

MIKAELLA VIDAL FERNADES DE CARVALHO

USUCAPIÃO COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

MIKAELLA VIDAL FERNANDES DE CARVALHO

USUCAPIÃO COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

Projeto de monografia apresentado ao Núcleo de Trabalho de Curso da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Professora Camila Rodrigues de Souza Brito.

ANÁPOLIS – 2022

FOLHA DE APROVAÇÃO

Título: USUCAPIÃO COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

Acadêmico: Mikaella Vidal Fernandes de Carvalho

Data: Anápolis, _____ de _____ de 2022.

Profa. Camila Rodrigues de Souza Brito
Professora Orientadora

Profa. M.e. Áurea Marchetti Bandeira
Supervisora do NTC

RESUMO

O presente projeto tem por finalidade analisar a usucapião como forma de aquisição de propriedade. O objeto de estudo em síntese foi a usucapião e suas várias modalidades e requisitos para que através dela possa haver a regularização do imóvel. Com o estudo proposto, foram utilizadas pesquisas bibliográficas, e também consulta á doutrinas nacionais e artigos científicos, foram apresentado nas entrelinhas descritivas da presente monografia características importantes e indispensáveis para quem busca esse meio de regularização. O tema faz-se importante visto a atual conjuntura, onde os direitos de propriedade garantidos pela Constituição Federal, Código Civil e Código de Processo Civil se deparam com a burocratização e morosidade dos processos judiciais.

Palavras-chave: Usucapião; Função social da propriedade; Modalidades; Procedimento extrajudicial.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	03
-------------------------	----

CAPÍTULO I - A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE

1.1- A transmissão da propriedade dos imóveis	05
1.1.1- Originárias	08
1.1.2- Derivadas	09
1.2- Do princípio da função social da propriedade	10

CAPÍTULO II - DA USUCAPIÃO

2.1- Conceito	13
2.2- Requisitos Comuns	14
2.3- Modalidades	15
2.3.1- Extraordinária	16
2.3.2- Ordinária	17
2.3.3- Constitucionais	18
2.3.4- Familiar	19
2.3.5- Coletiva	20
2.4- Usucapião como instrumento de regularização fundiária	21

CAPÍTULO III- PROCEDIMENTOS PARA A USUCAPIÃO

3.1- Judicial	24
3.2- Extrajudicial	26
3.2.1- Artigo 216-A da Lei 6015/1973	28
3.2.2- Resolução n. 65 do CNJ	30

CONCLUSÃO34
REFERÊNCIAS36

INTRODUÇÃO

O tema abordado versa sobre a elaboração de um estudo sobre a usucapião como forma de aquisição e regularização de uma propriedade.

O tem como objetivo analisar esse instituto, no qual será destacado seu conceito, e requisitos para que tal seja reconhecida, sendo necessários alguns elementos básicos, como a posse e o tempo, são caracterizados como uma forma originária de aquisição, que consiste na posse interrupta, com intenção de dono, sem oposições no decurso do prazo previsto no Código de processo civil.

É importante tratar desse tema devido a quantidade de pessoas que passam por esse processo de regularização e não conhecem bem os procedimentos, como por exemplo a forma extrajudicial, que surgiu para ajudar no descongestionamento do sistema judiciário brasileiro.

Assim, inicialmente, no Capítulo 1, será abordado sobre os direitos fundamentais para a transmissão da propriedade onde irá ser feito uma exposição de suas formas sendo elas originária e derivada. Trata-se também da Função Social da Propriedade, onde se pode destacar o conceito da função social, que consiste no efetivo cumprimento dos interesses sociais da coletividade.

No Capítulo 2, tratar-se-á do instituto da Usucapião, onde será abordado o seu conceito, seus requisitos comuns, a evolução histórica bem como as modalidades cabíveis no ordenamento jurídico brasileiro.

No Capítulo 3, será tratado especificamente sobre os procedimentos para se realizar uma ação de usucapião. Podendo tal regularização ser realizada de forma

judicial onde o juiz profere uma sentença, ou em cartório na forma extrajudicial. Sendo finalizado com o entendimento da lei sobre o tema.

Quanto a metodologia a ser empregada neste trabalho, irá ser utilizado a pesquisa bibliográfica, que se baseia em artigos da internet, pesquisas bibliográficas, consultas doutrinarias.

CAPÍTULO I – A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE

Cuida-se, neste primeiro capítulo, de conceituar os direitos fundamentais sobre a transmissão da propriedade e fazer uma exposição sobre suas formas e modalidades.

1.1 A transmissão da propriedade dos imóveis

No Brasil em seu sistema de transmissão da propriedade adota-se o princípio da unidade, de forma que o negócio realizado entre as partes contém as disposições obrigacionais e já se embute a vontade da transferência da propriedade. A escritura pública de compra e venda brasileira, por si só, já tem efeito translativo e é apta a ingressar no Registro de Imóveis, não havendo qualquer indicação na lei de que seja necessária uma referência expressa à vontade de transmitir o bem (GONÇALVES, 2015).

Entende-se como registro comum aquele adotado como regra da transmissão da propriedade imobiliária, com efeitos constitutivos conforme previsão expressa no Código Civil. Porém o registro poderá ter sua eficácia meramente declaratória, não sendo o fator constituidor do direito real ou de sua transmissão. Sendo o caso da sucessão causa mortis e da usucapião.

Conforme os Artigos 1.245, 1.246, 1.247 do Código Civil pode-se observar alguns requisitos para que seja eficaz a transmissão da propriedade, vejamos anexado a baixo:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo. Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule (BRASIL, 2002, *online*).

A sociedade não compreende a tamanha importância de tais exigências ao fazer compra e venda dos imóveis, mas é a partir desses mecanismos que se promove a segurança jurídica do comprador.

Para entender melhor sobre quando a propriedade é adquirida e necessário saber a diferença entre posse que é o exercício de fato do bem e possui como características: usar; usufruir; dispor e reaver. Com a propriedade o domínio, interpretado como o poder de fato sobre a coisa sendo suas características: usar e usufruir, chama-se também de posse direta (AMARAL, 2018).

Assim o possuinte que obtiver exercício de fato do bem imóvel, exercita o ato de usar e usufruir da coisa. Podendo se usar como exemplo o locatário, que pode tirar proveito da casa locada, isto é, agir como se dono fosse, nesse contexto ele tem a chamada posse direta da coisa, enquanto quem loca é detentor da posse indireta, tendo o direito de reaver e dispor de seu bem.

