



**FACULDADE DA REGIÃO SISALEIRA
BACHARELADO EM DIREITO**

NATHALI DE LIMA OLIVEIRA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E USUCAPIÃO JUDICIAL:
QUAL A MELHOR FORMA DE CONSERVAR A POSSE E ADQUIRIR A
PROPRIEDADE DE BENS IMÓVEIS?**

**CONCEIÇÃO DO COITÉ - BA
2024**

NATHALI DE LIMA OLIVEIRA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E USUCAPIÃO JUDICIAL:
QUAL A MELHOR FORMA DE CONSERVAR A POSSE E ADQUIRIR A
PROPRIEDADE DE BENS IMÓVEIS?**

Artigo científico apresentado a Faculdade da
Região Sisaleira como Trabalho de Conclusão do
Curso para a obtenção do título de Bacharel em
Direito.

Orientador: Aldemir Lima dos Santos Junior.

CONCEIÇÃO DO COITÉ – BA

2024

Ficha Catalográfica elaborada por:
Carmen Lúcia Santiago de Queiroz – Bibliotecária
CRB: 5/001222

O41 Oliveira, Nathali de Lima

Usucapião extrajudicial e usucapião judicial: qual a melhor forma de conservar a posse e adquirir a propriedade de bens imóveis?./Nathali de Lima Oliveira – Conceição do Coité: FARESI,2024.
33f.

Orientador: Prof. Aldemir Lima dos Santos Junior.
Artigo científico (bacharel) em Direito. – Faculdade da Região Sisaleira - FARESI. Conceição do Coité, 2024.

1 Direito. 2 Usucapião. 3 Bens imóveis.4 Extrajudicial.5 Judicial. I Faculdade da Região Sisaleira – FARESI. II Santos Júnior, Aldemir Lima dos. III.Título.

CDD: 342.12324

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E USUCAPIÃO JUDICIAL:
QUAL A MELHOR FORMA DE CONSERVAR A POSSE E ADQUIRIR A
PROPRIEDADE DE BENS IMÓVEIS?**

**Artigo científico apresentado como requisito parcial para obtenção do
título de Bacharel em Direito, pela Faculdade da Região Sisaleira.**

Aprovado em 28 de junho de 2024.

Banca Examinadora:

Aldemir Lima dos Santos Júnior / Aldemir.junior@faresi.edu.br

Anilma Rosa Costa Oliveira Ribeiro / anilma.rosa@faresi.edu.br

**Larissa de Souza Rocha / Larissa.rocha@faresi.edu.br Rafael Reis
Bacelar Antón / rafael.anton@faresi.edu.br**



**Rafael Reis Bacelar Antón
Presidente da banca examinadora
Coordenação de TCC – FARESI**

**Conceição do Coité – BA
2024**

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E USUCAPIÃO JUDICIAL: QUAL A MELHOR FORMA DE CONSERVAR A POSSE E ADQUIRIR A PROPRIEDADE DE BENS IMÓVEIS?

Nathali de Lima Oliveira¹

Aldemir Lima dos Santos Junior²

RESUMO

O presente artigo busca compreender o conceito da ação da usucapião de bens imóveis, suas características, requisitos gerais e específicos, bem como modalidades, possíveis benefícios a sociedade e, principalmente, como a ação de usucapir poderá ocorrer pelas vias judicial e extrajudicial. Para possibilitar um melhor entendimento da usucapião imobiliária será abordado e distinguido dois institutos de alta relevância, os quais: a posse e a propriedade. O artigo científico em apreço, apresenta o conceito, as características e as diferenças desses institutos, evidenciando a relação inerente entre eles e a ação de usucapião. Ademais, será delimitado o que são os bens imóveis e quais são passíveis de usucapidos. Dessa forma, o artigo proporcionará o devido esclarecimento a respeito de como a ação de usucapião imobiliária pode acontecer no âmbito judicial e extrajudicial, além de esclarecer as vantagens desses meios, os requisitos particulares e qual seria o mais vantajoso e indicado ao possuidor que deseja ser, de fato, o proprietário de determinado bem.

PALAVRAS-CHAVE: Bens imóveis; Domínio; Extrajudicial; Judicial; Posse; Propriedade; Requisitos; Usucapião.

ABSTRACT

The present article seeks to understand the concept of adverse possession of real estate, its characteristics, general and specific requirements, as well as its modalities, potential societal benefits, and primarily, how the adverse possession action can occur through judicial and extrajudicial means. To provide a better understanding of adverse possession of real estate, two highly relevant legal concepts will be discussed and distinguished: possession and ownership. The scientific article

presents the concept, characteristics, and differences of these legal concepts, highlighting their inherent relationship with adverse possession. Furthermore, the article will define what real estate properties are and which ones are eligible for adverse possession. Thus, the article aims to provide clarification on how adverse possession of real estate can take place through judicial and extrajudicial means, as well as explaining the advantages of these methods, their specific requirements, and which might be more advantageous and recommended for the possessor who wishes to become the rightful owner of a particular property.

KEY WORDS: Real estate; Domain; Extrajudicial; Judicial; Possession; Property; Requirements; Adverse possession.

¹ Discente do curso de Bacharelado em Direito. E-mail: Nathali.oliveira@faresi.edu.br.

² Orientador. Docente do curso de Direito. E-mail: Aldemir.junior@faresi.edu.br.

1 INTRODUÇÃO

De forma geral a ação de usucapião pode ser compreendida como o reconhecimento de um direito aquisitivo sobre determinado bem, por meio da via judicial ou extrajudicial, devido ao cumprimento de determinados requisitos.

Partindo de uma análise mais etimológica o termo usucapião provém da junção de duas palavras latinas *usus*, que significa posse, e *capio*, verbo que se refere a tomar ou adquirir, com a junção dessas duas palavras se origina a expressão tomar pelo uso.

Verifica-se que no Código Civil o termo usucapião é tratado no gênero feminino e possui natureza jurídica declaratória, ou seja, o indivíduo que alega a prescrição da ação de usucapir pretende obter a declaração de domínio do bem imóvel, também conhecida como prescrição aquisitiva (Junior, 2016).

No sentido de possibilitar uma melhor compreensão a respeito do tema, torna-se necessário discorrer a cerca de dois institutos que são fundamentais para o entendimento acerca da ação de usucapião, sendo eles: posse e propriedade.

Posse é o uso de determinado bem, de forma total ou parcial, possibilitando a aquisição, ainda que temporária, de direitos inerentes ao proprietário. Com relação a propriedade consiste no direito de dispor, usar, usufruir dos frutos do bem e reivindicar o bem se estiver na posse de outrem. Destaca-se que o proprietário de fato possui a devida documentação referente ao imóvel, diferentemente do possuidor que em alguns casos pode apenas possuir o domínio sobre o bem carecendo da documentação necessária para firmar a propriedade sobre o mesmo.

