

FABRÍCIO SOUSA DE SÁ

**O ESTUDO COMPARATIVO ENTRE AS MODALIDADES JUDICIAL E
EXTRA JUDICIAL NO INSTITUTO DA USUCAPIÃO**

CURSO DE DIREITO- UniEVANGÉLICA

2024

FABRÍCIO SOUSA DE SÁ

**O ESTUDO COMPARATIVO ENTRE AS MODALIDADES JUDICIAL E
EXTRA JUDICIAL NO INSTITUTO DA USUCAPIÃO**

Monografia apresentada ao Núcleo de Trabalho Científico do curso de Direito da UniEVANGÉLICA, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do professor Me. Rubem Maia.

ANÁPOLIS-2024

FABRÍCIO SOUSA DE SÁ

**O ESTUDO COMPARATIVO ENTRE AS MODALIDADES JUDICIAL E
EXTRA JUDICIAL NO INSTITUTO DA USUCAPIÃO**

Anápolis, 11 de junho 2024.

BANCA EXAMINADORA

RESUMO

O presente trabalho realizou uma análise estrutural do instituto da usucapião, seus requisitos e aspectos, tanto na modalidade judicial regulada pelo Código Civil e Código de Processo Civil, bem como a extrajudicial regulada pelo provimento 65 do CNJ. Nesse viés, foi analisadas as modalidades. Diante disso, foi realizada uma comparação entre essas, determinando as peculiaridades de cada uma. E por fim, o trabalho evidenciou a de extrema importância no direito Brasileiro, da função social da propriedade e da sua regularidade formal.

Palavras-chave: Posse. Usucapião. Usucapião Extrajudicial. Função social.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO I – DIREITOS REAIS, PROPRIEDADE, AQUISIÇÃO E PERDA DA PROPRIEDADE.....	02
1.1. Características/Principiologia dos Direitos Reais.....	05
1.2. Da Propriedade.....	10
1.3. Aquisição da Propriedade	14
1.4. Perda da Propriedade	16
CAPÍTULO II – USUCAPIÃO JUDICIAL	18
2.1 Conceito	20
2.2 Modalidades.	25
2.2.1 Usucapião extraordinário.....	26
2.2.2 Usucapião ordinário	27
2.2.3 Usucapião especial.	28
2.2.4 Usucapião especial urbano	29
2.2.5 Usucapião especial urbano coletivo	30
2.2.6 Usucapião especial rural coletivo	31
2.2.7 Usucapião familiar.....	32
2.2.4 Usucapião indígena.....	33
CAPÍTULO III – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	36
3.1 Aspectos Da Extrajudicialidade	36
3.2 Requisitos e procedimento	38
3.3 Diferenças Entre O Procedimento Judicial E Extrajudicial	40
3.4 Questões controversas acerca do instituto.....	41
CONCLUSÃO	44
REFERÊNCIAS	45

INTRODUÇÃO

No atual contexto de instabilidade de regularidade da propriedade imobiliária, assume especial relevância a atividade do judiciário e dos cartórios de registro de imóveis para regularização das propriedades e estabilidade do mercado imobiliário que tem por objeto a moradia, o comércio, a indústria, a agropecuária.

Diante da importância na proteção da propriedade no que diz respeito a sua estabilidade e tutela é que se justificou o tema escolhido. Há grande relevância do tema motivada pela segurança jurídica da relação entre o homem e a propriedade.

Não há na lei uma definição legal de propriedade. Mas a propriedade, é o principal direito real e se subdivide em quatro direitos ou atributos: é o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar (reaver) a coisa, conforme art. 1.228 do Código Civil.

O objetivo era comparar e discorrer acerca da Usucapião Judicial e Extrajudicial. Partiu da seguinte problematização: A propriedade é devidamente tutelada pelo Estado? E seguiu até a efetividade do princípio da função social. O método utilizado na elaboração foi a qualitativa de pesquisa bibliográfica.

Nesse sentido, o capítulo 01 explica de forma detalhada os direitos reais, a propriedade, bem como a aquisição e perda da propriedade.

A seguir, o capítulo 02 define o conceito de usucapião e explica suas modalidades, dando ênfase a forma judicial da usucapião. Pôde-se concluir nesse capítulo que a usucapião é uma forma de adquirir a propriedade ou direitos reais sobre um bem alheio, baseada em três elementos fundamentais: posse, tempo e o ânimo de dono.

Na terceira etapa do estudo foi analisada a usucapião extrajudicial; aspectos da extrajudicialidade, bem como discutida questões controversas a respeito do instituto.

CAPÍTULO I – DIREITOS REAIS, PROPRIEDADE, AQUISIÇÃO E PERDA

O presente capítulo trata detalhadamente o Instituto da Propriedade, bem como da posse e dos direitos reais, serão apresentados alguns aspectos da legislação que os regulam, assim como seus conceitos, suas nuances, bem como o procedimento de aquisição e perda, entre outros pontos relevantes para o devido entendimento do tema abordado.

Desde o início da humanidade, mais precisamente nas primeiras civilizações, quando o homem deixou o nomadismo de lado, com o nascimento da agricultura e pela necessidade de fixação no solo, pode-se dizer que o ser humano desejou adquirir patrimônio, então é presumível que a partir daí começou o surgimento dos direitos reais.

Desse modo, o homem, buscando satisfazer suas necessidades básicas, procura apropriar-se de coisas que encontra na natureza. Não o faz com as coisas abundantes e, tampouco, com as insuscetíveis de apropriação. Com efeito, o ar que respira, não obstante imprescindível à sobrevivência, não provoca a cupidez do homem que, destarte, não o incorpora ao seu patrimônio (Gagliano; Pamplona Filho, 2023, *online*).

Nessa mesma linha de pensamento enunciou Luiz Antonio Scavone Junior:

Assim, o direito real, ou direito das coisas, é definido como o conjunto de normas destinadas a regular as relações jurídicas concernentes a bens corpóreos (materiais) ou incorpóreos (imateriais) suscetíveis de apropriação pelo homem e, bem assim, dotados de conteúdo econômico relevante e significativo. (2022, p. 03).

Define Paulo Lôbo os direitos das coisas da seguinte forma:

Coisas, em direito, têm significado estrito. O termo frequentemente se confunde com bens, tanto na legislação quanto na doutrina

jurídica. Contudo, os bens jurídicos têm dimensão mais ampla e imprecisa, porque abrangem todas as situações que são valiosas e merecedoras de proteção pelo direito, incluindo os que não têm natureza patrimonial e econômica. Os direitos da personalidade, por exemplo, são bens jurídicos, mas não são coisas; são bens não coisificáveis. A prestação, como dever da relação obrigacional voltado ao comportamento da pessoa, não é coisa, mas sim bem jurídico (Lôbo, 2020, p.16).

Desse modo, o direito real regula bens que tem caráter econômico e que podem ser apossados pelo ser humano. Ademais o Direito das Coisas está regulado pelo Livro III da Parte Especial do Código Civil, cujo título básico é o Da Propriedade. De fato, a partir daí classificam-se os direitos reais, classificação essa que leva em consideração a finalidade e o objeto.

Está assim redigido o art. 1.225 do Código Civil:

Art. 1.225. São direitos reais:
I – a propriedade;
II – a superfície;
III – as servidões;
IV – o usufruto;
V – o uso;
VI – a habitação;
VII – o direito do promitente comprador do imóvel;
VIII – o penhor;
IX – a hipoteca;
X – a anticrese;
XI – a concessão de uso especial para fins de moradia;
XII – a concessão de direito real de uso; e
XIII – a laje (Brasil, 2002, *online*).

A propriedade, principal direito real, se subdivide em quatro direitos ou atributos: é o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar (reaver) a coisa, conforme disposição dada pelo Código Civil, em seu art. 1.228.

Mais especificamente, o uso nada mais é que a faculdade do titular de servir-se da coisa, ou seja, a aplicação de sua destinação natural.

Já a fruição (ou gozo) representa a possibilidade de o titular extrair os frutos naturais e civis do objeto, como, por exemplo, os aluguéis dos imóveis.

A disposição significa o direito de o titular transferir ou alienar o bem, inclusive o direito de consumir, dividir ou gravar o bem.

A reivindicação, último atributo da propriedade, é a faculdade de retomar o bem de quem quer que injustamente o possua ou detenha.