No entanto, o proprietário tem todos os elementos já citados, observando-se o direito de dispor do bem que é alienar/vender, doar, emprestar, dar em garantia real entre outros. Em uma relação jurídica de compra e venda somente o detentor do domínio (proprietário) pode alienar/vender a coisa, porém ocorre que a propriedade de bens imóveis somente existe quando houver registro no assentamento público, sendo o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do bem, como fora citado nos artigos anexados a cima.

Também se sabe que o título translativo é a Escritura Pública de compra e venda ou Instrumento Particulares com força de escritura que respeita a mesma lei

6.015/73 de registro público. Esse instrumento público habilita o adquirente a possuir o direito de registro da transmissão da propriedade da coisa.

Como poucas pessoas tem ciência dessa informação legal, ocorre assim vários negócios feitos com contratos que não geram efeitos perante terceiros, sendo confeccionados contratos de promessa de compra e venda, onde o comprador pensa estar protegido de seus direitos e obrigações referente à transferência do bem imóvel, portanto tal instrumento somente obriga o vendedor a emitir a Escritura Pública da Venda e Compra após o pagamento.

Caso o vendedor deixar de registrar a escritura em nome do comprador no Cartório de Imóveis este pode sofrer processos de execução/cobrança de maneira indevida. E no caso em que o comprador deixe de pagar as taxas de condomínio, poderá o síndico propor uma ação de execução/cobrança e a execução fiscal contra o vendedor por parte do município, quando ocorrer inadimplência de IPTU. A lei diz que ele continua como proprietário do imóvel (SOUZA, 2018).

Compete ao Oficial Registrador, que goza de fé pública, o dever de verificar a regularidade dos títulos e organizar os registros de propriedade, anotando na matrícula individual e específica de cada bem, os atos de registro, ficando sujeito as regras da atividade pública, mesmo a serventia sendo registrada como atividade de natureza privada, é fiscalizada pelo Poder Judiciário. Podendo se dizer que o Registro é a forma normal e usual de aquisição da propriedade do bem imóvel.

Em regra, a aquisição da propriedade, se dá de maneira consensual e pelo meio de ato solene, mediante a lavratura de escritura pública, ressalvado no momento em que se tratar de negócio jurídico inferior a trinta salários mínimos, portanto é quando se admite a transferência através de documento particular. Como previsto no artigo 108 do Código Civil:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis

de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (BRASIL, 2002, *online*).

Para garantir a autenticidade do bem imóvel se tem o registro, que é segurança a eficácia do ato negocial, inter vivos ou causa mortis, ademais de confiabilidade e validade em relação a terceiros.

Tem-se também matrícula que é um documento público, organizado e administrado pelo Oficial Registrador, nele contêm o resumo das principais ocorrências do imóvel (GONÇALVES,2015).

Existem alguns princípios como o da legalidade, que consiste na efetivação do registro carecer do exame e aprovação dos aspectos intrínsecos e extrínsecos do título. Será recusado o registro caso haja alguma irregularidade material ou formal. O princípio da publicidade que é a permissão do acesso público, para qualquer interessado, aos atos registrados.

O da continuidade registrária que é quando o registro só é admitido se houver a devida identificação dos alienantes com os titulares do domínio registrados na matrícula, em respeito à transferência derivada e o trato sucessivo (art. 195 e 237, da Lei 6.015/73). E por fim o da força probante que é fundado na fé pública do registro, confere presunção da legalidade e idoneidade, que é representada por certidão expedida pelo agente competente.

"A usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos com vícios a título derivado." (Código Civil comentado: Doutrina e Jurisprudência, Coordenador Ministro Cezar Peluso, 1ª Edição, Editora Manole, p. 1060).

1.1.1. Originárias

A aquisição originária decorre de um fato jurídico que permite a aquisição da propriedade sem qualquer ônus ou gravame. Sendo analisado os requisitos legais para a obtenção de uma propriedade sem a necessidade da autonomia privada, por

ser um fato jurídico, como ocorre com a usucapião, avulsão, aluvião, dentre outros, justificando sua independência e autonomia.

Por ser decorrência de um fato jurídico, na aquisição originária, não haverá que se mencionar em exigência de retificação de área; recolhimento de impostos; eventuais gravames na matrícula originária não acompanharão a nova matrícula aberta em decorrência da aquisição.

Observa-se que, na aquisição originária, o Registrador ira se limitar na análise das formalidades do título que conferem a transmissão da propriedade.

Considera-se forma originária de aquisição da propriedade, desde que sejam cumpridos os requisitos legais; são eles: posse mansa e pacífica, por determinado lapso temporal e mediante requisitos previstos na lei.

Contudo ao analisar usucapião pode-se entender como um procedimento declaratório que visa consolidar e regularizar uma situação fática, no sentido de trazer estabilidade social e conservação de diretos. (AMARAL, 2018).

São Requisitos básicos e comuns para todas modalidades que serão melhor aprofundados no decorrer do trabalho: 1) posse ad *usucapionem* mansa, pacífica, continua e ininterrupta; 2) *animus domini*; 3) lapso temporal. Com todos os requisitos listados cumpridos, nada impede a regularização dominial do imóvel ser através da usucapião.

1.1.2 Derivadas

A forma derivada ocorre quando a transferência se apresenta de forma voluntária ou não contestada (venda e compra, permuta, doação ou sucessão hereditária).

Ao se falar de aquisição derivada entende-se por aquela pela qual a autonomia das partes faz com que a propriedade seja transferida de uma pessoa para outra exigindo, a legislação, certas formalidades.

Nesse tipo de aquisição a análise é feita pelo Registrador e será mais ampla, tanto no aspecto material, quanto formal; sendo possível caso neste exigir o recolhimento dos impostos, a análise do conteúdo para ser feita a qualificação das partes e exata extensão da propriedade (THEODORO, 2020)

Analisando a forma derivada de aquisição da coisa, pressupõe-se a existência de uma posse anterior e, conseqüente ente, a transmissão desta posse ao comprador.