Apesar de constituírem elementos diferentes a posse e a propriedade são fundamentais para a proteção do domínio do bem imóvel. No entanto, será que há um meio de garantir uma maior proteção de ambos de forma mútua?

Tanto a posse quanto a propriedade são elementos presentes na usucapião, sendo que a posse obrigatoriamente consiste no primeiro passo para ação de usucapir, ou seja, para existir a possibilidade de usucapir determinado bem imóvel é imprescindível que haja a posse deste imóvel. No caso da propriedade, essa constitui o direito requerido por meio da ação de usucapião.

De forma resumida, pode se entender que a usucapião seria um ferramenta utilizada para conservar a posse e adquirir a propriedade de determinado bem imóvel.

Tendo como requisitos gerais ou principais a posse interrupta de determinado bem, a intenção de possuir o imóvel como proprietário, cumprimento do prazo aquisitivo e ausência de oposição. Destaca-se que pode ocorrer o acrescimento ou modificação de determinando requisito em virtude da modalidade de usucapião de imóveis.

A respeito das modalidades de usucapião imobiliária, referente aos bens imóveis, essas são definidas como usucapião extraordinária, ordinária e especial ou constitucional, sendo que as três modalidades possuem suas devidas características delimitadas pelas circunstâncias do possuidor.

Posteriormente, realizadas as delimitações de cada modalidade de usucapião e suas peculiaridades, passamos a uma análise referente a forma como a usucapião poderá ser requerida, estando no presente estágio jurídico brasileiro, de forma judicial ou extrajudicial, sendo que entre estes dois tipos não existe qualquer prioridade ou hierarquia, conferindo ao possuidor interessado avaliar a oportunidade e a conveniência optando por um ou outro (Melo; Porto, 2023).

No presente artigo científico se discute a respeito da forma como o processo de usucapião se desenvolve mediante a forma judicial e a extrajudicial, ademais, esclarece as vantagens e desvantagens que ambas as formas ocasionam no âmbito jurídico e qual via constitui a mais indicada para determinada modalidade de usucapião. Afinal depende das circunstâncias do caso em específico para ocorrer a delimitação do modo pelo qual a ação de usucapir deve ser requisitada.

Desta forma o artigo científico visa contribuir com o sistema acadêmico apresentando informações verídicas acerca da usucapião de imóveis e suas modalidades, além de verificar as peculiaridades das modalidades em relação ao preenchimento dos devidos requisitos gerais e específicos (judicial e extrajudicial) para requerer a usucapião imobiliária. O artigo também busca verificar se há situações em que de fato o processo de usucapião de bens imóveis somente será possível pelos meios judiciais.

Ressalta-se que o artigo científico possui como base para sua fundamentação teórica na Constituição Federal, na legislação civil e demais leis específicas correspondentes ao tema e pesquisas bibliográficas, possibilitando um apropriado embasamento para o desenvolvimento do texto científico de forma detalhada.

2 METODOLOGIA

Neste artigo científico foi adotado o método de pesquisa descritiva em razão dos fatos e detalhes que serão apresentados para uma melhor observação e análise aprofundada no tema do projeto, por meio de uma abordagem qualitativa. Ressalta-se que a pesquisa foi realizada pelo meio bibliográfico, sendo consultado a base legal da usucapião judicial e extrajudicial, obras de autores consolidados no âmbito jurídico e alguns artigos publicados no google acadêmico.

Com relação a legislação será utilizado a Constituição Federal de 1988, Código de Processo Civil de 2015 (lei n° 13.105), Código Civil 2002 (lei n° 10.406), lei de Registro de Público (lei n° 6.015), o Estatuto da Cidade (lei n° 10.257/2001) e o Provimento n° 65/2017, além das súmulas 237 e 340 do Supremo Tribunal Federal (STF).

3 RESULTADOS

3.1 O INSTITUTO DA POSSE E O INSTITUTO DA PROPRIEDADE EM FACE DA USUCAPIÃO

Posse e propriedade consistem em dois institutos completamente distintos, mas, encontram-se presentes no processo de usucapião, sendo que a posse constitui um dos requisitos para usucapir e a propriedade o que de fato é almejado na ação de usucapir. Para uma melhor compreensão a respeito do papel de ambas na ação de usucapião é necessário delimitar e apresentar as características destas duas instituições.

Pode-se interpretar que a posse consiste no fato de um indivíduo usufruir, usar e dispor de determinado bem imóvel, não sendo relevante se este realmente possui certificado de propriedade do bem, basicamente a posse da coisa é concretizada a partir do efetivo exercício dos poderes referentes ao proprietário por outrem.

O instituto da posse se encontra previsto entre o art. 1.196 e o art. 1.242 do Código Civil/2002, contudo, destaca-se o art. 1.196, que prevê o conceito de possuidor, “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (Brasil, 2002).

Observado o conceito da posse é passível de conclusão que para um indivíduo, de fato, obtenha a posse de um bem é necessário que este esteja atuando de forma autônoma, ou seja, que o indivíduo tenha a intenção (*animus*) de ser possuidor, afinal, a aquisição da posse ocorre a partir do momento em que o indivíduo, em nome próprio, passa a exercer os poderes pertencentes ao proprietário, conforme prevê o art. 1.204 do CC/2002.

Referente aos tipos de posse, podemos classificar em: posse direta, indireta, justa ou injusta. De forma resumida a posse direta consiste na plena execução dos poderes inerentes ao titular da propriedade sob a coisa, podendo este fato ocorrer mediante possuidor ou proprietário, no caso da posse indireta, remete-se ao fato do possuidor não exercer amplamente os poderes cabíveis ao proprietário.

Os casos em que a aquisição do imóvel não suscita posse estão previstos no art. 1.208 do Código Civil/2002: “Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestina” (Brasil, 2002). Em

resumo não enseja a posse os casos de mera detenção do bem ou sob posse injusta, que são os casos de turbação e esbulho.

A posse sujeita a ação de usucapião, também conhecida como *posse ad usucapionem*, pode ser decorrente de um posse direta ou indireta, no entanto, deve obrigatoriamente ser derivada de um posse justa, ou seja, sem apresentar qualquer um dos vícios delimitados no art. 1.208 do CC/2002.

Ademais, torna-se importante destacar que a posse *ad usucapionem*, pode ser exercida tanto por uma pessoa física quanto pessoa jurídica, assim, a usucapião poderá ser requerida por possuidor físico ou jurídico.

Com relação ao instituto da propriedade, essa se encontra prevista tanto na Constituição Federal de 1988, em seu art. 5º, incisos XXII e XXIII, e no Código Civil entre os arts. 1.228 e 1.253. Dentre a previsão legal se enfatiza o art. 1.228 do CC/2002 que prevê: “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” (Brasil, 2002).