Entretanto, a propriedade pode não ser plena, em face da ausência de alguns dos seus atributos. Se isso ocorrer poderão surgir certos direitos para

terceiros, quer de gozo, ou então de garantia, que incidirão sobre a propriedade alheia (Scavone Júnior, 2022, p. 03).

Além disso, Luiz Antonio Scavone Junior em sua obra *Direito Imobiliário*, tomando-se o objeto como fundamento da classificação, classifica os direitos reais em: 1) sobre coisa própria (propriedade); 2) sobre coisa alheia (todos os outros direitos reais). Também divide os direitos reais pela finalidade em: 1) direitos reais de garantia (penhor, hipoteca e anticrese); 2) direitos reais de gozo (todos os demais direitos reais) (Scavone Júnior, 2022, p. 03).

Por outro lado, Pablo Stolze Gagliano e Pamplona Filho os subdivide da seguinte forma:

Com efeito, em perspectiva classificatória, observamos que a propriedade é, essencialmente, o direito real na coisa própria (jus in re propria). Os direitos reais na coisa alheia (jus in re aliena) ou direitos reais limitados, por sua vez, podem ser subdivididos em: a) direitos de gozo ou fruição – superfície, servidão, usufruto, uso, habitação, concessão de uso especial para moradia, concessão de direito real de uso, laje; b) direitos de garantia – penhor, anticrese e hipoteca; c) direito à coisa – promessa de compra e venda (2023, *online*).

Sobre o tema, escreve Orlando Gomes:

Os direitos reais limitados admitem subdivisão do ponto de vista da pessoa do titular, salientada por *Enneccerus*, segundo a qual ou são subjetivamente pessoais ou subjetivamente reais. Os primeiros são os que pertencem a pessoa individualmente determinada; os segundos, a quem, em cada momento, seja proprietário de certo imóvel. Subjetivamente pessoal é, por exemplo, o usufruto, que se constitui sempre em favor de pessoa determinada e insubstituível na relação jurídica real. Subjetivamente real, a servidão, que grava o prédio seja quem for seu dono, pouco importando, assim, que tenha sido ele quem admitiu o ônus ou seu sucessor na propriedade do imóvel (2008, p. 129).

Apesar de se nomear diversamente, pode-se notar que a doutrina segue de forma unânime um padrão na classificação dos direitos reais, ora os separando na pessoa/objeto, ora os dividindo ao fim que se destinam gozo/garantia/aquisição.

1.2 Características/Principiologia dos Direitos Reais

Na contemporaneidade o estudo dos direitos reais foi além da visão tradicional que estava vinculada apenas à compreensão da posse e da propriedade,

bem como de seus desdobramentos. Para Pablo Stolze de fato, o ensino jurídico tem investido, cada vez mais, em uma concepção principiológica, com o reconhecimento da força normativa dos princípios, ultrapassando a visão tradicional que os remetia a uma função informativa do legislador ou meramente interpretadora na ausência de preceitos legais (Gagliano; Pamplona Filho, 2023).

Um dos princípios mais importantes dos direitos reais é o da publicidade. Isso porque, não se admite, por princípio, a constituição de um direito real secreto ou sigiloso, não havendo espaço para seu estabelecimento apenas inter partes, devendo existir, sempre, para segurança do próprio sistema, a publicização das relações jurídicas reais.

Os direitos reais sobre imóveis são adquiridos, primordialmente, por meio do registro (art. 1.227, CC/2002), enquanto os direitos reais sobre móveis aperfeiçoam-se, em geral, com a tradição (art. 1.226 e 1.267, CC/2002). Registro e tradição funcionam, portanto, como vias para a visibilidade da titularidade dos direitos reais. (Tartuce, 2023, *online*).

A publicidade no campo amplo dos direitos das coisas é para Stolze sem a menor sombra de dúvida, um dos seus princípios fundamentais, do qual se extraem, inclusive, algumas características marcantes. Com efeito, a característica da sequela, entendida como o poder ou a prerrogativa de alguém perseguir um bem onde quer que ele se encontre, independentemente de quem o detenha, somente pode ser viabilizada por força da publicidade que os direitos reais possuem. (Gagliano; Pamplona Filho, 2023).

Nesse sentido, preleciona Carlos Roberto Gonçalves:

No direito pessoal o vínculo se refere a uma pessoa. Até mesmo quando se visa a alcançar uma coisa que deve ser prestada pelo devedor, o que se encontra em primeiro plano não é a coisa, mas sim o devedor. Se este transferi-la a terceiro, o credor não terá outro recurso senão cobrar do devedor perdas e danos. Não pode reivindicá-la do terceiro que a adquiriu, tendo de se contentar com a indenização a ser reclamada do devedor. No direito real, todavia, a pessoa deste, se existe, é secundária ante a primordial importância da res. É com esta que o vínculo jurídico se apega, de tal sorte que o titular do direito pode perseguir a coisa, onde quer que ela se encontre, seja quem for o devedor. A aderência do direito real à coisa não é senão a constatação do fato de que o direito real permanece incidindo sobre o bem, ainda que este circule de mão em mão e se

transmita a terceiros, pois o aludido direito segue a coisa (*jus persecuendi*), em poder de quem quer que ela se encontre. Em consequência, a tutela do direito real é sempre mais enérgica e eficaz que a do direito de crédito. Tal princípio é encontrado no art. 1.228 do Código Civil, que faculta ao proprietário usar, gozar e dispor da coisa, e reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, bem como nos diversos direitos reais, de acordo com a função desempenhada por cada qual (Gonçalves, 2022, p. 33)

Portanto, o registro (bens imóveis) e a tradição (bens móveis) atuam como meio de publicidade da titularidade de direitos reais. Em razão da publicidade atribuída pelo registro, o titular de um direito real passa a ter a prerrogativa de opor, a quem quer que seja, o seu direito, que recai, assim, sobre toda a coletividade. (Scavone Júnior, 2022).

Dessa forma, a ninguém é lícito impedir que o titular utilize, por exemplo, a sua propriedade. Tampouco é lícito perturbar o usufruto (direito real de usar e fruir) e, bem assim, impedir a utilização de uma servidão.

Decorre diretamente da publicidade a oponibilidade *erga omnes*, e a essa decorre direito de seqüela. A seqüela como conceitua Scavone é a faculdade concedida ao titular do direito real de perseguir a coisa nas mãos de quem quer que a detenha, de apreendê-la para sobre ela exercer o seu direito real. De acordo com ele o proprietário, por exemplo, possui o direito de retomar a coisa das mãos de qualquer um que detenha injustamente, invocando, para tanto, o seu direito de propriedade. (Scavone Júnior, 2022).

Uma outra característica marcante dos direitos reais é a sua tipicidade. Pablo Stolze Gagliano e Pamplona Filho elucidam essa característica como um princípio no seguinte teor:

A ideia fundamental é a de que somente podem existir direitos reais se decorrentes de previsão legal correspondente. Ou seja, há uma reserva legal, que não admite flexibilização pela autonomia da vontade, para a criação de direitos reais. Essa característica merece ser levada a princípio, pois é uma ideia estruturante de todo o sistema Brasileiro de direitos reais. Uma exceção a essa ideia subverteria o sistema, retirando muito da segurança e estabilidade que se pretende ter nesse campo. (2023, p.21).

Enquanto para Luiz Antonio Scavone Junior os direitos reais do art. 1.225 do CC são *numerus clausus*, portanto, taxativo, ou seja, esgota todos os direitos reais. Stolze enuncia que essa concepção é equivocada, para ele para que haja um direito

real, é preciso que ele seja previsto em lei, não necessariamente no Código Civil ou neste importante dispositivo transcrito.

Nesse mesmo sentido enuncia Carlos Roberto Gonçalves:

O aludido art. 1.225 do Código Civil é a referência para os que proclamam a taxatividade do número dos direitos reais. Todavia, quando se afirma que não há direito real senão quando a lei o declara, tal não significa que só são direitos reais os apontados no dispositivo em apreço, mas também outros disciplinados de modo esparso no mesmo diploma e os instituídos em diversas leis especiais. Assim, embora o art. 1.227 do Código Civil de 2002, correspondente ao art. 676 do de 1916, exija o registro do título como condição para a aquisição do direito real sobre imóveis, ressalva o dispositivo em tela os casos expressos neste Código.

[...]