Quanto a validade e eficácia do direito do novo titular em regra, dependem da eficácia e da validade do direito do precedente titular, pois ninguém pode transferir mais direito do se tem como previsto Código Civil de 2002 Artigo 1.203: Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

1.2. Do princípio da função social da propriedade

A função social da propriedade, desempenha os poderes exercidos pelo proprietário, deve, além de também, exercer uma função social, pela qual deve ser efetivada a fim de evitar subutilização da propriedade que possa vir a causar frustrações para a sociedade (SOUZA, 2018).

A propriedade atenderá a sua função social como diz na Constituição Federal (artigo 5º, XXIII), se dá através do aproveitamento racional e a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos na lei.

É possível analisar também no art. 170, II e III, a Constituição Federal amplia a concepção de função social da propriedade, colocando-a também como princípio da ordem econômica.

A função social da propriedade apresenta-se, no entanto, como um instrumento para equilibrar a atividade econômica e também para penalizar o proprietário que a utiliza a sem atender ao interesse social. Se inspirando na Constituição, o Código Civil trás o artigo 1228 § 1º que diz:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (BRASIL, 2002, *online*).

Portanto, qualquer omissão ou ação que for contrária aos interesses sociais e ambientais é considerada abuso do direito de propriedade, no sentido em que viola o princípio da função social da propriedade.

O direito de propriedade como direito das coisas tem algumas características peculiares a este ramo de direito. Sobre essas características pode ser citado o direito de sequela. Destacando nesse sentido o quanto dispõe no artigo 1228 do Código Civil de 2002, quando retrata o direito de reivindicação. Contudo o direito de sequela é um poder do titular do direito real de seguir a coisa para recuperá-la de quem injustamente esteja em posse.

O princípio da função social da propriedade impõe que, para o reconhecimento e proteção constitucional do direito do proprietário, sejam observados os interesses da coletividade e a proteção do meio ambiente, não sendo possível que a propriedade privada, sob o argumento de possuir a dupla natureza de direito fundamental e de elemento da ordem econômica, prepondere, de forma prejudicial, sob os interesses socioambientais (THEODORO, 2020).

É possível verificar como consequência que a legitimidade do exercício do direito de propriedade se relaciona diretamente com o atendimento dos interesses sociais.

A respeito da abordagem sobre a função social como princípio regente das relações de propriedade pode ser destacado que este aspecto limitativo do direito real previsto constitucionalmente e no Código Civil decorre da força normativa que os princípios passaram a exercer com o advento do pós-positivismo jurídico.

Sendo assim o pós-positivismo jurídico inseriu uma nova perspectiva em relação aos princípios, que a partir desta nova ordem, neste sentido aponta o ilustre jurista Celso Antônio Bandeira de Mello (2017):

“Princípio é, pois, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas, compondo-lhes o espírito e servindo de critério para a exata compreensão e inteligência delas, exatamente porque define a lógica e a racionalidade do sistema normativo, conferindo-lhe a tônica que lhe dá sentido harmônico”.

Uma das maiores contribuições desse movimento foi acoplar ao modelo de regras e princípios o sistema de direitos fundamentais, estabelecendo modos de soluções de conflitos entre estes e limites às suas restrições, de forma a respeitar a aplicabilidade e efetividade máxima que os mesmos exigem na sua concretização.

A normatividade dos princípios, nesse diapasão, possui um papel significativo, pois possibilita uma visão ampliada dos casos concretos, proporcionando uma solução mais adequada através de uma metodologia sistematizada (GONÇALVES, 2015).

Portanto, pode-se concluir que a conceituação do direito de propriedade evoluiu a com o tempo, deixando ele de ser apenas condicionado à individualidade do proprietário. Todavia, a função social, embora ambicionada por toda a coletividade, deve ser efetivada de forma imperativa apenas pelo Estado, por intermédio do instituto da desapropriação.

CAPÍTULO II – USUCAPIÃO

Segundo Sílvio Venosa (2015), usucapir é uma forma de conseguir um bem móvel e imóvel pela posse continuada durante certo lapso de tempo.

2.1 Conceito

Ter a posse prolongada da coisa e ter presente os determinados requisitos estabelecidos em lei, pode levar à aquisição do bem. Denominando-se então que a usucapião é o modo de adquirir a propriedade mediante a posse suficientemente prolongada e sob determinadas condições.

É utilizada com frequência a expressão prescrição aquisitiva como sinónimo de usucapião. Pois enquanto a prescrição extintiva, implica perda do direito, a usucapião permite a obtenção do direito da propriedade, levando-se em consideração em ambas o decurso do tempo.

Tendo a possibilidade de a posse continuada gerar aquisição, que é justificada por premiar-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não impedindo que outro o faça, como se fosse dono.

Contudo não seria justo suprimir o uso e gozo do bem de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposições. Tendo observado

Serpa Lopes (1994, p. 544) que “encarado sob este aspecto, a usucapião pode ser admitida na lei sem vulneração aos princípios de justiça e equidade”.

Por mais que seja destinado a bens móveis e imóveis, é uma das maiores importâncias econômicas e sociais evidente dos imóveis. Por esse motivo e tendo como orientação a legislação mais atual que permite prazos menores que foram originalmente estabelecidos no Código Civil para certas modalidades de usucapião. Tendo a capacidade de mudar a situação do fato, podendo assim se justificar a perda da coisa pelo proprietário em razão do possuidor.

Sendo assim o fundamento da usucapião está baseado no princípio da utilidade social, no sentido de dar estabilidade e segurança a propriedade, tal como de facilitar a prova do domínio e consolidar aquisições. Segundo a doutrina, esse instituto, repousa na paz social e garante a firmeza da propriedade, a deixando livre de reivindicações inesperadas, trazendo tranquilidade à vida social.

Os bens públicos por força de lei e por regra geral, não podem ser usucapidos, assim como bens de fora de comércio, estando declarando expressamente a Constituição de 1988 tal fator.

Não só o domínio ou a plena propriedade são passíveis de usucapião. Existem outros direitos reais passíveis de aquisição como o domínio útil, o uso, a habitação, o usufruto, entre outros (VENOSA, 2015).

Ao examinar a posse, deve levar-se em consideração sua natureza, pois há modalidades de posses que não permite a aquisição do bem. Tendo como exemplo o comodatário e o locatário, que tem posse imediata, mas não possui ânimo de dono. Não podendo ter adquirido a posse de forma clandestina, precária ou violenta. E é necessário para o período exigido que não tenha nenhuma impugnação. Contudo a natureza da posse *ad usucapionem* exclui a mera detenção.