Assim, pode-se concluir que diferentemente do possuidor que necessita estar exercendo os poderes inerentes ao proprietário constantemente para garantir sua posse, o proprietário possui a faculdade de exercer seus direitos, ou seja, o proprietário possui o livre arbítrio a respeito de efetuar seus direitos, sendo que não perderá a propriedade do imóvel pelo fato de não exercer constantemente sua posse. Deste modo, observa-se que o proprietário pode manter tanto a posse direta quanto à indireta em determinado imóvel.

No tocante a aquisição da propriedade está pode ser classificada em aquisição originária e derivada. A respeito da aquisição ordinária Carlos Roberto Gonçalves argumenta:

Os modos de adquirir a propriedade classificam-se segundo critérios diversos. Quanto à procedência ou causa da aquisição, este pode ser *originária* e *derivada*. É da primeira espécie quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa. (Gonçalves, 2021, p. 247)

No caso da aquisição deriva está somente se refere a aquisição por meio de uma relação negocial entre o proprietário anterior e possível adquirente, ou seja, ocorrer a transmissão do domínio do imóvel, sendo necessário a manifestação de vontade de ambas as partes, diferentemente da aquisição ordinária que pode proceder com a manifestação de vontade forma parcial.

Observa-se que ação de usucapião consiste na aquisição de propriedade de forma ordinária, ou seja, o bem imóvel é adquirido em decorrência de uma relação jurídica estabelecida de forma originaria ou direta entre o proprietário e a coisa não abrangendo nenhuma outra relação jurídica. Destaca-se que a propriedade também pode ser classificada como bem imóvel, desde que esteja classificada como um direito real referente a algum bem imóvel (Gonçalves, 2021).

Diante de todo o exposto é passível de conclusão que todo proprietário é também possuidor, no entanto, nem todo possuidor é proprietário. A posse e propriedade são institutos distintos, porém, encontram-se presente no processo de usucapião.

Interpreta-se que a posse é o poder de fato e a propriedade consiste no poder de direito sobre determinada coisa. A posse é interliga ao tempo e demais requisitos legais, conferindo juridicidade a uma situação de fato convertendo o possuidor em proprietário, sendo a usucapião a ferramenta que possibilita essa conversão, sendo a solução de tensões decorrentes entre posse e propriedade, estabelecendo uma base jurídica na relação de possuidor que tem a intenção de ser proprietário de determinada coisa (Rosenvald, 2004).

3.2 OS BENS IMÓVEIS PASSÍVEIS A USUCAPIÃO

Partindo de um conceito geral os bens imóveis consistem em bens que não podem ser movimentados, ou caso seja possível a sua mobilidade, sem causar a sua destruição.

No Código Civil de 2002 são delimitados os bens imóveis no art. 79 ao art. 81. Vejamos:

Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.

Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais:

I – os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram;

II – o direito à sucessão aberta.

Art. 81. Não perdem o caráter de imóveis:

I – as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local;

II – os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem. (Brasil, 2002)

Em observância aos artigos citados acima Carlos Roberto Gonçalves ressalta:

Desse modo, além dos assim considerados para os efeitos legais, são bem imóveis, segundo o atual Código Civil, o solo e suas acessões, que podem ser naturais ou artificiais. Podem, portanto, os bens imóveis em geral ser classificados desta forma: imóveis por natureza, por acessão natural, por acessão artificial e por determinação legal. (Gonçalves, 2020, p. 313)

De forma detalhada os bens imóveis por natureza, simplesmente, são o solo, subsolo e o espaço aéreo, sendo que tudo que a eles forem integrados constituem os bens imóveis por acessão natural, como por exemplo as árvores. Por sua vez os bens imobiliários por acessão artificial consistem em tudo que o homem incorporar ao permanente ao solo, por exemplo os edifícios. Enfim os bens por determinação legal se referem a direitos nos quais a legislação classifica como bens imóveis com a finalidade de atribuir mais segurança jurídica a estes.

Ressalta-se que nem todos os bens imóveis podem ser usucapidos, afinal é impossível obter qualquer direito sucessório por meio da ação de usucapião, sendo o direito a sucessão exclusivo aos herdeiros necessários ou testamentários.

Da mesma forma não é possível usucapir bens públicos, independentemente do cumprimento dos devidos requisitos. A vedação aos bens públicos pode ser observada na própria Constituição Federal, no § 3º do art. 183 e no parágrafo único do art. 191, sendo esta negação reforçada pelo STF na súmula 340. No Código Civil a vedação a usucapir os bens públicos consta no art. 102.

Prestado os devidos esclarecimentos acerca dos bens imóveis, o presente artigo passará a explicar a respeito dos requisitos e das espécies de usucapião imobiliária.

3.3 USUCAPIÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS E SUAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

A usucapião imobiliária consiste na aquisição do domínio de determinado bem imóvel, em razão de uma posse prolongada, cujo prazo fixado em lei, possibilite a prescrição aquisitiva da propriedade, sendo que deve haver o cumprimento demais requisitos presentes em todas as modalidades de usucapião, tendo a previsão legal, de forma geral, no art. 1.238 do CC/2002 (Brasil, 2002).

A respeito dos requisitos para requerer a usucapião Fábio Ulhoa Coelho esclarece:

Em todas as espécies de usucapião, há três elementos comuns à posse: continuidade, inexistência de oposição e a intenção de dono do possuidor. São os elementos que, aliados aos requisitos próprios de cada espécie (subitem 3.1.2), caracterizam a posse que dá ensejo à aquisição do imóvel por usucapião; a chamada posse ad usucapionem. (Coelho, 2020, p. 55)

Constata-se a existência de três pressupostos fundamentais para requerer a ação de usucapião, independentemente da espécie, estes requisitos constituem em: a continuidade da posse do imóvel, inexistência de oposição a posse e a intenção de ser proprietário por parte do possuidor.

Partindo de uma análise mais aprofundada a respeito dos três requisitos é possível delimitar que, primeiramente, a continuidade da posse se refere ao fato do possuidor atingir o devido prazo legal para requerer a usucapião, podendo este prazo ser variável ao depender da espécie de usucapião.

Como bem esclarece Fábio Ulhoa (2020) poderá requerer a usucapião o possuidor que ao longo do prazo fixado na lei mantiver a posse completamente interrupta. A posse geradora da usucapião não pode sofrer a menor descontinuidade, ainda que por um breve período, assim, o possuidor que deixar de exercer a posse do imóvel perde o direito de adquirir a propriedade do bem, contando do prazo que se iniciou a partir da posse do imóvel, sendo que em caso de retorno do indivíduo o prazo para requerer a usucapião será contado a partir da retomada da posse não

contabilizando os anos anteriores. Além disso, não se configura como descontinuidade da posse em casos que o possuidor transfira temporariamente a posse para outrem ou no caso de aquisição de posse por meio do processo de sucessão.