Leis posteriores ao Código Civil criaram outros direitos reais, como o do promitente comprador, quando a promessa é irrevogável e irrevogável, estando devidamente registrado no Registro de Imóveis, com direito à adjudicação compulsória (Dec.-Lei n. 58, de 10-12-1937, regulamentado pelo Dec. n. 3.079, de 15-9-1938, e ampliado pela Lei n. 649, de 11-4-1949). Como já mencionado, o direito do promitente comprador do imóvel foi incluído no elenco dos direitos reais do novo Código, constando expressamente do inciso VII do aludido art. 1.225.

Com a legislação concernente ao mercado de capitais, assumiu especial importância a alienação fiduciária, como garantia nas vendas realizadas ao consumidor (art. 66 da Lei n. 4.278, de 14-7-1965; Dec.-Lei n. 911, de 1.º-10-1969; Lei n. 9.514, de 20-11-1997; Lei n. 10.931, de 2-8-2004; Lei n. 11.481/2007, art. 11). O mencionado dispositivo é disciplinado no Código Civil de 2002 como espécie de propriedade, nos arts. 1.361 e s. do capítulo intitulado “Da Propriedade Fiduciária”, aplicando-se-lhe, no que couber, o disposto nos arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436, que dizem respeito à hipoteca e ao penhor, que são direitos reais de garantia (Gonçalves, 2022, p. 35).

Em síntese, os direitos reais são típicos, pois derivam da lei, mas não se pode dizer que o rol do art. 1.225 é taxativo, ou seja, esgotando todos os direitos reais, pois poderá haver outros previstos em normas legais diversas do nosso ordenamento.

Já quanto ao princípio da função social, basicamente todo exercício de um direito real (em verdade, de qualquer direito) não poderá descurar da preocupação com os reflexos potenciais para a sociedade. De fato, a função social de um instituto jurídico somente pode ser compreendida a partir da relação com a sociedade e o meio em que está inserida. Por certo, é no exercício do mais completo dos direitos reais – a propriedade – que a função social se torna mais visível, até mesmo por conta do seu fundamento histórico. (Gagliano; Pamplona Filho, 2023).

Entretanto, não se poderia dizer que a propriedade é um direito real ilimitado porquanto permitiria ao proprietário fazer com a coisa que lhe pertence o que bem entender e o que melhor lhe aprouver. É que a propriedade pode ser plena ou limitada e, demais disso, está pautada pela função social. Diz-se que é plena quando estiverem concentrados todos os atributos da propriedade (uso, gozo, disposição e reivindicação), ou seja, quando o proprietário enfeixa em suas mãos todas as prerrogativas que constituem o conteúdo do direito. Será limitada aquela despida de algum ou alguns dos seus atributos ou que sofra limitações a esses atributos. (Scavone Júnior, 2022).

Nesse sentido, enuncia Orlando Gomes:

A propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder (2012, p. 120).

Assim, tem-se que a função social da propriedade traz conformação e limites ao seu exercício, uma vez que a expressão “função” se sobrepõe à tradicional ideia de estrutura com que se vislumbravam normalmente os institutos jurídicos. Ao refletir sobre o tema, aponta Gustavo Tepedino:

A propriedade, portanto, não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em caráter predominantemente negativo, de tal modo que, até uma certa demarcação, o proprietário teria espaço livre para suas atividades e para a emanção de sua senhoria sobre o bem. A determinação do conteúdo da propriedade, ao contrário, dependerá de centros de interesses extraproprietários, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica de propriedade. [...] Tal conclusão oferece suporte teórico para a correta compreensão da função social da propriedade, que terá, necessariamente, uma configuração flexível, mais uma vez devendo-se refutar os apriorismos ideológicos e homenagear o dado normativo. A função social modificar-se-á de estatuto para estatuto, sempre em conformidade com os preceitos constitucionais e com a concreta regulamentação dos interesses em jogo. (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2023, p. 97).

Na também histórica lição de Orlando Gomes:

Estabelecidas essas premissas, pode-se concluir pela necessidade

de abandonar a concepção romana da propriedade para compatibilizá-la com as finalidades sociais da sociedade contemporânea, adotando-se, como preconiza André Piettre, uma concepção finalista, a cuja luz se definam as funções sociais desse direito. No mundo moderno, o direito individual sobre as coisas impõe deveres em proveito da sociedade e até mesmo no interesse dos não-proprietários. Quando tem por objeto bens de produção, sua finalidade social determina a modificação conceitual do próprio direito, que não se confunde com a política das limitações específicas ao seu uso. A despeito, porém, de ser um conceito geral, sua utilização varia conforme a vocação social do bem no qual recai o direito – conforme a intensidade do interesse geral que o delimita e conforme a sua natureza na principal *rerum divisio* tradicional. A propriedade deve ser entendida como função social tanto em relação aos bens imóveis como em relação aos bens móveis. A concepção finalista apanha a propriedade rural, em primeiro lugar, porque a terra era até poucos tempos atrás o bem de produção por excelência e a empresa, que é o seu objeto na propriedade produtiva da sociedade industrial, bem como, embora sem a mesma eficácia, os valores imobiliários. Não se trata de uma posição apriorística, mas sim de uma posição de rigor lógico com ‘o conceito de função social que polariza a propriedade para a realização de finalidades ou objetivos sociais’. Não me parece, com efeito, como entende Barcelona, que a função social da propriedade se resolva em uma atribuição de competência ao legislador para intervir na relação entre o sujeito e o objeto do direito real e na qualificação das causas que justificam a intervenção. Essa política intervencionista compreende técnicas que encontram apoio na necessidade de defender os chamados interesses difusos, como é o caso da proteção ao ambiente, ou de restringir certas faculdades do domínio até o ponto de desagregá-las, como já aconteceu, em algumas legislações, com o direito de construir. Essas técnicas também são aspectos da modernização do direito de propriedade, mas aspectos distintos de sua concepção finalística, limitações, vínculos, ônus comprimem a propriedade porque outros interesses mais altos se alevantam, jamais porque o proprietário tenha deveres em situação passiva característica. (Gomes, 2012, p. 120).

Ressalta-se que tal diretriz encontrou ampla guarida no direito Brasileiro. De fato, estabeleceu a Constituição Federal de 1988 como direito fundamental e assim consolidou o princípio da função social da propriedade.

Além disso, é de se salientar o princípio da boa-fé objetiva, é, como visto, uma cláusula fundamental do próprio sistema jurídico-civil, não podendo ser olvidada também na análise das relações jurídicas reais, sob o fundamento de que, nelas, somente se aplicaria a boa-fé subjetiva. Temas como vedação ao comportamento contraditório, que decorrem da boa-fé objetiva, são fulcrais para a devida hermenêutica dos direitos reais na contemporaneidade. (Gagliano; Pamplona Filho, 2023).

1.3 Da Propriedade

O Código Civil não define a propriedade, apenas define o proprietário, o que faz a partir dos atributos da propriedade. Certo é que a noção de propriedade está firmada no estudo dos direitos reais do Direito Civil e, apesar disso, é também uma garantia constitucional preceituada no art. 5º, inc. XXII, da Constituição Federal. Sendo assim, a propriedade nada mais é que o direito real de usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa sobre a qual recai, respeitando sua função social. Pois assim determina o art. 1.228 do Código Civil:

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*).

Luiz Scavone Júnior (2022) ensina que das inúmeras teorias que tentam explicar a propriedade, a que mais se aproxima da realidade é a teoria da natureza humana. Explica que a propriedade, desde os primórdios da história, é inerente ao ser humano como condição de sua existência e pressuposto de sua liberdade. Argumenta que muito embora diversos regimes tentassem atenuá-la ou até extirpá-la, nenhum teve êxito, o que, na sua opinião, vem reforçar a tese da natureza humana do domínio.

Já para Stolze Gagliano e Pamplona Filho:

Em termos conceituais, portanto, o direito de propriedade consiste no direito real de usar, gozar ou fruir, dispor e reivindicar a coisa, nos limites da sua função social. Quando o proprietário reúne todas essas faculdades (ou poderes), diz-se que tem propriedade plena. (2023, p. 48).

Em suma, não há na lei uma definição legal de propriedade, o que só é possível através do art. 1.228, do Código Civil, que define o proprietário como aquele que pode usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa. De qualquer forma, todo direito subjetivo representa um vínculo que, no caso do direito real de propriedade, configura um liame, que se forma entre o proprietário e a coletividade, cuja fonte se encontra

na lei. Com efeito, há uma obrigação de toda a coletividade em respeitar o direito de propriedade. (Scavone Júnior, 2022).