2.2 Requisitos Comuns

Existem diferentes tipos de ação de usucapião, porém todas as espécies possuem três requisitos em comum: *Animus domini*; inexistência de oposição a posse; posse ininterrupta por um período de tempo.

O *Animus domini*, nada mais é do que a posse com intenção de ser dono da coisa. No entanto não basta só estar na posse do bem, é necessário que se comporte como dono, ou seja, arque com os custos; faça as manutenções necessárias; se apresente como proprietário. Já a inexistência de oposição a posse é que esta deve ser pacífica, não havendo contestações e oposições do antigo proprietário do bem (BRANDELLI, 2015).

A posse interrompida por um período de tempo deve ser um período sem intervalos que o *usucapiendi* permanece no bem sem oposições. Sendo esse período legal exigido variado de acordo com cada espécie de usucapião. Existem outros requisitos além dos acima listados, porém vão variar com as espécies.

2.3 Modalidades

Pode ser objeto de usucapião tanto em móveis e imóveis esta, porém sendo utilizada mais frequente e melhor abordada nesse trabalho. O direito brasileiro especifica algumas modalidades de usucapião de bens imóveis: a extraordinária; a ordinária e a constitucional ou especial, dividindo-se a última em rural (*pro labore*) e urbana (pró-moradia ou *pro misero* e familiar).

Há também uma modalidade especial para os indígenas, que foi estabelecida no Estatuto do Índio (Lei n. 6001/73), dispondo o artigo 33 que “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”.

Deste modo, a ideia básica existente é no sentido de que as modalidades de usucapião se situam no tempo do período aquisitivo, que deve ser mais ou menos longo (PEREIRA, 2019).

2.3.1. Extraordinária

Disciplinada no artigo 1.238 do Código Civil a usucapião extraordinária tem como requisitos: posse de quinze anos (podendo se reduzir a dez anos caso o possuidor houver estabelecido moradia habitual ou nele ter realizado obras ou serviços), com ânimo de dono, de forma mansa, contínua e pacífica. Dispensando os requisitos de boa fé e justo título. Assim como dispõe artigo legal:

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 (BRASIL, 2002, *online*).

Ocorrendo nesses termos a posse, não se pode contestar o direito a prescrição aquisitiva. Se por um lado o possuidor adquire o domínio, aquele que eventualmente o perde sofre punição por sua negligência. Sendo o preço da posse a sua permanente vigilância.

Tal modalidade tem como antecedentes históricos a prescrição *imemorial* (posse em que o começo não houvesse memória entre vivos). Correspondendo a espécie de usucapião mais conhecida e comum no Brasil. Bastando o ânimo de dono e a continuidade tranquila por quinze anos. (GAGLIANO, 2021).

No Código antigo possuía o lapso geral de vinte anos, prazo em que a posse deve ser transcorrida sem contraste algum. Usando geralmente os testemunhos dos vizinhos e pessoas do lugar, bem como a definição clara dos limites do imóvel, que eram importantes elementos da prova de continuidade pacífica da posse.

A “posse-trabalho” tem como conceito a construção de uma residência, que se caracterize em investimentos de caráter produtivo ou cultural, fazendo este com que o legislador reduza para dez anos a usucapião extraordinária.

A propriedade usucapida compreende não só aquela dotada de todos os componentes atribuídos como também os direitos reais sobre coisa alheia, a servidão, o usufruto, o uso, a habitação, entre outros.

2.3.2. Ordinária

Para que ocorra a usucapião de forma ordinária são necessários os requisitos: posse de dez anos, exercida com ânimo de dono, de forma contínua, pacífica e mansa, além da boa-fé e justo título. Dispondo assim o artigo 1.242 do Código Civil:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (BRASIL, 2002, *online*).

Pode ser aplicada nos casos em que o possuidor tenha algum documento que sugira acreditar ter tido a propriedade do bem, mas não a obteve de fato. Sendo assim, é exigido a boa-fé do possuidor, que é o desconhecimento de sua irregularidade.

Entende-se por boa-fé a posse se o possuidor ignora o vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa. Segundo Lafayette (1994), boa-fé é a crença do possuidor de que legitimamente lhe pertence a coisa sob sua posse.

Já o justo título, é a razão pela qual alguém recebeu a coisa do procedente possuidor. Se trata do fato que gera a posse. Sendo este fato gerador ou fato jurígeno, examinando a justa causa do usucapiente. Por alguma razão, este título não logra a obtenção da propriedade. Não é necessário que seja um documento (PEREIRA, 2019).

A boa-fé deverá persistir durante todo o prazo aquisitivo. O parágrafo único do artigo 1.201 dispõe que o possuidor com justo título tem presunção de boa-fé.

Contudo para se ter a boa-fé deverá ter a ciência da validade do estado de posse exercido.

2.3.3. Constitucionais

Foi criado na Constituição de 1934 uma nova modalidade de usucapião, tendo como base a função social da propriedade. Permanecendo na Constituição de 1946 o instituto que permite a usucapião de terra de até 25 hectares, no qual é fixado um prazo de 10 anos. Sendo regulado também a modalidade no Estatuto de terra (Lei nº 4.504/64).

Disciplinaram na Lei nº 6.969/81 usucapiões especial, que é destinada a imóveis rurais reduzindo seu prazo:

Art. 1º - Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis. Parágrafo único. Prevalecerá a área do módulo rural aplicável à espécie, na forma da legislação específica, se aquele for superior a 25 (vinte e cinco) hectares. (BRASIL, 1981, *online*).

Era permitida essa aquisição em terras particulares e devolutas, tendo a exceção do princípio da imprescritibilidade de terras públicas. Foi adotado pela lei o rito sumaríssimo para o processo que se referia à possibilidade de ser invocado como matéria de defesa.

Essa modalidade levava em conta a moradia a produtividade na terra a posse e o tempo. Sendo a sentença declaratória um instrumento hábil para o registro do imóvel. A atual Constituição disciplina a usucapião urbano e rural em duas disposições. Sendo referido no artigo 183:

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 (BRASIL, 1988, *online*).

Fica ressaltado no dispositivo o sentido social, sendo mantido o princípio tradicional do instituto, não se referindo também a boa-fé. O art. 191 da Constituição dispõe sobre usucapião especial rural, denominado também como *pro labore*:

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 (BRASIL, 1988, *online*).