Neste sentido, observa-se o artigo 1.243 do Código Civil que confirma a possibilidade, nos casos aquisição de posse por meio da sucessão, de acrescentar à nova posse em face do herdeiro os anos em que a posse foi exercida por seus antecessores no imóvel, desde que essas tenham sido pacíficas, contínuas e de boa-fé (Brasil, 2002).

No tocante a inexistência de oposição Fábio Ulhoa Coelho defende:

A posse contestada não dá ensejo à usucapião. A origem da oposição é irrelevante – proveniente do proprietário ou de terceiros, perde o possuidor o direito de usucapir o imóvel, se sua posse é objeto de contestação. Assim, se o possuidor tem ou teve de defender sua posse, diretamente (autotutela) ou por meio judicial (interditos possessórios), de esbulhos ou turbações praticados contra ela, ou mesmo se o proprietário do imóvel a reivindica, não poderá adquirir-lhe a propriedade por usucapião. (Coelho, 2020, p. 56)

Ressalta-se que embora proposta determinada ação possessória, tendo sido inicialmente procedente, haverá a possibilidade desta ação não conseguir impedir a aquisição de propriedade por intermédio da usucapião, sendo que temporariamente somente ocorre a suspensão do prazo para a ação de usucapir o imóvel. Desta forma a aquisição de propriedade fica dependente da sentença proferida pelo magistrado, visto que a sentença pode julgar improcedente a ação possessória, assim, não há de fato oposição com relação a posse do imóvel (Melo; Porto, 2023).

Por fim, o terceiro requisito, a intenção de possuidor, consiste no único requisito subjetivo no qual o possuidor deverá manifestar a intenção (*animus domini*) de ser proprietário do imóvel.

Os doutrinadores Marco Aurélio Bezerra de Melo e José Roberto Melo Porto realizam a seguinte observação: “Neste caso, é necessário distinguir vontade e intenção, pois é possível que o inquilino guarde consigo a vontade íntima de ser o proprietário do imóvel a ele locado, mas não terá o *animus domini*, na medida em que possui em nome do locador”.

Evidencia-se que para o possuidor demonstrar a intenção de adquirir a propriedade do imóvel é indispensável que este não esteja vinculado a negócio jurídico cujo objeto constituir o imóvel preterido. Assim, é passível de conclusão que este requisito em específico possui a finalidade de excluir qualquer possibilidade de usucapir bem imobiliário por parte de indivíduos que têm o uso do imóvel devido a um negócio jurídico com o proprietário ou por detentor.

Esclarecido os requisitos gerais da ação de usucapião, podemos proceder para as espécies ou modalidades de usucapião.

3.4 MODALIDADES DE USUCAPIÃO PARA BENS IMÓVEIS

A ação de usucapião relacionada a bens imóveis pode ser distinguida em 3 (três) modalidades: a extraordinária, ordinária e a especial ou constitucional, sendo que essa última modalidade é subdividida em urbana e rural.

Como mencionado anteriormente as modalidades de usucapião referente aos bens imobiliários se submetem aos requisitos gerais, no entanto, devido as características particulares de cada uma, pode ocorrer algumas variações dentre os requisitos, pois o tempo para requerer a usucapião é alterado dependendo da modalidade, além disso podem ser introduzidos novos requisitos relacionados com a natureza da posse ou finalidade econômica do bem.

Delimitadas as modalidades de usucapião imobiliária, seguimos com as características e peculiaridades que cada uma possui.

3.4.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária consiste na modalidade com menos requisitos exigidos, tendo em vista que, além do cumprimento dos requisitos gerais, o *caput* do art. 1.238 apenas fixa o prazo 15 anos para requerer a usucapião, sendo irrelevante o tipo de posse, direta ou indireta, ou se o possuidor está em má-fé e se possui justo título, desde que posse esteja apta para ação de usucapir. Vejamos:

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)

Pode-se observar que no parágrafo único do art. 1.238/2002, o tempo para usucapir pode ser reduzido para 10 anos, em razão do possuidor se estabelecer de forma fixa no bem, ou seja, caso o possuir constitua sua residência ou dar ao bem imóvel finalidade econômica, como por exemplo, construir um comércio.

3.4.2 Usucapião ordinária

Nesta modalidade, verifica-se há exigência de dois requisitos em específicos, sendo necessário que possuidor esteja em boa-fé e detenha justo título para justificar a posse do bem. No tocante ao prazo aquisitivo se destaca que para requerer a ação de usucapir são 10 anos, havendo a possibilidade de redução para 5 anos de posse continua tendo a previsão legal no art.1.242 do CC/2002.

Os dois requisitos adicionais da usucapião ordinária provocam a observância do art.1.201 do Código Civil de 2002. Vejamos:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção. (Brasil, 2002)

Assim, interpreta-se que o possuidor de boa-fé é aquele que não possui conhecimento a respeito de vício na aquisição da posse. Como bem esclarece os doutrinadores José Roberto de Mello Porto e Marco Aurélio Bezerra de Melo:

Trata-se de situação na qual a ignorância do possuidor o absolve das deletérias consequências da má-fé e ainda lhe confere especiais direitos, tais como: percepção dos frutos, indenização das benfeitorias, direito de retenção pelo valor das benfeitorias úteis e necessárias, direito à indenização e retenção por acessões

implantadas, possibilidade de utilização de acessão invertida trazida pelo novo parágrafo único do artigo 1.255 do Código Civil, irresponsabilidade pelo dano a que não deu causa e, ainda, prazos menores para a usucapião de móvel e imóvel, dentre outras. (Melo; Porto, 2023)

Referente ao justo título, esse demonstra que para esta espécie de usucapião é indispensável que a aquisição da posse tenha ocorrido por meio de um negócio jurídico, ou seja, por meio de um contrato de compra e venda, doação e entre outros. Além disso, conforme esclarece o parágrafo único do art.1.201 do CC/2002, o justo título proporciona que a boa-fé do possuidor seja presumida, devendo a má-fé ser comprovada.

3.4.3 Usucapião especial

Dentre as modalidades de usucapião, a usucapião especial, consiste na modalidade que mais apresenta características e requisitos próprios, podendo ser dividida entre usucapião especial urbana, também conhecida como “*pró-moradia*” ou rural, também chamada “*pro labore*” (Junior, 2016).

Devido ao fato desta modalidade ser subdividida, a usucapião especial possui sua fundamentação legal em vários segmentos do Direito, podendo ser encontrada na Constituição Federal/1988, no Código Civil/2002 e na lei nº 6.969/1981.

3.4.3.1 Usucapião especial urbana

Encontra-se prevista, primeiramente, na Constituição Federal, no caput do art. 183, sendo que os requisitos adicionais estão ligados a posse direta do imóvel, sem qualquer oposição, afinal, para requerer a usucapião especial urbana é necessário que o indivíduo tenha estabelecido sua moradia no imóvel que pretendi usucapir, ademais é indispensável que o possuidor não seja proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural e que o imóvel a ser usucapido possua uma dimensão de área até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, cumpridos estes requisitos o prazo para aquisição da propriedade do imóvel será de 5 anos.