Não se pode negar que o proprietário pode usar a coisa de acordo com a finalidade para qual ela foi criada. Inegável, também, que possa fruir ou gozar, ou seja, extrair os frutos (rendimentos), como, por exemplo, locar o imóvel. Poderá dispor da coisa, ou seja, vender ou doar, por exemplo. Pode, igualmente, reivindicar, buscando a sua propriedade nas mãos de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Quanto aos atributos da propriedade são: a) uso; b) gozo;c) disposição; e, d) reivindicação.

Usar significa extrair as vantagens naturais ofertadas pela coisa, extração esta que não importa em alteração de sua substância.

Assim, ao utilizar uma casa para moradia, o proprietário está utilizando a coisa para o fim que se destina sem alterar a substância, o que possui o condão de determinar esse atributo da propriedade. (Scavone Júnior, 2022).

Gozar ou fruir, por seu turno, é a possibilidade de o proprietário extrair os frutos ou produtos decorrentes da coisa sobre a qual recai o direito de propriedade.

Assim, ao locar uma casa, recebendo, por via de consequência, os alugueres, o proprietário estará fruindo por intermédio da percepção de frutos civis (rendimentos) decorrentes da coisa. (Scavone Júnior, 2022).

Dispor significa dar à coisa o destino que o proprietário achar conveniente.

Destarte, poderá consumi-la, destruí-la, aliená-la onerosa ou gratuitamente (venda ou doação), gravá-la com um ônus real (hipotecá-la, em caso de bens imóveis), ou seja, dar a coisa em garantia constituindo ônus real (Scavone Júnior, 2022).

Para Pablo Stolze Gagliano e Pamplona Filho:

Se pudéssemos conferir graus de importância aos atributos da propriedade, sem dúvida a disposição seria o mais importante, o que se afirma na exata medida em que permite ao proprietário a liberdade de fazer com o que é seu quase tudo o que pretende. (2023, p. 50).

Por fim, pode o proprietário reivindicar a coisa de quem injustamente a detenha ou possua.

Isso ocorre exatamente no juízo petitório, ou seja, através de uma ação reivindicatória, que será adiante examinada, cuja causa de pedir remota é a prova do

domínio ou propriedade e representa o direito de sequela, definido como o direito de seguir a coisa e de reavê-la de quem quer que injustamente a tenha. (Scavone Júnior, 2022).

Além disso, há que se distinguir a propriedade do domínio, segundo Paulo Lôbo:

Há quem distinga propriedade e domínio, pois 'a propriedade contemporânea possui elementos de ordem real e pessoal a conviver em um mesmo instituto' (Aronne, 1999, p. 34). Segundo essa concepção o direito de propriedade contém um elemento interno (domínio, composto dos direitos de usar, gozar e dispor da coisa) e um elemento externo (regime de titularidade, composto pelos deveres do sujeito passivo universal e pelos deveres funcionais do titular em relação à sociedade como um todo e, em especial, a certos particulares). Pontes de Miranda (2012, v. 11, p. 95 e 131) tem a propriedade como gênero, do qual são espécies o domínio e os demais direitos reais, sendo que o domínio é o mais abrangente dos direitos reais, ou 'o mais amplo poder que se pode exercer sobre a coisa', cabendo à lei dar o conteúdo da propriedade e do domínio. (Lôbo, 2020, p.45).

Nesse sentido, para Stolze Gagliano e Pamplona Filho (2023), a priori, é possível, sim, fazer a distinção clássica entre as expressões "propriedade" e "domínio", compreendida a primeira como um direito mais amplo, abrangente de bens materiais e imateriais, que legitima a titularidade do sujeito, ao passo que a segunda, restrita a bens corpóreos, traduz uma perspectiva material de poder, de submissão da coisa. E, na medida em que o domínio é compreendido no ângulo do próprio conteúdo do direito de propriedade, não pode ser confundido com a mera situação fática da posse, em que não se discute domínio ou sequer propriedade.

1.4 Aquisição da Propriedade

A aquisição da propriedade se dá: a) pelo registro: negócio jurídico; b) pela acessão: construções, plantações, formação de ilhas, avulsão, aluvião e abandono do álveo; c) pela usucapião; d) pela posse-trabalho; e) pelo direito hereditário; e, f) pelo casamento.

É válido mencionar que a celebração de um contrato de compra e venda que permite, de per si, a aquisição da propriedade. Tal negócio jurídico, quando preenchidas as formalidades legais, traduz apenas o "justo título" para a sua

aquisição, que somente se dará com o registro, para os bens imóveis, ou a tradição, no caso dos bens móveis.

Pablo Stolze Stolze Gagliano e Pamplona Filho (2023) classifica a aquisição da propriedade da seguinte forma:

Outro aspecto importante diz respeito à aquisição originária ou derivada da propriedade. Na originária, tem-se uma forma de aquisição decorrente de um fato jurídico *stricto sensu*, como, por exemplo, o decurso do tempo ou fenômenos da natureza. Trata-se de uma modalidade de aquisição que não comporta ônus ou gravame. Entre elas, elencam-se a usucapião, a aluvião e a avulsão, por exemplo. Já a aquisição derivada decorre de um negócio jurídico. Ou seja, é fruto do exercício da autonomia da vontade das partes envolvidas, em que se estabelece a transferência da propriedade, podendo a legislação exigir o cumprimento de determinadas formalidades. É o caso do registro da compra e venda, que permite a transferência da propriedade imóvel, ou mesmo a tradição para a aquisição da propriedade móvel. (2023, p. 65).

O modo mais tradicional de aquisição derivada da propriedade imobiliária é o registro. Com o devido registro imobiliário é que se adquire formalmente a propriedade no Brasil.

Da mesma forma, a acessão, entendida como um aumento natural ou artificial do volume ou extensão do objeto da propriedade (por qualquer umas das formas conhecidas: formação de ilhas; aluvião; avulsão; o abandono de álveo, plantações ou construções de obras), é, segundo o Código Civil, uma modalidade exclusiva de aquisição de propriedade imóvel.

De fato, difere da aquisição por negócio jurídico na medida em que um fato natural ou a atividade humana têm o condão de atribuir o direito de propriedade.

É claro que, para valer contra terceiros, a acessão deverá ingressar no registro de imóveis. Todavia, a aquisição já se operou, assim como ocorre com a usucapião.

As acessões são definidas como a união e a incorporação com aumento de volume ou valor em razão de elemento externo que, de acordo com a regra segundo a qual o acessório segue o principal, presume-se pertencer ao dono do imóvel acrescido.

As acessões representam outra forma de aquisição de propriedade. De fato, difere da aquisição por negócio jurídico na medida em que um fato natural ou a atividade humana têm o condão de atribuir o direito de propriedade. É claro que, para

valer contra terceiros, a acessão deverá ingressar no registro de imóveis. Todavia, a aquisição já se operou, assim como ocorre com a usucapião. As acessões são definidas como a união e a incorporação com aumento de volume ou valor em razão de elemento externo que, de acordo com a regra segundo a qual o acessório segue o principal, presume-se pertencer ao dono do imóvel acrescido. (Scavone Júnior, 2022, online).

Para Luiz Scavone Júnior:

Portanto, como já dissemos, a escritura, enquanto não registrada, não atribui direito real de propriedade, apenas direito pessoal, obrigacional, mediante o qual B, nesse exemplo, civilmente, poderá apenas responsabilizar A patrimonialmente (Código Civil, art. 389), e não reivindicar a propriedade de C, que a adquiriu legalmente, já que não dispõe de direito real, oponível erga omnes. (2022, p. 16).

Sendo assim, no caso de bens imóveis e aquisição por negócio jurídico, a transferência do domínio se opera com o registro do título aquisitivo junto ao oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente. Assim, diz-se que quem não registra não é dono. Outorgada a escritura, ou admitido o instrumento particular, portanto, mister se faz o registro junto à matrícula para aquisição de direito real oponível a quem quer que seja.

1.5 Perda da Propriedade

A perda da propriedade vem tratada no art. 1.275 do Código Civil, dispositivo que enumera, exemplificativamente, as causas que determinam a perda do direito de propriedade. São causas voluntárias de perda da propriedade: a) alienação; b) renúncia; e, c) abandono.