Sendo recepcionado esse dispositivo pelo artigo 1.239 do presente Código Civil. Tendo aumentado na Constituição de 1988 a extensão de terra usucapienda fixada na lei.

Deve-se iniciar com a vigência da Constituição a contagem do tempo, para não prejudicar o proprietário que não houvesse interrompido a prescrição sob as normas até então vigentes. O Estatuto da cidade determinou que o rito processual para usucapião especial de imóvel urbano é o sumário, o mesmo aplicado a usucapião coletivo (VENOSA, 2015).

2.3.4. Familiar

Foi inserido no Código Civil a chamada usucapião familiar no artigo 1.240-A em seu inciso primeiro:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) § 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez (BRASIL, 2002, *online*).

Se trata de uma nova modalidade de usucapião especial urbana, em favor de pessoas com baixa renda, que não possuem imóvel próprio. Para se configurar é necessário que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural,

que exerça posse mansa, interrupta e pacífica sobre o imóvel urbano de até 250 metros quadrados, que seja para fins de moradia de sua família, não ficando permitido a concessão mais de uma vez para a mesma pessoa.

O Supremo Tribunal de Justiça vem decidindo sobre o assunto, confira-se:

DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. SUCESSÃO. COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. SUCESSÃO ABERTA QUANDO HAVIA SEPARAÇÃO DE FATO. IMPOSSIBILIDADE DE COMUNICAÇÃO DOS BENS ADQUIRIDOS APÓS A RUPTURA DA VIDA CONJUGAL. 1. O cônjuge que se encontra separado de fato não faz jus ao recebimento de quaisquer bens havidos pelo outro por herança transmitida após decisão liminar de separação de corpos. 2. Na data em que se concede a separação de corpos, desfazem-se os deveres conjugais, bem como o regime matrimonial de bens; e a essa data retroagem os efeitos da sentença de separação judicial ou divórcio. 3. Recurso especial não conhecido. (STJ - RECURSO ESPECIAL: REsp 1065209 SP 2008/0122794-7)

A separação de fato pode ser um marco inicial da contagem do prazo da usucapião familiar, uma vez caracterizado abandono voluntário do lar por um dos cônjuges ou companheiros.

O prazo de dois anos elencados na Lei de 12.424 de 2011, só começou a contar para os interessados, a partir de sua vigência, não podendo retroagir o novo direito. (BRANDELLI, 2015).

2.3.5. Coletiva

Prevista também pelo Estatuto da Cidade em seu art.10 a Usucapião Coletiva, de grande alcance social, de ocupação de áreas urbanas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos.

Essa modalidade não está prevista no código civil. Se dispõe com efeito na redação da Lei n. 13.465 de 2017:

“Os núcleos urbanos informais existentes sem a 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 proprietário de outro imóvel urbano ou rural” (BRASIL, 2017, *online*).

Essa novidade visa à regularização de favelas ou aglomerados residenciais sem condição de legalização do domínio. Tem o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana. Sendo possível que a coletividade regularize a ocupação, sem os entraves e o preço de uma ação individual de usucapião. É exigido pela lei que a área tenha mais de duzentos metros quadrados, com ocupação coletiva. Sem identificação dos terrenos ocupados.

A Lei determina que o juiz atribuirá igual fração ideal do terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipóteses do inciso terceiro do Estatuto da Cidade.

Há a necessidade de identificação, mesmo que a ação seja proposta por uma associação de moradores. A sentença que declara a usucapião coletiva não identificará a área de cada possuidor, pois institui um condomínio indivisível. Se tratando de região urbanizada é conveniente que sejam descritas as vias públicas e logradouros (GONÇALVES, 2020).

2.4 Usucapião com instrumento de regularização fundiária

Trata-se de modalidade originária de aquisição da propriedade mediante o exercício de posse mansa, incontestada e contínua sobre determinado imóvel durante o lapso temporal estipulado pela legislação aplicável. No Código Civil é definido como propriedade a faculdade de gozar, usar, reaver e dispor o bem de quem quer que injustamente o possua.

Se sabe que o contrato de compra e venda de um imóvel apenas cria direitos (ainda que possua escritura pública), pois se trata de uma relação jurídica de direito pessoal. Para se transferir bens imóveis, é necessário registro do título translativo, que é feito na Matrícula do imóvel.

Nos termos da legislação civil, caso não haja registro em Matrícula, não se pode afirmar que o sujeito seja realmente o proprietário, devido a isso que situações como esta geram muita insegurança ao titular do bem que é privado de benefícios do imóvel. Contudo, existem situações em que a condição de proprietário existe e não se é possível regularizar o imóvel através de meios convencionais, portanto para isso é utilizado a regularização através da usucapião.

Assim, em qualquer caso de usucapião, o objetivo é regularizar a situação fática constituída por alguém que se comporte como proprietário, por longo tempo, sem qualquer oposição, mas que não possui esse direito reconhecido de forma documental. Por essa razão, situações de posse decorrentes de aquisição de bens irregulares podem ser resolvidas.

Para usucapir o imóvel deve se cumprir os seguintes requisitos: (1) posse do bem com intenção de dono, (2) posse mansa e pacífica, (3) posse contínua, duradoura e sem intervalos, (4) posse justa, ou seja, sem violência ou clandestinidade. Combinando esses atributos se garante a estabilidade da propriedade. (PEREIRA, 2019)

É estabelecido na legislação civil uma classificação que leva em consideração o decurso do tempo. Tendo nas hipóteses em que há título que sustente a posse exercida (como exemplo contratos ou termos de acordo) e haja boa-fé do requerente, o bem pode ser usucapido em 15 anos por meio da usucapião extraordinária.

A posse por outro lado se é exercida sem amparo em qualquer instrumento jurídico e sem a demonstração de boa-fé, o bem só pode ser usucapido depois de passados 20 anos com a usucapião ordinária. Esses prazos em situações específicas (que já tratamos no trabalho), podem ser reduzidos.

O reconhecimento da usucapião pode ser pleiteado pelas vias judiciais, cujo objetivo do usucapidor será obter o provimento jurisdicional no sentido de declarar a aquisição da propriedade pela usucapião. A sentença declaratória é o título

hábil para registrar a titularidade do bem usucapido perante o Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO III - PROCEDIMENTOS PARA USUCAPIÃO

Para adquirir uma propriedade por usucapião, deve-se estar na posse do imóvel de forma pacífica, mansa, ininterrupta por um determinado período de tempo. Podendo tal regularização ser realizada de forma judicial onde o juiz profere uma sentença, ou em cartório na forma extrajudicial.