Vale ressaltar que os requisitos fixados pela CF/1988, são reforçados pelo CC/2002, em seu art. 1.240, além disso este direito aquisitivo somente será concedido uma vez para o mesmo possuidor.

Está modalidade de usucapião foi introduzida no âmbito jurídico em razão de proporcionar mais facilidade em reconhecer a propriedade de moradia por meio da usucapião, que se demonstrou um eficiente instrumento para a consolidação do direito à moradia (Melo; Porto, 2023).

O Código Civil de 2002, ainda apresenta uma hipótese em que o prazo poderá ser reduzido para 2 (dois) anos. Observa-se o art. 1.240-A:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Brasil, 2002)

Neste caso o legislador inseriu na modalidade de usucapião especial urbana, uma específica situação, no qual o tempo para requerer a aquisição de propriedade é reduzida, contudo, os requisitos específicos desta modalidade continuam presentes.

Torna-se importante destacar que a usucapião especial urbana, sendo realizada de forma coletiva segue os mesmos requisitos gerais e específicos desta modalidade, no entanto, a área total do imóvel é dividida entre os possuidores, devendo ser inferior a 250 metros quadrados, conforme prevê o caput do art.10 da lei 10.257/2001, Estatuto da Cidade. Vejamos:

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. (Brasil, 2001)

Na perspectiva de Carlos Roberto Gonçalves (2021) a usucapião coletiva está voltada para áreas onde não é passível a delimitação dos terrenos urbanos ocupados por cada possuidor, com a finalidade de moradia, sendo que a usucapião é a única possibilidade da aquisição de propriedade do terreno em condomínio.

Assim, observado as peculiaridades e requisitos exigidos nesta modalidade, torna-se evidente que o legislador tinha a intenção de fornecer certo amparo a população de baixa renda que em algumas circunstâncias exercem posse sob um imóvel, no qual não possuía finalidade social.

3.4.3.2 Usucapião especial rural

Consiste na aquisição de propriedade de um imóvel rural, no qual é inferior 50 (cinquenta) hectares, com decurso temporal de cinco anos interruptos, sem qualquer oposição, desde que o possuidor tenha implementado alguma finalidade produtiva, por meio de seu trabalho ou de sua família, ao imóvel tendo estabelecido sua moradia, além disso, novamente o possuidor não seja proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural.

Possui sua previsão legal no caput do art. 191 da Constituição Federal/1988 e no art.1239 do Código Civil de 2002.

Segundo Fábio Ulhoa (2020) a usucapião especial rural é conhecida como “usucapião pro labore” devido ao fato do legislador pressupor que houve esforço pessoal do possuidor e de sua família na terra rural lhe concedendo alguma finalidade econômica.”

3.5 USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A função social da propriedade constitui em um princípio constitucional, no qual estabelece que a propriedade deve atender ao interesse da coletividade, ou seja, o proprietário deve utilizar o bem de forma que atenda o interesse social, tendo como fundamento geral o inciso III do art. 170 da CF e o art. 1.228, §1º do CC/2002.

Para possibilitar uma melhor compreensão a respeito deste tópico, podemos dividir a função social da propriedade em urbana ou rural, sendo que para o cumprimento da função social urbana é necessário que o proprietário esteja usufruindo do imóvel em concordância com as exigências essenciais de ordenação estabelecidas no plano diretor, como por exemplo cumprir as diretrizes determinadas na lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), conforme prevê o art. 182, § 2º, da CF/1988.

No caso da função social da propriedade rural está cumprida com a função social, segundo o art. 186 da CF/1988, quando, em anuência com a legislação específica, proporcionar o aproveitamento adequado da terra e de seus recursos naturais.

De acordo com Cláudio Hambermann Junior (2016) a usucapião possui o objetivo de garantir o cumprimento da função social da propriedade. Afinal, a usucapião protege aquele que efetivamente utiliza o bem, configurando-se, portanto, como um meio eficaz para defender o interesse social no aproveitamento da propriedade, sendo este fato evidenciado nos requisitos gerais e nos decorrentes das modalidades especificadas anteriormente.

Afinal na usucapião extraordinária verificamos a existência de um caráter punitivo em razão do proprietário do imóvel passar cerca de 15 anos sem destinar qualquer finalidade ao um determinado imóvel em prol da coletividade, na usucapião ordinária privilegia o possuidor que por meio de negócio jurídico pautado na boa-fé busca realizando um investimento que atenda ao interesse social e por fim, na modalidade especial, torna-se mais evidente a relevância da função social, pois os requisitos presentes demonstram o favorecimento de pessoas de baixa renda.

3.6 OS BENEFÍCIOS DA USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA

De forma inquestionável, a ação de usucapião possui a finalidade de consolidar a propriedade do possuidor, gerando juridicidade a situação possessória, contudo, partindo de uma análise geral, podemos identificar diversos benefícios decorrentes da ação de usucapir, tanto para o âmbito individual, no caso o possuidor, quanto para a sociedade.

No âmbito individual os benefícios ocasionados pela usucapião podem ser: regularização da propriedade, após o cumprimento de todos os requisitos necessários o possuidor enfim tem o reconhecimento da propriedade imobiliária; a possível valorização do imóvel no mercado, e principalmente, segurança jurídica, pois o possuidor obtém um título de propriedade lhe assegurando não somente sua posse, mas também a propriedade do imóvel de forma legítima, assim, evitando possíveis disputas judiciais questionando sua posse.

Referente ao âmbito social há amplas vantagens, tendo em vista que a ação de usucapião pode proporcionar: redução de conflitos fundiários, afinal com a

propriedade do imóvel regularizada haveria menos disputas judiciais relacionadas a retomada da posse do bem; maior facilidade na fiscalização tributária, uma vez que os imóveis com propriedade regulamentada são mais fáceis de fiscalizar o pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto sobre Território Rural (ITR), contribuindo para o orçamento Estadual, do Distrito Federal e União; a inclusão social, sendo que as modalidades de usucapião especial possuem a finalidade de garantir que pessoas de baixa renda adquiram patrimônio legalmente reconhecido, e entre outros.

Enfim, esclarecido todas as características pertinentes a usucapião imobiliária de forma geral, passamos a uma análise voltada para este procedimento pela via judicial e extrajudicial.

3.7 USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA POR MEIO JUDICIAL

A usucapião de bens imóveis por intermédio judicial ocorre quando o possuidor busca obter a aquisição da propriedade da coisa mediante sentença, conforme dispõe o art. 1.241 do Código Civil de 2002: “poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel” (Brasil, 2002).