A alienação nada mais é que a transferência a qualquer título, como, por exemplo, por compra e venda, doação, transação (acordo para terminar ou prevenir litígios), dação em pagamento etc. (Scavone Júnior, 2022)

A renúncia, ou seja, o fato de o proprietário renunciar ao seu direito, assim como a alienação, nos termos do art. 1.275, parágrafo único, depende de registro. Assim, sendo conveniente ao proprietário renunciar ao seu direito de propriedade, deverá outorgar escritura pública caso o valor seja superior a trinta vezes o salário mínimo vigente no país (Código Civil, art. 108) e levá-la a registro.

A propriedade pode ser perdida, também voluntariamente, por abandono, causa prevista no art. 1.276 do Código Civil, que exige: a) Abandono e ausência de posse do imóvel por terceiros, ou seja, ninguém pode estar na posse do imóvel, ocupando-o, por exemplo, a título de locação ou mesmo em razão de esbulho (invasão). A posse pode, portanto, ser indireta, afastando, nesse caso, a intenção de abandonar, mormente que o abandono se trata de meio voluntário de perda da propriedade. Presume-se de forma absoluta o abandono por ausência do pagamento dos impostos, desde que tenham cessado os atos de posse, ou seja, desde que não haja ninguém ocupando ou que não haja qualquer exteriorização de um dos poderes inerentes à propriedade (Código Civil, art. 1.196); e, b) Arrecadação como bem vago, constatado o abandono. (Scavone Júnior, 2022).

Após três anos da arrecadação, passará ao domínio do Município ou da União (se for rural). Durante esse prazo de três anos, o proprietário terá, ainda, o direito de retomar a coisa, evitando que passe ao domínio público.

Por outro lado, existem causas involuntárias de perda de propriedade, ou seja, meios que independem da vontade do proprietário. São elas: a) perecimento; b) desapropriação; e, c) posse-trabalho.

O imóvel pode perecer quando, por exemplo, uma ilha particular (em rio não navegável) deixa de existir ou quando uma construção se deteriora, ameaça ruína e reclama demolição. (Scavone Júnior, 2022).

A desapropriação é possível por necessidade ou utilidade pública, mediante prévia e justa indenização em dinheiro (Constituição Federal, art. 5º, XXIV; Código Civil, art. 1.228, § 3º).

O mesmo em razão da posse-trabalho, que admite a aquisição da propriedade por número considerável de pessoas na posse de boa-fé, por mais de cinco anos, de uma extensa área de terra e nela aplique a sua função social, aquisição esta que dependerá de pagamento do valor que for arbitrado judicialmente (Código Civil, art. 1.228, § 4º). . (Scavone Júnior, 2022).

CAPÍTULO II – USUCAPIÃO JUDICIAL

A obra *Vidas Secas* de Graciliano Ramos dialoga profundamente com a questão da usucapião, amiúde quem usucape um imóvel, assim como o personagem Fabiano, antes de usucapir cria raízes com a terra por conta dos requisitos da usucapião, principalmente a posse. Esses requisitos serão detalhadamente trabalhados nesse capítulo.

Aliás, a intertextualidade de Graciliano Ramos no tocante a legislação que regula a usucapião, é vislumbrada ao analisar-se as expressões do autor modernista “criara raízes, estava plantado” e “agarrar-se á terra” como sinônimo de posse, conforme se extraí do seguinte excerto de *Vidas Secas*:

Agora Fabiano era vaqueiro, e ninguém o tiraria dali. Aparecera como um bicho, entocara-se como um bicho, mas criara raízes, estava plantado. Olhou as quipás, os mandacarus e os xiquexiques. Era mais forte que tudo isso, era como as catingueiras e as baraúnas. Ele, sinhá Vitória, os dois filhos e a cachorra Baleia estavam agarrados à terra. (Ramos, 1938)

Nesse contexto, o presente capítulo trata detalhadamente o Instituto da Usucapião, bem como seu conceito e requisitos, além das modalidades, serão apresentados alguns aspectos da legislação material e formal que o regula, assim como um detalhamento do procedimento, suas nuances, bem como aspectos polêmicos do instituto no direito de família e imobiliário entre outros pontos relevantes para o devido entendimento do tema abordado.

O instituto da usucapião foi incorporado ao sistema legal Brasileiro pela Lei de Terras (Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850), a qual permitia que aqueles que ocupassem áreas devolutas pudessem adquirir a propriedade rural, desde que

utilizassem essas terras para atividades agrícolas e residência permanente. (Brasil,1850)

Com o Código Civil de 1916 (Lei 3.071, de 01 de janeiro de 1916), foram estabelecidas duas modalidades de aquisição da propriedade imobiliária por meio da usucapião, denominadas usucapião ordinário e usucapião extraordinário, conforme disposto nos artigos 550 e 551, respectivamente:

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

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

Parágrafo único. Reputam-se presentes os moradores do mesmo município e ausentes os que habitem município diverso. (Brasil, 1916, *online*).

A matéria foi constitucionalizada durante o Estado Novo, por intermédio da Constituição Federal de 1934, que disciplinou o chamado usucapião pro labore, dispondo, em seu artigo 125:

Art. 125. Todo Brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita. (Brasil,1934, *online*).

A Constituição de 1937 conservou o instituto do usucapião nos termos anteriormente estabelecidos. Já a Constituição Federal de 1946 trouxe uma mudança significativa ao permitir que estrangeiros residentes no país também pudessem adquirir propriedade imobiliária por usucapião, antes exclusiva aos Brasileiros. Além disso, elevou o limite da área passível de usucapião para até 25 hectares. (Brasil, 1937)

Com o início do governo militar, foi promulgada a Emenda Constitucional nº 10, de 09 de novembro de 1964, que mais uma vez alterou o limite constitucional, permitindo a usucapião de áreas rurais de até 100 hectares. (Brasil, 1964)

Durante o regime militar, a usucapião foi regulamentado pela legislação infraconstitucional, uma vez que tanto a Constituição de 15 de março de 1967 quanto

a Emenda Constitucional nº 01, de 30 de novembro de 1969, não abordaram o instituto em questão. O Estatuto da Terra, Lei nº 4504/64 garantiu a vigência do instituto durante o período de exceção, prevendo em seu artigo 98:

Art. 98. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita. (Brasil, 1964, online)

Na sequência, a Lei nº 6969, de 10 de dezembro de 1981, disciplinou a aquisição, por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, diminuindo o prazo da prescrição aquisitiva. (Brasil, 1981)

Nesse sentido, a usucapião estava principalmente direcionada ao setor rural, em grande parte devido aos conflitos pela posse de terras agrícolas. A Constituição de 88 foi pioneira ao introduzir a possibilidade de usucapião também para áreas urbanas, como uma resposta ao agravamento da crise habitacional e à emergência de movimentos sociais em defesa da moradia popular. Essa inclusão serviu de base para a legislação infraconstitucional subsequente.

2.1. Conceito

A usucapião é uma forma de adquirir a propriedade ou direitos reais sobre um bem alheio, baseada em três elementos fundamentais: posse, tempo e o chamado *animus domini* (um elemento subjetivo que é a intenção de agir como dono da coisa). Embora elementos como boa-fé e justo título estejam presentes em algumas modalidades de usucapião, eles não são essenciais para a definição do instituto. (Brasil, 2002)

Assim sendo, a usucapião se estabelece pela posse contínua de um bem, com a intenção de ser o seu proprietário, sem contestação, durante o período determinado pela legislação. Este é um método originário de adquirir a propriedade, uma vez que não há relação direta entre o atual adquirente e o antigo proprietário do imóvel, ou seja, não ocorre transferência de titularidade para titularidade.

Dessa forma, os efeitos da usucapião retroagem à data em que teve início a posse do adquirente, não sendo transferidos eventuais ônus reais, vícios ou restrições referentes ao antigo proprietário. Nesse sentido enuncia o doutrinador Paulo Lobo:

O usucapião é uma forma de aquisição originária porque não deriva de ato entre usucapiente e proprietário, tal qual se dá na desapropriação e na ocupação, por exemplo. A nosso ver, a aquisição da propriedade pelo usucapião, faz com que se extingam todos os direitos reais constituídos sobre a coisa pelo proprietário, durante a posse *ad usucapionem*. (Lôbo, 2020, p.36).