3.1 Judicial

A ação judicial de usucapião acontece quando se solicita por meio da justiça a integralidade da posse de uma propriedade, de acordo com o uso do bem. Sendo essa ação realizada através de um juiz (MARTINS, 2020).

Portanto o advogado irá ingressar com um processo, que contém um pedido para que o juiz declare o possessor como o real dono pela usucapião. Esse será submetido ao Poder Judiciário com o tramite de recurso e prazo, que faz com que esse processo seja tão demorado.

Essa ação vê-se indispensável quando há disputa pelo bem, isto é, quando um dos envolvidos no processo não concorde com a usucapião em benefício do possuidor, gerando assim a necessidade e fixação pelo juiz.

Em primeiro lugar para propor esse tipo de ação é indispensável a atuação do advogado experiente nessa área, além de observar alguns requisitos que segundo o advogado Marcello Benevides, 2019, p. 125 são necessários:

I- A propriedade deve ser autorizada pela lei como bem suscetível de usucapião. Assim, a lei não autoriza que bens públicos ou fora do comércio, sejam objetos de usucapião; II- A posse é ainda mais importante para a solicitação da usucapião. Assim, esta posse deve ser totalmente pacífica, ou seja, com permissão do dono, sem oposição. Além disso, também deve ser mansa, sem nenhum transtorno. Também é necessário que a posse seja ininterrupta, ou seja, contínua. Assim, o indivíduo que irá requerer a usucapião deve fazer uso da propriedade como se fosse o proprietário; III- É necessário cumprir o prazo mínimo determinado em lei. A prescrição aquisitiva pode ser de 2 a 15 anos, dependendo do tipo de usucapião; IV- É necessário agir com boa-fé, ou seja, desconhecer qualquer casa impeditiva de aquisição da propriedade. Além disso, é necessário o justo título que, é a prova comprobatória de que não existe vícios ou outro impedimento que possa interferir e impedir a transmissão da propriedade.

Os três primeiros requisitos citados acima, são imprescindíveis numa ação judicial de usucapião, contudo a boa fé e o justo título são usados apenas na modalidade ordinária.

Apesar de cumprir os requisitos listados acima, existem alguns fatores que podem impedir a aquisição por usucapião como é possível citar a ação entre cônjuges, no decorrer da relação matrimonial; entre tutores e curadores, durante a relação de tutela e curatela; Usucapião entre ascendente e descendente, durante a relação de pátrio poder; aquelas em favor do mandatário; (BENEVIDES, 2019, *online*).

No artigo 1.244 do Código Civil prevê que as causas que suspendem ou interrompem a prescrição também se aplicam à usucapião, podendo causar impedimento do andamento da ação.

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião (BRASIL, 2002, *online*).

Sendo assim a prescrição, quanto à usucapião, não irão ocorrer em casos contra os incapazes; contra os ausentes do país em serviço público da união, dos Estados, ou dos Municípios; quando está pendendo condição suspensiva; contra os que se acharem servindo na armada e no exército nacional, em tempo de guerra; quando o prazo ainda não venceu.

São necessários também vários documentos para que se consiga propor uma ação de usucapião na justiça são eles: RG e CPF da parte requerente; Certidão de Nascimento ou Certidão de Casamento; Comprovante de residência; Matrícula do imóvel; Planta do imóvel (devidamente assinada por profissional habilitado); Comprovantes de pagamento de IPTU; Fotos que comprovem a posse do imóvel.

Outros documentos que também são essenciais à certidão de valor venal do imóvel; Certidão negativa de débito emitida pela Prefeitura; Documentos que comprovem e expliquem a origem da posse e tempo de moradia no imóvel; Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel; Notas fiscais de gastos com reformas ou conservação do bem; Nome e Endereço de Todos os Vizinhos.

Também são fundamentais as testemunhas que comprovem todo o tempo de posse; Cópia da última declaração de Imposto de Renda se isenta, declaração assinada por si próprio que declare ser isento do pagamento de imposto de renda; Declaração assinada por si próprio constando não possuir outro imóvel.

Com esses elementos citados acima é possível que se mova uma ação de usucapião, portanto também se pode ver que não é uma tarefa fácil e demanda bastante tempo para que se consiga regularização.

3.2 Extrajudicial

É possível dizer que a usucapião se dá por modo originário de aquisição pelo transcorrer do tempo, contando que todas as condições legais sejam atendidas. Sendo originária pelo fato de não haver relação entre o antigo e o novo proprietário, fazendo com que não haja nenhum defeito ou vício no momento da posse. Além disso também se obtém os direitos reais (FACHINI, 2020, *online*).

Sendo assim, a usucapião é uma das maneiras de se adquirir um imóvel pela sua posse longa e prolongada, com ânimo de dono. Contudo a forma extrajudicial é decorrida em virtude de seu o procedimento ser realizado em cartório.

A usucapião extrajudicial é uma novidade trazida pelo Novo Código de Processo Civil de 2015 e entrou em vigor em 2016. A intenção da criação dessa nova modalidade foi em aliviar o sistema judicial que está sobrecarregado, o gera grande demora no andamento dos processos.

Disposta no art. 1.071 do Código de Processo Civil a forma extrajudicial como dita anteriormente, será processada diretamente no cartório de registro de imóveis da comarca em que está localizado o bem usucapido. O pedido deverá ser efetuado pelo interessado, que deve estar representado pelo advogado, instruído como listado abaixo no art. 1.071 do Código de Processo Civil.

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; 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 reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e 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 (BRASIL, 2015, *online*).

Como visto acima para que se abra um processo de usucapião no cartório é necessário ter em mãos: Planta e Memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado; Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; Justo título que demonstre a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse; Qualificação completa do autor; Documento que comprove o tempo de posse do requerente e seus antecessores.

O formato extrajudicial é utilizado quando há concordância entre os envolvidos no processo, portanto se não houver lide todo o registro pode acontecer burocraticamente no cartório (GONÇALVES, 2018, p. 256).

A princípio o Poder Judiciário não interfere no procedimento, se verificada pelo Registro de Imóveis a presença de todos os requisitos legais, a transferência do imóvel será feita para o novo dono, não dependendo de ordem judicial.