Devido a posse *ad usucapionem* o possuidor pode ajuizar ação declaratória de aquisição de propriedade, que deverá ser clara e objetiva na petição inicial, em virtude da reivindicação do domínio sobre o determinado bem imóvel (Gonçalves, 2021).

Assim, para realizar a provocação judicial, o possuidor, por intermédio de seu advogado, deverá elaborar uma petição inicial, nos termos do art. 319 do CPC/2015, qualificando o possuidor ou possuidores, em caso de litisconsórcio, no polo ativo e no polo passivo o antigo titular do bem ou eventuais interessados, caso ocorra a identificação destes, contudo, se o antigo proprietário ou interessados não forem identificados ou encontrados a petição poderá ser encaminhada sem a qualificação do polo passivo, sendo que posteriormente será realizada a citação por edital para verificar se o bem imóvel possui algum proprietário anterior, terceiro interessado ou se algum ente federativo, apresentará alguma impugnação a demanda.

Importante mencionar que na modalidade de usucapião especial urbana, admite-se a possibilidade de ocorrer a substituição processual por parte da associação de moradores, desde que possua personalidade jurídica, seja legalmente constituída e autorizada, de forma explícita, pelos associados, conforme prevê o inciso III, do art. 12 da lei 10.257/2001 (Brasil, 2001).

A petição inicial deverá ser devidamente dirigida ao foro competente, que nos casos de ações declaratórias da aquisição de propriedade de bem imóvel por usucapião, segundo o art. 47 do Código de Processo Civil de 2015, é competente o foro, no qual o bem se encontra. Além disso, a justiça competente consiste na Justiça Estadual.

Sendo a petição inicial deferida, o réu, caso tenha sido identificado, será citado para que no prazo de 15 dias para apresentar a contestação, nos termos do art. 355 do CPC/2015. Ademais, a contestação poderá ser interposta pelo próprio possuidor alegando a usucapião como matéria de defesa contra ação possessória do antigo titular do imóvel, tendo como base a súmula 237 do Supremo Tribunal Federal.

No geral, a presença do Ministério Público é dispensada, sendo que somente será obrigatório requerer a sua intimação nos casos em que a usucapião, envolver interesse público ou social, litígios coletivos pela posse de terra urbana ou rural e interesse de incapaz. Além disso, a participação da fazenda pública não constitui justificativa para intervenção do MP, estando em conformidade com os termos do art. 178 do CPC/2015. Assim, é evidente que nos casos em que envolvam a coletividade, seja no polo ativo ou passivo, da ação de usucapir e na modalidade usucapião especial a presença do Ministério Público será obrigatória, tendo como base o art. 12, § 1º, da lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e art. 5º, § 5º, da lei 6.969/1981.

Após todo o trâmite regular do processo o juiz proferirá a sentença julgando procedente ou improcedente o pedido de aquisição da propriedade do imóvel.

A sentença possui a finalidade meramente declaratória, sendo positiva, para a parte autora fica evidente o reconhecimento de todos os requisitos gerais e específicos da ação de usucapir, contudo no caso da sentença proferida de forma negativa não ocorre o reconhecimento dos devidos requisitos da usucapião (Melo; Porto, 2023).

No caso, da sentença ser procedente ao reconhecimento aquisitivo da propriedade do possuidor, transitado e julgado, o juiz expedirá um mandado de

registro, que será admitido como título judicial nos termos do inciso IV do art. 221 da lei n° 6.015/73 (Lei dos Registro Públicos), determinando que a sentença de usucapião seja averbada no cartório de registro de imóveis competente para ocorrer a matrícula do imóvel, sendo que, por se tratar de um processo de usucapião, segundo o art. 226 da lei n° 6.015/73, deverá contar no mandado judicial os requisitos da matrícula, que se encontram previstos no inciso II do § 1° do art.176 da lei ° 6.015/73.

Posterior a averbação da usucapião será emitido um registro de propriedade em nome do usucapiente, tornando esse oficialmente proprietário do imóvel usucapido.

No tocante aos gastos financeiros que o possuidor terá com o processo judicial, caso não seja beneficiário da justiça gratuita, consistem nas custas processuais que podem variar de acordo com o que ocorreu no processo, sendo necessário observar a tabela dos processos judiciais em geral do tribunal correspondente.

3.8 USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA POR MEIO EXTRAJUDICIAL

A usucapião imobiliária extrajudicial ou administrativa consiste no meio alternativo ao judicial para a aquisição da propriedade, uma vez que a ação de usucapir poderá ser realizada diretamente no cartório de registro de imóveis na comarca onde estiver situado o imóvel, inclusive há possibilidade do possuidor optar pelo procedimento extrajudicial após promover a ação de usucapião pela via judicial, podendo solicitar a suspensão do processo pelo prazo de 30 (trinta) dias ou requerer a desistência deste para promoção da via extrajudicial, sendo permitido que as provas anexadas ao processo judicial sejam utilizadas para o procedimento de usucapir extrajudicial.

A usucapião realizada de forma extrajudicial possui caráter facultativo, sendo que a escolha do possuidor *ad usucapionem* não ocasiona em qualquer prejuízo no âmbito jurisdicional (Tartuce, 2018).

Torna-se importante destacar que para ocorrer a usucapião de imóvel pela via extrajudicial, além de cumprir com os requisitos gerais e específicos dependendo da modalidade usucapião imobiliária, é imprescindível o cumprimento de requisitos próprios do procedimento extrajudicial, sendo que um dos principais requisitos consiste que o imóvel a ser usucapido não seja objeto de qualquer demanda judicial,

o possuidor tenha a anuência do titular do domínio do imóvel e dos confinantes e presente os devidos documentos exigidos.

A usucapião extrajudicial anteriormente era prevista no próprio Código Civil de 1973, mais especificadamente nos artigos 941 a 945, porém, com vigência da lei nº 13.105/2015, que instituiu o Novo Código de Processo Civil, a possibilidade de desjudicialização da usucapião passou a ser prevista na lei nº 6.015/1973, sendo incluído o art. 216-A, que prevê a possibilidade da usucapião extrajudicial e a documentação exigida para o caso. Vejamos:

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

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. (Brasil, 1973).

A usucapião extrajudicial foi concebida especialmente para aliviar a carga do Judiciário e agilizar o andamento desse tipo de ação. Assim, por meio do Código de Processo Civil, tornou-se viável o processamento direto no registro de imóveis (Basso, 2019).

Contudo, mesmo após a nova regulamentação da usucapião extrajudicial houve a necessidade de demais orientações a respeito deste procedimento para preencher determinadas lacunas deixadas pela legislação vigente, por esse motivo o

Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou o Provimento nº 65/2017 estabelecendo orientações a respeito da procedência da usucapião extrajudicial, tendo como base as sugestões colhidas no âmbito da consulta pública realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça e nos autos do Pedido de Providência nº 0007015-88.2016.2.00.0000.