Nesse mesmo sentido, que a usucapião é aquisição originária e não se transfere ônus reais e restrições, também argumentava Orlando Gomes:

Como na usucapião, o possuidor adquire a propriedade por sua posse prolongada, a despeito de qualquer relação jurídica com o proprietário anterior, não incidirá o fato gerador do ITBI (a transmissão da propriedade, a teor do art. 35 do CTN), já que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário. Outrossim, se existir eventual ônus real sobre o imóvel, em razão de negócio jurídico praticado pelo antigo proprietário (v.g., hipoteca, servidão), não subsistirá o gravame perante o prescribente, que receberá a propriedade límpida, isenta de máculas. (2008, p.128)

Já a doutrinadora Maria Helena Diniz, assim leciona:

A usucapião é um direito novo, autônomo, independente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário, tanto assim que o transmitente da coisa objeto da usucapião não é o antecessor, o primitivo proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença a aquisição por usucapião. (2018, p. 145)

Por conseguinte, é de se observar que os grandes nomes da doutrina são unânimes em afirmar que a usucapião é forma de aquisição originária de forma que não se prossegue com ônus reais e restrições, tanto é que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário.

É importante ressaltar, apenas como ponto de discussão, que alguns autores, como Caio Mário da Silva Pereira, defendem uma visão diferente, argumentando que a usucapião, apesar de não envolver uma transferência voluntária do bem, é uma forma derivada de adquirir a propriedade. No entanto, essa é uma posição minoritária e não é respaldada pela jurisprudência atual.

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo

decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada. (Pereira, 2009, p. 138)

Em termos do conceito jurídico, e no mesmo sentido da citação, a usucapião pode ser resumidamente definida como o método originário de adquirir propriedade ou outros direitos reais (como usufruto, habitação, enfiteuse, entre outros) por meio da posse ininterrupta do bem durante um período específico de tempo determinado por lei, desde que todos os requisitos legais sejam atendidos.

Usucapião é a prescrição aquisitiva, construtiva ou positiva da propriedade e de certos direitos reais, pela posse ininterrupta durante determinado prazo, sob as condições legais que lhe são inerentes; é um meio de aquisição ou consolidação da coisa, que se apoia principalmente na negligência ou prolongada inércia do seu proprietário com o non usus dela. (Gomes, 2008, p. 39)

A usucapião costuma ser chamado, por uma parcela considerável da doutrina, de prescrição aquisitiva, a título explicativo, ao contrário da prescrição extintiva, em que o decurso do tempo provoca a perda do direito, no referido instituto o transcurso do lapso temporal legalmente previsto gera para o possuidor de um bem o direito de ser declarado seu proprietário, com base em uma presunção de renúncia do direito de propriedade do antigo titular diante de sua inércia e passividade.

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar pelo tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. (Venosa, 2013, p. 198).

Nesse sentido também declara o doutrinador Gustavo Tepedino:

Tem-se, assim, na usucapião, força geradora que cria o direito em favor do possuidor, fazendo-o novo titular do domínio, prestando-se e restringindo-se os direitos reais; na prescrição, por sua vez, há força extintiva que aniquila o direito do titular, visto que, ao extinguir a pretensão elimina o direito pelo desaparecimento da tutela legal e alcança, destarte, uma gama variada de direitos. (2021, p. 66).

Por raciocínio dedutivo as citações supracitadas, infere-se que Venosa e Tepedino têm o mesmo entendimento da prescrição aquisitiva, ou seja, é um decurso

de tempo que cria o direito de propriedade. Isto posto, quanto mais próximo de ultimar o tempo da prescrição aquisitiva mais próximo está a propriedade de quem está na posse do bem em detrimento daquele que se manteve inerte que, agora, encontra-se mais longe do direito de propriedade.

No que se refere à posse, é essencial ressaltar que, para que a usucapião ocorra, ela precisa ser contínua, pacífica, pública, atual, incontestável e exercida com a intenção de ser dono, ou seja, com *animus domini* (ânimo de dono), livre de vícios, defeitos ou qualquer tipo de contestação. Isso caracteriza o que é conhecido como posse qualificada. (Brasil, 2002, tradução nossa)

A posse também precisa ser pacífica, o que significa que não deve ter sido adquirida por meio de violência ou ameaça, nem ser clandestina, obtida secretamente e de forma precária, como ocorre nos casos de abuso de confiança. Além disso, a posse deve ser exercida sem oposição e sem a presença de atos de contestação ou resistência por parte do proprietário do bem ou de outros interessados. (Tartuce, 2016)

Com relação ao requisito tempo, é importante destacar que a posse deve ser contínua, ou seja, exercida sem interrupções, e atual. Entretanto, é certo que o direito civil permite a chamada acessão de posse, ou seja, a soma do tempo de posse do possuidor atual e de seus antecessores, desde que todas sejam contínuas, pacíficas e com *animus domini* (ânimo de dono), conforme dispõe o artigo 1.243 do Código Civil:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa fé. (Brasil, 2002, online)

Assim, na usucapião ordinária, o justo título e a boa-fé são elementos essenciais, ao contrário da usucapião extraordinária, que não tem esses dois requisitos. Além disso, também na usucapião especial, seja rural ou urbana, não há exigência de justo título e boa-fé.

O justo título nada mais é do que o ato ou negócio jurídico que em tese poderia acarretar a transferência da propriedade do bem, mas que, por eventual irregularidade, não é hábil para possibilitar o devido registro da transferência. (Tartuce, 2016)

Para tanto, é essencial que o justo título se ache formalizado e ao menos aparente ser legítimo e válido. Assim, o decurso do tempo encarrega-se de sanar eventuais falhas ou irregularidades no título aquisitivo. Podem ser considerados como justo título, as escrituras não registráveis por algum óbice, os formais de partilha, compromissos de compra e venda, cartas de arrematação e demais autorizações para assumir a titularidade da coisa.

Justo título não é só o compromisso de compra e venda como qualquer outro documento que retrate uma justa causa possessiones, posse com animus domini, e que possibilitaria ao possuidor futura transcrição desse documento ou substituição por outro definitivo, como é o caso, por exemplo, da promessa de cessão de direitos hereditários, de dação em pagamento, etc., desde que, naturalmente, cumprida a contraprestação do adquirente. (Gomes, 2008, p. 31)

A boa-fé, está intimamente ligada ao justo título, engloba a ignorância do adquirente em relação à existência de vícios que impedem a transferência da titularidade. Desse modo, é de boa-fé, a posse obtida que ignora os obstáculos que impedem a aquisição da coisa, conforme disciplinado no artigo 1.201 do Código Civil. O parágrafo único do referido dispositivo legal, por sua vez, estabelece que “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)

Ademais, o Código Civil instituiu uma presunção legal relativa (*juris tantum*) de que o possuidor com justo título seja de boa-fé, assim, incumbindo àquele que a questiona o ônus da prova em contrário. (Gomes, 2023)

Além disso, é importante destacar que a usucapião deve recair sobre objeto hábil, ou seja, é proibido a usucapião de bens que: não possam ser individualizados, as coisas fora de comércio, os bens públicos de uso comum do povo, tais como praças, ruas e os bens públicos de uso especial. Com relação aos bens públicos dominiais, existe certa divergência doutrinária sobre a possibilidade dos mesmos serem usucapidos, sobretudo na hipótese de terras devolutas. (Tartuce, 2016)

Diante disso, a usucapião é uma das formas de adquirir a propriedade (forma originária) ou direitos reais sobre um bem alheio, desde que preenchidos os requisitos: posse qualificada (pacífica, contínua, sem contestação), tempo

determinado em lei (prescrição aquisitiva) e o ânimo de dono (agir como se dono fosse da coisa).

2.2. Modalidades

No ordenamento jurídico Brasileiro existem três modalidades básicas de usucapião, quais seja, a usucapião ordinária, a usucapião extraordinária e a usucapião especial. A usucapião ordinária encontra-se prevista no artigo 1.242 do Código Civil, e a extraordinária no artigo 1.243 do mesmo diploma legal. Já a usucapião especial, rural e urbana, foram previstos inicialmente, respectivamente, nos artigos 183 e 191 da Constituição Federal, e, posteriormente, nos artigos 1.239 e 1.240 do Diploma Civil de 2002.

