidade distinta daquela requerida pelo autor.²⁴¹

Conforme previsão do §4º do art. 17 do Provimento 65/2017 do CNJ²⁴², com a rejeição do pedido, se extinguem os efeitos da prenotação e da preferência que o solicitante possuía sobre o imóvel. Isso ocorre findado o prazo de 15 dias, para que se aguarde a interposição de suscitação de dúvida.

4.2.10 Etapa 10: Registro

Para o registro, se mantém a prenotação com prioridade do pedido de reconhecimento de usucapião aberto no início do procedimento.

O promovente deve, nessa etapa, realizar o recolhimento de todos os emonumentos necessários para o registro (abertura de matrícula, registro, certidões, etc.), bem como apresentar toda documentação complementar, como a certificação do INCRA em relação ao georreferenciamento, dentro de 30 dias.

No caso de imóveis rurais, o art. 19 do provimento 65/2017 do CNJ²⁴³ estabelece diversos documentos que devem ser apresentados, como o Cadastro Ambiental Rural (CAR) e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR).

Caso não seja apresentada a documentação necessária, a autuação será encerrada, sendo anotada no livro 1, constando que houve deferimento do pedido, sem o devido recolhimento dos emonumentos necessários para o registro.

²⁴¹ NOBRE, 2018, p. 77

²⁴² 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

²⁴³ Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

O §5º do art. 20 do provimento 65/2017 do CNJ²⁴⁴ estabelece que na nova matrícula aberta deve constar o registro anterior, ou seja, a matrícula ou transcrição que deu origem a nova, bem como o histórico de titularidade.

Necessário pontuar que não são em todos os procedimentos em que haverá necessidade de abertura de nova matrícula. Naqueles em que houver descrição exata do imóvel usucapido, será feito apenas o registro do novo titular.

4.3 PROCEDIMENTOS DE DÚVIDA, IMPUGNAÇÃO E ENCAMINHAMENTO PARA VIA JUDICIAL

O procedimento de dúvida é previsto nos arts. 198 e seguintes da LRP. Essa modalidade de impugnação foi criada para permitir o questionamento de recusa feita pelo Oficial. A suscitação de dúvida pode ser feita até a inscrição do ato.

O interessado deve, dentro do prazo de 15 anos, a contar da intimação da nota fundamentada, que deverá ser enviada ao e-mail do procurador, requerer a suscitação de dúvida.

Em relação especificadamente ao procedimento extrajudicial da usucapião, a suscitação de dúvida é prevista em dois dispositivos, no §5º do art. 17 e no caput do art. 23.²⁴⁵

Para além da dúvida, pode ser apresentado embargo de declaração, com mesmo objetivo dos processos judiciais, qual seja de sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material.²⁴⁶

Não se admite agravo de instrumento contra as decisões, como no caso das decisões interlocutórias dos processos judiciais²⁴⁷, podendo haver recurso para reexaminar tais decisões apenas ao final do procedimento, não havendo preclusão.²⁴⁸

²⁴⁴ § 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

²⁴⁵ Art. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

²⁴⁶ COUTO, 2019, p. 318

²⁴⁷ MELLO, 2018, p. 344

²⁴⁸ COUTO, 2019, p. 319

Já em relação ao procedimento de impugnação, esse tem força suficiente para tornar o procedimento litigioso e, portanto, deslocá-lo para a esfera judicial. Henrique Ferraz Corrêa de Mello defende, embora não haver previsão legal expressa, que, para que leve a remessa dos autos a esfera judicial, a impugnação precisa ser fundamentada, com consistência para inviabilizar o procedimento extrajudicial.²⁴⁹

Apresentada a impugnação, deverá o Registrador tentar a conciliação, conforme previsão do art. 18 do provimento 65/2017 do CNJ, devendo ser realizada audiência entre as partes.

Em inexistindo acordo, o Registrador, antes do envio a esfera judicial, deverá elaborar relatório com as principais ocorrências de todo o procedimento, de acordo com o §1º do art. 18 do provimento 65/2017 do CNJ.

Há uma divergência legislativa acerca da entrega dos autos do procedimento. O §2º do art. 18 do provimento 65/2017 do CNJ estabelece que os autos devem ser entregues ao requerente, que deverá realizar a distribuição dos autos no foro judicial competente. Já o §10 do art. 216-A da LRP preconiza que o próprio Registrador remeterá os autos ao juízo competente. Pelo país, os Tribunais de Justiça tem orientado a forma a ser seguida pelas serventias.