No entanto, embora o Provimento nº 65/2017 tenha fornecido essências orientações, não esclareceu sobre a concessão de gratuidade dos emolumentos da usucapião extrajudicial, ficando o tema da gratuidade a cargo da doutrina, mais especificadamente a gratuidade pode ser regulamentada por legislação própria dos Tribunais Estaduais, como por exemplo o Provimento nº 38/2018 da CGJ-RS.

Para iniciar procedimento de usucapião extrajudicial o possuidor, por intermédio de seu advogado, deverá apresentar um requerimento ao cartório de registro de imóveis, sendo que esse requerimento precisa cumprir com os requisitos presentes na petição inicial, nos termos do art. 319 do CPC/2015. Assim, o requerimento deverá conter a qualificação do possuidor do imóvel, a modalidade de usucapião requerida, os fatos narrando a origem, características da posse, e benfeitorias que o possuidor ou qualquer acessão que o possuidor possa ter realizado no bem, número da matrícula do imóvel, sendo que caso o imóvel não possuir, deve-se informar que o bem não se encontra matriculado, e, por fim, o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Destaca-se, que no caso do pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um bem imóvel, mesmo que de titularidade de propriedade diversa é possível ocorrer o procedimento extrajudicial por meio de um único requerimento e ata notarial, desde que os imóveis se encontrem em contíguas áreas.

O requerimento deverá ser instruído com a documentação exigida, prevista no art. 216-A da lei nº 6.015/1973, ou seja, o possuidor deverá apresentar ata notarial, planta e memorial descritivo assinado por interessados, certidões negativas e justo título ou outros documentos que demonstrem a posse do requerente. Ademais é importante mencionar que os documentos devem ser apresentados no original.

A respeito dos documentos requisitados é necessário promover uma análise detalhada de cada um para compreender suas particularidades e a devida relevância no procedimento extrajudicial.

Assim, observa-se que ata notarial deverá conter a qualificação e endereço do possuidor, se houver, o cônjuge ou companheiro do possuidor e o titular da propriedade do imóvel lançado na matrícula do bem, além da descrição do imóvel e suas características como a existência de qualquer acessão realizada no imóvel, a modalidade de usucapião pretendida, a forma e as características da posse do requerente, o número de imóveis alvos da pretensão de usucapir, localização, e o valor do imóvel e demais informações que o tabelião de notas presumir serem necessárias como a instrução do procedimento e depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes, imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos.

Caso considere necessário o tabelião de notas poderá comparecer, pessoalmente, no imóvel usucapiendo para efetuar as diligências indispensáveis para a lavratura da ata notarial. Por fim, finalizada a lavratura da ata notarial o tabelião prosseguirá entregando-a ao requerente esclarecendo que a ata não possui a validade de confirmação da propriedade, mas constitui um dos requisitos para o processamento da usucapião extrajudicial perante o cartório de registro de imóveis.

Referente a planta e memorial descritivo, ambos devem conter a assinatura de um engenheiro ou arquiteto, desde que o profissional esteja registrado no órgão de fiscalização profissional acompanhado da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), pelos titulares de direitos reais, ou seus herdeiros em caso falecimento, e de demais direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel objeto da demanda e na matrícula dos imóveis confinantes. No final será necessário o reconhecimento de firma de todas as assinaturas presentes.

No tocante as certidões negativas, essas podem ser requeridas na Justiça Estadual e na Justiça Federal do local onde o imóvel se encontra, devendo ser expedidas nos últimos 30 (trinta) dias, tendo a finalidade de comprovar se o imóvel passível da usucapião não se encontra como objeto de alguma demanda processual pendente, assim, evitando o reconhecimento extrajudicial de imóvel pleiteado em outro processo independente.

Por fim, relativo ao justo título ou outros documentos que demonstrem a posse do requerente possuem o objetivo de comprovar a origem e o tempo da posse, sua continuidade e do pagamento de tributos inerentes ao imóvel.

Verifica-se que todos os documentos requeridos no art. 216-A da lei nº 6.015/1973, possuem seu devido propósito, suas particularidades e requisitos em virtude do procedimento extrajudicial de usucapião ocorrer de forma mais breve do que a usucapião pela via judicial, tendo a documentação exigida seus devidos pressupostos justamente para assegurar a veracidade dos fatos narrados pelo possuidor, além de averiguar se o imóvel alvo da ação de usucapir não se encontra em nenhuma disputa judicial.

Após a apresentação do requerimento, acompanhado com os documentos exigidos, o pedido será autuado pelo oficial do registro de imóveis, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido, posteriormente, o ofício do registro dará ciência aos entes públicos, ou seja, à União, Estado, Distrito Federal e Município, para que se manifestem no prazo de 15 (quinze) dias a respeito do requerimento, tendo os entes públicos se mantido inerte procederá o andamento regular do procedimento extrajudicial.

Destaca-se que em caso qualquer ente público apresente qualquer oposição o procedimento de usucapião extrajudicial será encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Posteriormente o oficial promoverá a publicação de edital, em jornal de grande circulação, onde houver, e no diário oficial, podendo o edital variar entre 20 (vinte) e 60 (sessenta) dias, nos termos do art. 227, inciso III, do CPC/2015, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que podem se manifestar em 15 (quinze) dias.

Em virtude de alguma impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião decorrente de qualquer um dos titulares de direitos reais, averbados ou confinantes na matrícula do imóvel, ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis pode tentar promover uma mediação ou conciliação entre os interessados, porém caso a mediação ou conciliação não lograr êxito o oficial lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião que será entregue ao requerente, sendo facultado a este emendar o requerimento para adequar ao procedimento judicial e apresenta-lo ao juízo competente.

Enfim, estando toda a documentação em ordem e não havendo nenhuma impugnação ao pedido de reconhecimento da usucapião o oficial de registro procederá com a emissão de uma nota fundamentada de deferimento do

reconhecimento da usucapião imobiliária extrajudicial efetivará o registro da usucapião, assim, reconhecendo o possuidor como novo proprietário do imóvel.

Tendo o requerimento de usucapião extrajudicial logrado êxito será realizado uma nova ou a primeira matrícula do imóvel dependendo se o bem já possui sua matrícula no registro de imóveis. Ressalta-se que a matrícula aberta da matrícula decorrente de uma ação de usucapião poderá conter a indicação do registro anterior suprimido e no campo destinado indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

Referente às custas que o possuidor terá de arcar com o procedimento de usucapião extrajudicial, consiste na ata notarial, a planta, memorial descritivo, honorários advocatícios, emolumentos e taxas decorrentes da usucapião extrajudicial como abertura do procedimento extrajudicial, confecção do edital ou notificação/intimação.