O formato extrajudicial é mais vantajoso por sua maior facilidade e sua agilidade quando se comparado ao rito judicial, sendo uma importante ferramenta para a regularização de imóveis. Um bom exemplo são bens herdados ou comprados, mas não foram registrados corretamente e depois passaram a ser negociados de forma irregular.

O prazo para esse procedimento irá depender muito de cada caso específico, portanto, é estimado que sua duração mínima razoável seja entre noventa a cento e vinte dias, nos casos de toda a documentação ser apresentada e que todas as partes estejam cientes e de acordo com o procedimento (FACHINI, 2019, *online*).

Já o custo da ação usucapião extrajudicial, pode varia entre 10% a 30% do valor do imóvel. Ficando assim praticamente impossível padronizar os custos para se requeri a usucapião. Ressaltando que após a regularização da documentação do imóvel, o seu valor tende a se elevar de 30% a 60%. Dentre esses custos, estão as taxas cartorárias; o imposto pela transmissão do bem; taxas judiciais e os honorários advocatícios.

3.2.1 Artigo 216-A da Lei 6015/1973

Com o novo Código de Processo Civil 2015, ocorreram alterações no artigo 216-A da Lei n.6015/73, que entraram em vigor já no ano de 2016, no qual foi estabelecido o procedimento administrativo da usucapião, visando à celeridade no reconhecimento da posse.

Os documentos necessários para que o pedido dessa nova ação seja instruído no Cartório de Registro de Imóveis, foram elencados no *caput* do artigo 216-A:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, 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); (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017); II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017); III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência); IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (BRASIL, 2015, *online*).

Por força da lei 13.465/17, ao que diz respeito dos requisitos ocorram mudanças na previsão relativa à ata notarial, no qual foi incluído o art. 384 do Código de Processo Civil de 2015, “a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião” tendo como objetivo a segurança do procedimento.

Pela mesma lei 13.465/17, também foi alterado o segundo requisito formal para usucapião extrajudicial, não mencionando a norma somente os direitos reais do registrador, pois é possível a presença de direitos pessoais patrimoniais, como é o caso de contratos que foram averbados na matrícula (TARTUCE, 2018, p.1013).

Prevendo que, caso anuências não constem na planta ou memoriais descritivos apresentados, o Registrador terá que notificar o possuidor pessoalmente ou através do Correio com aviso de recebimento, para que se manifestem no prazo de quinze dias, valendo eventual silêncio como concordância.

Como complemento a mesma lei, trouxe no parágrafo treze do citado artigo acima, o dever do Registrador de Imóveis se manifestarem, caso tais titulares estejam em lugares incertos, deverá ser feita à Notificação por Edital, através de publicação por duas vezes em jornal de grande circulação, para, a partir disso, se iniciar o prazo de quinze dias para manifestação.

Se tratando de imóveis rurais, é possível verificar se será necessário ou não que se apresente o mapa geográfico do imóvel. Exigência tal tem previsão no decreto Federal 4449 de 2002, que regulamentou a Lei 10.267 de 2001. O referido Decreto em seu artigo 10 trata do tema e em seus incisos traz as possibilidades e prazos para a realização do mapa.

Atualmente, apenas os imóveis rurais maiores de 100 hectares conforme o disposto no inciso V do artigo 10 do Decreto Federal 4449/02. E para imóveis menores de 100 hectares, somente a apresentação de planta e memorial descritivo elaborados profissionais qualificados é o suficiente.

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos: V - quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares (BRASIL, 2002, online).

Contudo, para que se evite empecilhos no prosseguimento do pedido, é necessário que se apresente o requerimento com todos os documentos assinados com as respectivas firmas reconhecidas, para que o procedimento seja feito total no cartório.

3.2.2 Resolução n. 65 CNJ

O Congresso Nacional de Justiça (CNJ), em dezembro de 2017 através do Provimento nº 65, que funciona como uma norma interpretativa, reconheceu ata notarial para fins de usucapião, determinando as tabelas estaduais que são referentes a escrituras de conteúdo financeiro.

Foi previsto no Provimento nº 65 do CNJ que os emolumentos para as atas notariais com fins de usucapião extrajudicial (seja para notariais completas ou relacionadas à usucapião), não havendo lei estadual específica, serão utilizadas as previstas no artigo 26:

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras: I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (BRASIL, 2017, *online*).

É possível observar que de imediato foi determinado pelo CNJ que a cobrança deve ser feita considerando que na ata notarial está todo conteúdo econômico, devendo levar em base o valor venal do imóvel, para se obter o valor de mercado do IPTU ou ITR. (MUCLAN, 2018, *online*).

A razão pela qual a ata notarial para fins usucapião extrajudicial sempre terá conteúdo financeiro, é devido ser requisito essencial previsto em lei para esse formato de aquisição. Ao se analisar a Lei Federal 10.169/2000, a qual regulamenta o parágrafo segundo do art. 236 da Constituição Federal, no qual é estabelecido normas gerais para a fixação dos emolumentos relativos aos atos que foram praticados pelos serviços de registro e notariais.

Art. 1º Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei. Parágrafo único. O valor fixado para os emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados. Art. 2º Para a fixação do valor dos emolumentos, a Lei dos Estados e do Distrito Federal levará em conta a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registro, atendidas ainda as seguintes regras: I – os valores dos emolumentos constarão de tabelas e serão expressos em moeda corrente do País; II – os atos comuns aos vários tipos de serviços notariais e de registro serão remunerados por emolumentos específicos, fixados para cada espécie de ato; III – os atos específicos de cada serviço serão classificados em: a) atos relativos a situações jurídicas, sem conteúdo financeiro, cujos emolumentos atenderão às peculiaridades socioeconômicas de cada região; b) atos relativos a situações jurídicas, com conteúdo financeiro, cujos emolumentos serão fixados mediante a observância de faixas

que estabeleçam valores mínimos e máximos, nas quais enquadrar-se-á o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro. Parágrafo único. Nos casos em que, por força de lei, devam ser utilizados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes serão os valores considerados para os fins do disposto na alínea b do inciso III deste artigo (BRASIL, 2000, *online*).

Foram estabelecidos na Lei Federal nº 10.169/2000 alguns critérios para que os emolumentos sejam fixados, determinando assim de forma expressa que, os atos relativos a situações jurídica sem conteúdo financeiro terão valores fixos e os atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro serão fixados mediante a observância de faixas de valor.