²⁴⁹ MELLO, 2018, p. 340

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao final deste trabalho, podemos verificar as principais questões no entorno do procedimento extrajudicial de usucapião.

A questão da anuência dos confrontantes e dos titulares registrais ainda gera discussão. Percebe-se que não há uma compreensão ampla e pacífica acerca dessa temática. As distinções entre a anuência tácita, expressa e a presumida, bem como suas consequências, ainda são alvo de profundas discussões.

Outra questão que vale comentário são as divergências entre as responsabilidades e o trabalho dos tabelionatos e os registros de imóveis. Ainda há, por exemplo, muitas dúvidas acerca de qual o exato papel e a melhor maneira de ser desenvolvido o trabalho dos tabelionatos na constatação das situações a partir da ata notarial de usucapião extrajudicial.

Há quem defenda a necessidade de os tabeliões expressarem suas opiniões e perspectivas, mas também há linhas que defendem a obrigatoriedade de se omiti-las, devendo o tabelião apenas constatar o que vê.

Também existe um amplo campo a se desenvolver quando se trata de imóveis sem registro algum. A maneira pela qual o procedimento deverá caminhar, fundamentalmente em relação à documentação necessária para sua propositura, ainda causa dúvidas.

Por fim, uma das linhas de pesquisa futuras que se verifica para enriquecer a análise do procedimento, é um diálogo junto aos tabelionatos e os Registros de Imóveis, a partir de entrevistas e questionários.

Nesta pesquisa, foram realizadas tratativas iniciais junto a registradores e tabelionatos, entretanto, em função da atípica situação em que nos encontramos, com uma pandemia que limita encontros presenciais e reduz os horários de atendimento de boa parte dos estabelecimentos, não foi possível desenvolver essa linha. Acredita-se que esse é um passo que poderá ser dado assim que possível.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015.
- BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2015.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1941. V. I
- BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notarias e tributárias**. Leme: JH Mizuno, 2018.
- BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: de acordo com o novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.
- BRASIL. **Estatuto da Terra**. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Brasília, DF, 1964.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o **Código Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n.
- BRASIL. **Rei de Registros Públicos**. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Brasília, DF, 1973.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. **Recurso Especial 1.432.579/MG**. Relator: Luiz Felipe Salomão. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília 23 nov. 2017.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial 1.631.446/AL. Relatora: Nancy Andrighi. **Diário de Justiça Eletrônico**. Brasília, 18 dez. 2017.
- BRASIL. **Constituição** (1988). **Constituição** da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado **Federal**: Centro Gráfico, 1988.
- BRASIL. **Lei** 601, de 18 de setembro de **1850**. Dispõe sobre as **terras** devolutas do Império.
- CARVALHO, José Murilo. **A construção da ordem – Teatros de sombras**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003
- CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <
https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf
 >
- Constituição (1824) Constituição** Política do Império do Brazil. Rio de. Janeiro, **1824**.
- CORDEIRO, António Menezes. **A posse: perspectivas dogmáticas actuais**. 3 ed. Coimbra: Almedina, 2004

- CORTIANO JÚNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**: uma análise do ensino do direito de propriedade. Rio de Janeiro: Renovar, 2002
- COSTA, Emília Viotti da. **Da monarquia à república**: momentos decisivos. 7 ed. 3, reimp. São Paulo: Unesp, 1999
- COSTA, Pietro. Estado de direito e direitos do sujeito: o problema dessa relação na Europa moderna. *In*: FONSECA, Ricardo Marcelo; SEELAEDER, Airton Cerqueira Leite (Orgs.). **História do direito em perspectiva**: do antigo regime à modernidade. Curitiba: Juruá, 2008
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: Editora D'Palácio, 2016.
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. 2 ed, ver. e atual. Salvador: Editora JusPodium, 2019.
- DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **Programa de direito civil III**: direito das coisas. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1979.
- DI BENEDETTO, Roberto. **Formação histórica do instituto da propriedade no Brasil do século XIX**. 2002,133 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná, Curitiba
- DIP, Ricardo. Três notas sobre a usucapião extrajudicial. *In*: DIP, Ricardo el al. (Coord.). **Direito registral e o novo código de processo civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea** (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural). Porto Alegre: Fabris, 1998.
- FARIAS, Cristiano Chaves de.; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Salvador: JusPodium, 2014.
- FONSECA, Ricardo Marcelo. A “Lei de Terras” e o advento da propriedade moderna no Brasil. **Anuário Mexicano de História del Derecho**. México: Instituto de Investigaciones Jurídicas Unam, n. 17, 2005
- FONSECA, Ricardo Marcelo. A formação da cultura jurídica nacional e os cursos jurídicos no Brasil: uma análise preliminar (1854-1879). **Cuadernos del Instituto Antonio de Nebrija**. Universidade Carlos III de Madrid, Editorial Dykinson
- FONSECA, Ricardo Marcelo; SEELAENDER, Airton Cerqueira. Prefácio *In*: FONSECA, Ricardo Marcelo; SEELEANDER, Airton Cerqueira Leite (Orgs.). **História do direito em perspectiva**: do antigo regime à modernidade. Curitiba: Juruá, 2008
- FOSECA, Ricardo Marcelo. A cultura jurídica brasileira e a questão da codificação civil no século XIX. **Revista da Faculdade de Direito da UFPR**. Curitiba, SER/UFPR, n. 44, 2006

- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- GROSSI, Paolo. **L'ordine giuridico mediavale**. 11 ed. Roma-Bari: Laterza 2004
- GUIMARÃES, Alberto Passos. **Quatro séculos de latifúndio**. 6. Ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1989
- HESPANHA, António Manuel. **Guiando a mão invisível: direitos, Estado e lei no liberalismo monárquico português**. Coimbra: Almedina, 2004
- HESPANHA, António Manuel. **O direito dos letrados no império português**. Florianópolis: Boiteux, 2006
- HESPANHA, António Manuel. Porque é que existe e em que é que consiste um direito colonial brasileiro. **Quaderni Fiorentini per la Storia del Pensiero Giuridico Moderno**. Milano: Giuffrè, n. 35 2006
- HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil**. 26 ed. 24 reimp. São Paulo: Companhia das Letras 1995
- IHERING, Rudolf von. **Teoria simplificada da posse**. São Paulo: JG, 2003
- LIMA, Ruy Cirne. **Pequena história territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas**. 2 ed. Porto Alegre: Sulina, 1954
- LÔBO, Paulo. **Direito civil: volume 4: coisas**. 4 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- LOCKE, John. **Segundo tratado sobre governo civil e outros escritos**. Petrópolis: Vozes, 1994
- MALUF, Aflaton Castanheira. **Normas constitucionais relevantes a notários e registradores**. Leme: Habermann Editora, 2018.
- MARCOS, Rui Manuel Figueiredo. **A legislação pombalina: alguns aspectos fundamentais**. 2 ed. Coimbra: Almedina, 2006
- MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. 2 ed. São Paulo: YK Editora, 2018.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Curso de direito civil**. São Paulo: Atlas, 2015.
- MIRANDA, Francisco Pontes de. **Tratado de direito privado**. Atualizado por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2000.
- MONTEIRO Filho, Carlos Edison do rego. **Usucapião especialíssima: um olhar sobre o novo instituto**. Revista Trimestral de Direito Civil. Rio de Janeiro: Padma, 2012.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: direitos reais**. Vol. IV. 20. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2009.
- ROSAS, Cibelle Manfron Batista. **O problema fundiário decorrente do sistema de aquisição territorial no Brasil e a usucapião extrajudicial como instrumento facilitador de regularização imobiliária**. 2018. 90 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Centro Universitário Curitiba, Curitiba, 2018.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Parecer 105/2012-E**. Autor do Parecer: Luciano Gonçalves Paes Leme. Corregedor: José Renato Nalini. Corregedoria-Geral de Justiça. São Paulo, 30 maio 2012.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Parecer 444/2013-E**. Autor do Parecer: Luciano Gonçalves Paes Leme. Corregedor: José Renato Nalini. Corregedoria-Geral de Justiça. São Paulo, 01 novembro 2013.

SAVIGNY, Friedrich Karl von. **Sistema del derecho romano cultural**. Madrid, ES: Centro Editorial de F. Gongora, 1878-1879.

SILVA, Lígia Osorio. **Terras devolutas e latifúndio: efeitos da lei de 1850**. Campinas: Unicamp, 1996

SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. **A função social da terra**. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris, 2003

STAUT JUNIOR, **Posse e dimensão jurídica no Brasil: recepção e reelaboração de um conceito a partir da segunda metade do século XIX ao Código de 1916**. Curitiba: Juruá, 2015

VIEIRA, Júlia Rosseti Picinini Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica: um estudo de história do direito brasileiro**. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Direito Civil – Área de História do Direito da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009

VILLEY, Michel. **A formação do pensamento jurídico moderno**. São Paulo: Martins Fontes, 2005

WALD, Arnold. **Direito Civil: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.