2.2.1 Usucapião extraordinário

O Código Civil Brasileiro assim prevê a usucapião extraordinária, em seu artigo 1.238, nos seguintes termos:

Art. 1.238. Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquiri-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. (Brasil, 2002)

Portanto, nessa modalidade específica, apenas os requisitos comuns a todas as formas de usucapião são necessários, incluindo posse tranquila e pacífica, o prazo estabelecido (no caso, 15 anos), a intenção de ser dono (*animus domini*) e a adequação do objeto. Não é exigido um justo título nem boa-fé. Além disso, não há qualquer requisito adicional relacionado as características especiais do imóvel, como sua dimensão ou finalidade, nem em relação à condição econômica do beneficiário. (Brasil, 2002, tradução nossa)

Entretanto, uma exceção a essa regra está presente no parágrafo único do dispositivo legal mencionado, o qual prevê a possibilidade de redução do prazo para dez anos caso o possuidor tenha estabelecido sua residência habitual no imóvel, ou tenha realizado obras e serviços produtivos nele, demonstrando o legislador, assim, uma clara preocupação com aspectos sociais e econômicos. (Brasil, 2002)

De acordo com Pable Stolze Gagliano (2023) a expressão usucapião extraordinária é usada justamente porque não se investiga a boa ou má-fé do possuidor. Dessarte, poderia dizer-se que é extraordinária por excepcional ou fora do estabelecido comumente pela legislação.

O prazo estabelecido no artigo 1.238 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, caracterizando a denominada “posse-trabalho”. Trata-se de um bom exemplo de um efeito da função social da posse. (Gagliano, 2023)

Diante disso, em resumo a usucapião extraordinária é aquela em que o possuidor (posse qualificada), agiu como dono do imóvel (ânimo de dono) por 15 anos (tempo de posse).

2.2.2 Usucapião ordinário

A modalidade ordinária do instituto encontra-se disciplinada no artigo 1.242 do Código Civil, que estipula “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos”. (Brasil, 2002)

Portanto, a legislação no que concerne a usucapião ordinária estabeleceu um prazo menor do que o da modalidade extraordinária, pois aquela requer o cumprimento de dois requisitos adicionais: o justo título e a boa-fé, os quais foram previamente analisados no tópico 2.1.

Ressalta-se que da mesma forma que a usucapião extraordinária, o legislador também previu, no parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil, a redução do período de posse para cinco anos, desde que seja comprovada a aquisição onerosa do imóvel, através do registro no cartório, cancelado posteriormente (essa modalidade específica do § único é também denominada de usucapião tabular ou “de livro”) e desde que os possuidores comprovem a moradia no imóvel ou a realização de investimentos de interesse social ou econômico (posse-trabalho) ou do uso para própria moradia.

Quanto a posse-trabalho e a referência a “usucapião tabular” supramencionada, defende o doutrinador Flávio Tartuce que:

A norma apresenta sério problema. Isso porque traz um requisito ao lado da posse-trabalho, qual seja, a existência de um documento

hábil que foi registrado e cancelado posteriormente, caso de um compromisso de compra e venda. Tal requisito gera o que se convencionou chamar usucapião tabular, especialmente entre os juristas da área de registros públicos (2017, p. 932)

Logo, para que a usucapião ordinária seja concedido por conta do curto período de cinco anos de posse, a legislação estabeleceu critérios rigorosos, limitando sua aplicação apenas a aquisições onerosas (proibindo, assim, a redução do prazo em caso de aquisição gratuita) e restringindo o justo título exclusivamente à escritura pública de compra e venda cancelada.

Além disso, a legislação também determinou a necessidade de utilização do imóvel para moradia própria ou a realização de investimentos de interesse social e econômico no mesmo, visando promover o uso responsável da propriedade, em detrimento do proprietário inerte, o que claramente promove o princípio da função social da propriedade.

2.2.3 Usucapião especial

Conforme explicita Pablo Stolze Gagliano (2023) as denominações recebidas por este instituto foram inúmeras, como “especial, pro labore, rústico, rural, agrário e constitucional.

A Constituição Federal de 1988 previu as modalidades de usucapião especial rural e urbano, respectivamente, em seus artigos 191 e 192. A usucapião especial rural, também chamado de usucapião pro labore, foi disciplinado nos seguintes termos:

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)

Por conseguinte, a Constituição apresentou avanços em relação a usucapião especial rural prevista na Lei 6969/81, ampliando a dimensão máxima do imóvel para até 50 hectares, além de não exigir a continuidade da área e prevendo não apenas o trabalho próprio, mas também o de toda a família como requisito para a concessão do benefício.

Assim, destaca-se que o usucapiente somente poderá ser pessoa física, eis que há referência ao trabalho próprio e à família (Gagliano, 2023)

Segundo o art. 1.239 do Código Civil, aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, 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, 2002)

A usucapião especial rural demonstra, então, o interesse do Estado em garantir que a propriedade rural tenha a sua função social adequadamente atendida, possibilitando adequada exploração econômica do solo agrário, desestimulando o surgimento de grandes áreas improdutivas no campo (no mais das vezes latifúndios).

De fato, é evidente o interesse da sociedade em deixar as terras agrícolas nas mãos de quem efetivamente produz, fixando o trabalhador rural no campo, e garantindo o cumprimento das diretrizes da política nacional agrícola e fundiária previstas no texto constitucional.

2.2.4 Usucapião especial urbano

Esta forma de usucapião, assim como a anterior, tem matriz constitucional. Com efeito, dispõe o art. 183 da Constituição Federal de 1988:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados²²⁸, 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.

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

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

§ 3.º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (Brasil, 1988)

A usucapião especial urbana também é denominado usucapião *pro morare* ou *pro habitatio* ou até mesmo *pro misero*, uma vez que sua principal finalidade é a habitação, caracterizando-se, por isso, como uma medida de cunho e desenvolvimento social. Diante dessa perspectiva, foi incluído na Constituição da República no Capítulo que trata da política de desenvolvimento urbano, a ser

implementada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais estabelecidas em lei. (Gagliano, 2023, tradução nossa)

Nesse sentido, é de se observar que o constituinte falou em área, não em terreno, ou seja, trata-se da modalidade ideal, inclusive, para a usucapião de apartamentos de até duzentos e cinquenta metros quadrados (Gagliano, 2023). Registre-se ainda que os arts. 1.240 do CC e 9.º do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) reproduzem a norma constitucional.

2.2.5 Usucapião especial urbano coletivo

O Estatuto da Cidade disciplina uma interessante forma de usucapião, decorrente da posse coletiva em área urbana:

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.

§ 1.º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2.º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3.º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4.º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5.º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes. (Brasil, 2017)

Assim sendo, o dispositivo sob comento não apenas consagra o direito de propriedade derivado da prescrição aquisitiva em favor de “núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 metros quadrados por possuidor”, mas também prevê a criação, por ato judicial, de um condomínio. (Gagliano, 2023)

2.2.6 Usucapião especial rural coletivo

O § 4º do art. 1.228 do Código Civil dispõe que o proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. (Brasil, 2002)

Na opinião de Pablo Stolze Gagliano (2023), trata-se de instituto jurídico peculiar as normas, e que, se analisado com bastante atenção, poderá causar uma desagradável sensação de desconforto, provocada por contundentes indagações. E tal inquietude ganha fôlego em face dos desencontros doutrinários e políticos que se seguiram à entrada em vigor do referido dispositivo.

Para o autor:

Seria esta modalidade uma nova forma de ‘desapropriação’? Ou teria o codificador criado uma modalidade peculiar de ‘usucapião especial ou coletivo’?

Se essas são as modalidades mais comuns em que se tenta enquadrar o instituto, é preciso explicitar que não são as únicas. De fato, há muito mais do que duas direções. Em verdade, argumentos há, apontando para várias direções! (Gagliano, 2023, p. 242)

De fato, nessa linha, a indenização, mencionada no § 5.º, seria fixada pelo juiz, mas adimplida pelos possuidores, para a aquisição da propriedade do imóvel reivindicado. Assim, não se teria nem uma desapropriação, nem uma usucapião, mas sim uma alienação compulsória do imóvel, transferindo-se a propriedade aos ocupantes.

Ainda defende ferinamente Stolze Gagliano que:

De fato, embora não enfrentemos o problema pelo viés exclusivo do proprietário, a impressão que se tem é de que o dispositivo está fadado à ineficácia social. Atribuir-se a obrigação indenizatória a uma das entidades federativas, sem previsão legal a respeito, afigura-se, em nosso sentir, inviável, mormente em se tratando dos Municípios Brasileiros, que já se encontram em situação econômica desesperadora, não havendo, ademais, previsão constitucional específica em face desse novo instituto.

Impor a mesma obrigação aos ocupantes da terra, posição que vem ganhando força na doutrina, data venia, também não nos pareceria adequado, por uma constatação imediata: em geral os possuidores são desprovidos de recursos financeiros, e não teriam como arcar

com esse pagamento. Assim sendo, concluímos que o referido dispositivo carece de sustentação, estando condenado à ineficácia social por manifesta inviabilidade. (2023, p. 243)

À vista disso, o que se vê na prática da mesma forma que enuncia Stolze Gagliano é uma ineficácia do instituto na modalidade analisada, vez que os municípios por não poderem ou não quererem não colocam em execução o dispositivo.