Para fins de usucapião, é tão trabalhoso se obter uma ata notarial quanto qualquer outra escritura contendo o conteúdo financeiro, pois deverá ter incluso o depoimento pessoal do requerente sobre o tempo de sua posse e também sobre a posse dos antecessores; se possível também o depoimento dos titulares de direitos reais e daqueles com outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes (TARTUCE, 2020, *online*).

Também são necessários se cabível o depoimento de todos os confrontantes da gleba; a descrição da ocupação após diligência do tabelião ou de seu preposto; a menção ao justo título ou de outros documentos que comprovem a origem, natureza, a continuidade e o tempo de posse, como é possível citar o pagamento de impostos e taxas do imóvel.

É indispensável a menção à planta e memorial descritivo dispostos no inciso II do artigo 216-A; a menção às certidões negativas dos distribuidores da comarca da atual situação do imóvel e do domicílio do autor. Devendo ficar arquivado no Tabelionato as cópias simples de todos esses documentos que instruirão a ata, para ser juntado no processo de usucapião administrativo.

Portanto, assim ficou claro que a Resolução n. 65 veio na forma interpretativa, para reconhecer e facilitar a ata notarial no processo de usucapião extrajudicial. Sendo as normas fiscais interpretativas aquelas que o direito já é assegurado, porém são publicadas com função de esclarecimento.

Não restando dúvidas de que o Conselho Nacional de Justiça, no Provimento nº 65 quis determinar que, havendo ausência de lei estadual, os emolumentos relativos à ata notarial para fins de usucapião serão os mesmo que são aplicáveis aos atos de conteúdo econômico. Sendo a determinação do CNJ de acordo com o ordenamento jurídico pois esclarece que a lei estadual referente as escrituras sempre foram aplicadas para fins de usucapião as atas notariais.

CONCLUSÃO

Conforme foi reiteradamente mencionado no decorrer da presente monografia, os institutos da usucapião, referem-se a um modo de aquisição de propriedade originário que faz com que o usucapiente a adquira sem que ocorra a intervenção de outra pessoa.

De acordo com o que foi apurado no presente trabalho, essa posse prolongada vem acompanhada da ociosidade do proprietário que, ao se privar do bem, acaba por perdê-lo para quem o usou como se fosse dono, por determinado tempo, a partir disso poderá postular a propriedade como sua.

Como forma de cumprimento da função social, tem-se a usucapião de bens imóveis, que traz a possibilidade de transformação de situações de posse, em situações de direito à propriedade, sendo assim garantido ao mesmo tempo, a justiça social e a segurança jurídica em relação à vida em sociedade.

Anterior a chegada do novo CPC, ao usucapiente somente era facultada a postulação da propriedade através da forma judicial que tramitava perante o Poder Judiciário. Nos dias atuais, além dessa alternativa, também é configurada a oportunidade de optar pela via extrajudicial, quando se cumpre os requisitos necessários.

Contudo diante da análise do problema proposto para este estudo – se pode classificar a usucapião como forma de aquisição de propriedade? –, conclui-se que essa hipótese levantada para tal questionamento é verdadeira, pois a partir da

evolução desse instituto foi dado ao usucapiente mais uma alternativa para valer-se do instituto da usucapião para adquirir a propriedade, tanto diante do Registro de Imóveis quanto diante do Poder Judiciário, cabendo a ele a escolha do meio que mais se adequa a sua situação.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

AMARAL, Francisco. **Direito Civil: Introdução, 10ª edição**. Disponível em: Minha biblioteca, Editora Saraiva, 2018.

BENEVIDES, Marcello. **Guia prático do Usucapião Judicial**. Jan 2019. Disponível em: <https://marcellobenevides.com/guia-pratico-do-usucapiao-judicial/>.

BRASIL. **Código Civil**. 53.ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro** – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Da Usucapião

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Vade Mecum Acadêmico de Direito Rideel. - 27 ed. - São Paulo: Rideel, 2018.

BRASIL. **Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2015.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativo**. Disponível em: Minha Biblioteca, Editora Saraiva, 2015.

FACHINI, Tiago. **Usucapião Extrajudicial Novo CPC**. Jan 2020. Disponível em: Usucapião Extrajudicial Novo CPC: Funcionamento e requisitos (projuris.com.br).

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo Curso de Direito Civil 5: Direitos Reais, 3ª edição**. Disponível em: Minha Biblioteca, Editora Saraiva, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: Contratos em Espécie**. Minha Biblioteca, Editora Saraiva, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. Vol.5. Direito das Coisas. Disponível em: Minha Biblioteca. Editora Saraiva, 2018.

LOPES, Miguel Maria Serpa. **Curso de Direito Civil volume 01**. Editora Freitas Bastos, 1991.

MARTINS, Marcus Vinícius. Usucapião Extrajudicial do novo CPC. Dez 2020. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/usucapiaoextrajudicial>.

MELLO, Celso Antônio Bandeira. **Curso de Direito Administrativo edição 21**. Editora Malheiros Editores, 2021.

MUCULAN, Letícia Franco. **O provimento 65 do CNJ**. Fev 2018. Disponível em: Artigo - O provimento 65 do CNJ: o reconhecimento de que a ata notarial para fins de usucapião extrajudicial sempre teve conteúdo financeiro - por Letícia Franco Maculan Assumpção - ANOREG/SP (anoregsp.org.br)

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições do Direito civil – vol 4: Direitos reais, 27º edição**. Disponível em: Minha Biblioteca, Grupo Gen, 2019.

SERRA, Márcio Guerra. **Registro de Imóveis III, Procedimentos Especiais**. Disponível em: Minha Biblioteca, Editora Saraiva, 2016.

SOUZA, Cássio. **Direito Civil I**. Disponível em: Minha Biblioteca, Grupo A, 2018.

STOLZE, Pablo. **Novo Curso de Direito Civil 5- Direitos Reais**. Disponível em: Minha Biblioteca, Editora Saraiva, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Disponível em: Minha Biblioteca. Editora Gen, 2018.

THEODORO Jr, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil, Vol.1**. Disponível em: Minha biblioteca, Grupo Gen, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais – 15º edição**. Disponível em: Minha Biblioteca, Grupo Gen, 2015.