É imprescindível esclarecer que os emolumentos e taxas derivados do procedimento da usucapião extrajudicial, seja no tabelionato ou no registro de imóveis, possuem os valores variados, em virtude das tabelas de custas fixadas pelos Tribunais Estaduais. Com relação a planta e o memorial descritivo dependo do preço que o engenheiro e o arquiteto cobrará e os honorários advocatício se observar a tabela de honorário da OAB do respectivo Estado.

4 CONCLUSÃO

Tendo o presente artigo abordado e esclarecido o conceito, requisitos gerais, modalidade, juntamente com os requisitos específicos de cada uma delas, e benefícios da ação de usucapião de imóveis foi possível a compreensão de como esta poderia proceder mediante a forma judicial e extrajudicial.

Diante de todo exposto é evidente que por meio do processo judicial a usucapião imobiliária possui mais possibilidades de ser pleiteada, afinal, tendo o possuidor preenchidos os requisitos gerais, específicos dependendo da modalidade da usucapião imobiliária, torna-se possível ingressar com o processo para requerer a aquisição de propriedade do imóvel, permitindo que o possuidor tenha mais possibilidades de se defender contra a alguma manifestação contrária ao reconhecimento da aquisição de propriedade do imóvel pelo polo passivo da ação.

Entretanto, atualmente o sistema judiciário brasileiro se encontra sobrecarregado de demandas, sendo que algumas destas poderiam ser resolvidas pelos meios consensuais de resolução de conflito, de acordo com o relatório do desempenho dos tribunais promovido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) os processos pendentes na Justiça Estadual possuem uma média de 4 anos e 6 meses, no levantamento realizado em 2022. Além disso, vale relembrar que nem todas as comarcas possuem de fato um juiz titular, ou seja, o andamento do processo da usucapião de imóveis pode levar anos para enfim haver uma decisão, que pode ser definitiva ou passível de recurso, a respeito do reconhecimento da aquisição de propriedade do imóvel.

Assim, verifica-se que embora a usucapião de imóveis por meio do âmbito judicial apresente mais abrangência o processo judicial carece de mais agilidade. Ademais, não sendo o autor da ação beneficiário da gratuidade da justiça, o processo de usucapião judicial obviamente é muito mais custoso do que pelo âmbito extrajudicial, justamente pela longa duração no processo.

Por fim, conforme foi aclarado a procedência da usucapião extrajudicial de imóveis, claramente o âmbito extrajudicial possui uma maior facilidade na aquisição de propriedade do possuidor interessado, sendo que cumprido os requisitos necessários gerais e específicos da usucapião, o possuidor poderá requerer o reconhecimento de forma mais simples com o requerimento acompanhado dos

documentos exigidos, sendo um procedimento mais definido de como deve ocorrer e o que de fato ocasiona no encerramento do procedimento.

Embora não possui um prazo definido o tempo da usucapião de imóveis extrajudicial poderá ocorrer por cerca de 6 (seis) meses a 1 (um) ano dependendo da publicação de editais e da organização do cartório competente.

Com relação aos gastos, não sendo o requerente beneficiário da gratuidade, as custas do procedimento de usucapião de imóveis extrajudicial já se encontram devidamente delimitadas, sendo necessário observar a legislação específica Estadual e do Distrito Federal, assim, possibilitando que o possuidor tenha previa ciência de quanto poderá ser necessário gastar.

Após toda a pesquisa e estudo realizado, conclui-se que a usucapião de bens imóveis no âmbito extrajudicial consiste no procedimento mais simples e eficaz de adquirir a propriedade do imóvel por meio da usucapião, afinal, o procedimento pode ocorrer em um espaço de tempo, referente a meses, diferente da usucapião imobiliária judicial que pode perdurar por anos, além disso, caso o possuidor tenha que arcar com os gastos financeiros correspondentes, os valores a serem pagos são bem mais em conta do que as custas ocasionadas por um processo judicial.

Vale ressaltar que a usucapião de imóveis extrajudicial contribui para a diminuição de demanda no judiciário, assim, deve o possuidor optar pela via extrajudicial primeiramente para reconhecer a aquisição de propriedade do imóvel, sendo que caso o requerimento seja indeferido, recorre-se ao judiciário.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Ana Cristina Figueiredo de. **Usucapião e função social da propriedade**. Brasília: Centro Universitário de Brasília, 2010.

BASSO, Rochana. Usucapião extrajudicial e seus reflexos atuais. **Revista Perspectiva**, Erechim, v. 43, n. 162, p. 83-97, junho de 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 21 de abril de 2024.

BRASIL. **Lei N° 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Institui os Registros Públicos. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 04 de maio de 2024.

BRASIL. **Lei N° 10.257, de 10 de julho de 2001**. Institui o Estatuto da Cidade. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 26 de abril de 2024.

BRASIL. **Lei N° 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 19 de abril de 2024.

BRASIL. **Lei N° 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 04 de maio de 2024.

BRASIL. **Tabela de custo 2024**. Disponível em: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.tjba.jus.br/tabeladecustas/tabela_custa.pdf, 2024.

BRASIL. **Lei N° 3.350, de 29 de dezembro de 1999**. dispõe sobre as custas judiciais e emolumentos dos serviços notariais e de registros no estado do rio de janeiro e dá outras providências. Disponível em: <L2NvbnRsZWkubnNmL2M4YWEwOTAwMDI1ZmVIZjYwMzI1NjRIYzAwNjBkZmZmLzZmMmU4YzdhMjZIZWFjZmMwMzI1Njg1NzAwNjgxNTQyP09wZW5Eb2N1bWVudA>. Acesso em: 13 de junho de 2024.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas, Direito Autoral**. 8° ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em números 2023**. Conselho Nacional de Justiça - Brasília, 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n° 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o provimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <https://>

https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf, 2017.

CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 38, 14 de novembro de 2018**. Regulamenta a gratuidade dos atos notariais e registrais na usucapião extrajudicial às pessoas que comprovarem a insuficiência de recursos para pagar as respectivas despesas e determina a criação do código de ressarcimento pelo FUNORE EQLG – 17. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/provimento-no-038-2018-da-cgj-rs-regulamenta-a-gratuidade-dos-atos-notariais-e-registrais-na-usucapiao-extrajudicial/>, 2018.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 4º ed. São Paulo: Editora JusPodivm, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 1: Parte Geral**. 18º ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 5: Direito das Coisas**. 16º ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

JUNIOR, Cláudio Habermann. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC: Doutrina – Legislação – Jurisprudência – Prática forense judicial e extrajudicial**. 1º ed. São Paulo: Editora Habermann, 2016.

MELO, Marcos Aurélio Bezerra de; PORTO, José Roberto Mello. **Posse e Usucapião: Direito Material e Direito Processual**. 5º ed. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023.

ROSEVAL, Nelson. **Direitos reais**. 3º ed. Rio de Janeiro: Editora Impetus, 2004.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: Volume Único**. 8º ed. Rio de Janeiro. Editora Método, 2018.