2.2.7 Usucapião familiar

Foi incluído no Código Civil em 2011, o artigo 1.240-A que trata da usucapião familiar e que indiretamente já tinha guarida na Constituição, dispõe o referido artigo que:

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, *online*)

Trata-se de dispositivo incluído pela Lei n. 12.424 de 2011, consagrador da denominada usucapião familiar, “pró-família” ou por abandono de lar conjugal, cujo respectivo direito somente poderá ser reconhecido ao possuidor uma única vez. (Gagliano, 2023, tradução nossa). De acordo com Stolze Gagliano:

Com acerto, o Enunciado 501 da V Jornada de Direito Civil dispõe que ‘as expressões ‘ex-cônjuge’ e ‘ex-companheiro’, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio’. (2023, *online*)

Como se pode notar, o prazo para se operar a prescrição aquisitiva é reduzido (2 anos), se comparado com as outras formas de usucapião. Com efeito, se o abandono do lar não é mais fundamento jurídico para o divórcio – na medida em que este direito é essencialmente potestativo e dispensa causa específica declarada, por outro lado, poderá resultar no reconhecimento da usucapião em favor do cônjuge ou companheiro que permaneceu no imóvel do casal, exercendo posse mansa, pacífica e com ânimo de dono.

Por consequência, esta forma de usucapião, por se tratar de modo originário de aquisição da propriedade, prevalece em face do próprio direito decorrente da meação. Ademais, é de bom alvitre citar o raciocínio de Flávio Tartuce com relação as medidas acautelatórias que poderiam ensejar essa modalidade de usucapião:

Questão interessante diz respeito à saída compulsória de um dos cônjuges, em virtude de ordem judicial, a exemplo do que se dá nas medidas de natureza acautelatórias emanadas da Lei Maria da Penha. Neste caso, é forçoso convir, não se poderá reconhecer a prescrição aquisitiva contra quem foi compelido a se retirar da residência, mesmo que haja dado causa à medida por conta do seu mau comportamento. Na mesma linha de raciocínio, se o abandono resulta de consenso ou ajuste entre os cônjuges ou companheiros, a usucapião não se concretiza. (2023, online)

Dessa maneira, na mesma linha da citação supracitada e resumindo o instituto beneficia a família, não podendo prejudicar quem se ausentou por medida/intuito de proteger aquela.

2.2.8 Usucapião indígena

O instituto da usucapião indígena é previsto no Estatuto do Índio (Lei n. 6.001 de 1973), mais especificamente no artigo 33, que dispõe:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.
Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal. (Brasil, 1973)

Trata-se de modalidade pouco conhecida de usucapião, mas que merece referência. Comentando o dispositivo, escreve Stolze Gagliano citando Tauã Rangel:

O primeiro dos requisitos materializadores da usucapião indígena atina-se à metragem máxima da área usucapienda que não poderá superar 50 (cinquenta) hectares. Trata-se, pois, de modalidade limitada à área rural, não havendo previsão de tal espécie de usucapião em áreas consideradas urbanas. O segundo, por seu turno, exige que a posse, tal como ocorre com as demais espécies de prescrição aquisitiva, seja exercida de modo manso e pacífico,

sem oponibilidade, pelo período de dez (10) anos. Ao lado disso, o terceiro requisito é que a posse seja exercida por indígena, independentemente de ser ele integrado ou não; este último elemento é o aspecto caracterizador do instituto em comento, porquanto não sendo indígena, por óbvio, não poderá valer-se das disposições que os protegem. (Gagliano, 2023 *apud* Rangel, 2015)

Apesar de, como raciocínio anteriormente mencionado, beneficiar o índio o doutrinado Stolze acredita que certamente, diante das outras modalidades de usucapião, especialmente constitucionais (que consagram prazo menor), essa categoria não terá a aplicação social esperada. (Gagliano, 2023)

A título de complementação, observa-se que se prefere, hoje, a expressão “indígena”, em vez de “índio”, conforme se pode notar na recente alteração determinada pela Lei n. 13.146 de 2015, realizada no parágrafo único do art. 4º do Código Civil. (Brasil, 2015)

O parágrafo único do dispositivo enuncia que ele não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas tratadas pelo próprio Estatuto do Índio, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal. Assim, essas áreas não podem ser objeto dessa forma de usucapião especial. (Brasil, 2015)

Diante disso, a usucapião especial indígena visa proteger o índio que está fora de grupos tribais ou aldeias, incentivando que volte o contato com a terra, sendo praticamente uma modalidade de cunho cultural. Ademais, destaca-se também seu cunho social por ser similar a usucapião especial rural.

CAPÍTULO III – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A importância da usucapião extrajudicial está na celeridade, em paralelo ao que enunciou o ministro do STF Luiz Antônio Barroso (2024, online): “Justiça brasileira vive hoje uma epidemia de judicialização”, isso porque a característica de celeridade é inegável uma vez que o procedimento extrajudicial não demanda o judiciário que conta atualmente com mais de 81 milhões de processos (Carvalho, 2024). O eminente Ministro assinou acordo conjunto com o TJSP que pretende extinguir cerca de 2 milhões de processos no estado. (Carvalho, 2024). O cenário atual compromete o princípio da celeridade processual e sobrecarrega o atendimento àqueles verdadeiramente necessitados. A questão não é de negar o acesso à justiça, mas de otimizar e criar alternativas para a resolução de conflitos como é o caso dos procedimentos extrajudiciais. (Simão, 2023)

A grande quantidade de demandas, ao mesmo tempo em que há um número limitado de funcionários são importantes características do cenário atual do sistema judiciário. Esses com certeza são dois fatores que explicam a caótica situação do judiciário. (Souza, 2017). Assim, é possível inferir que a grande quantidade de demandas do judiciário poderiam ser resolvidas em outras instâncias administrativas, como os casos em que não há litígio e vão parar no judiciário apenas por burocracia. Portanto, é fato que o procedimento extrajudicial da usucapião traz celeridade ao retirar a demanda do sistema judiciário.

Para a jornalista Isabella Souza:

A demora para sair sentenças é um problema que afeta o judiciário brasileiro quase por completo. Hoje, leva em média 4 anos e 4 meses para que a justiça estadual, por exemplo, chegue à sentença de um processo em 1ª instância. (2017, online)

Neste contexto, infere-se que o procedimento é mais rápido ao se desviar do judiciário. Assim, o presente capítulo estudará a usucapião extrajudicial ou administrativa, que não constitui uma nova forma de usucapião, mas sim um procedimento administrativo conduzido diretamente nas serventias extrajudiciais. Será tratada a importância da extrajudicialidade da usucapião, seus requisitos e procedimento, bem como serão tratadas questões controversas acerca do instituto.

3.1 Aspectos Gerais

O art. 1.071 do Código de Processo Civil (CPC) em vigor introduziu na Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/73) o art. 216-A, admitindo a usucapião extrajudicial, processada diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que está situado o imóvel usucapiendo. O estudo se justifica pela inovação no Direito Brasileiro após o advento da Lei 13.105/15, CPC, como produto de um procedimento administrativo cumprido pelas delegações extrajudiciais poderá facilitar a aquisição de propriedade.

O presente capítulo trata detalhadamente do instituto da Usucapião Extrajudicial regulada pelo provimento nº 65 do CNJ que recentemente, no final de 2023, foi incorporado pelo provimento nº 149 do CNJ . Serão apresentados algumas minúcias da legislação material e formal que regula o procedimento, assim como um detalhamento desse procedimento, algumas de suas nuances, bem como aspectos controversos acerca do instituto no direito de família e imobiliário entre outros pontos relevantes para o devido entendimento do tema abordado.

A via extrajudicial é facultativa, pois o interessado poderá optar pela propositura da ação judicial ainda que não haja litígio, e integra o fenômeno da desjudicialização do direito, no qual se inserem, por exemplo, dentre outros, o inventário e o divórcio extrajudiciais. (Brasil, 2007)

3.2. A Importância da Extrajudicialidade da Usucapião

A principal razão para a desjudicialização no sistema legal Brasileiro decorre da inadequação do papel do Estado-juiz no mundo contemporâneo. A sociedade, em constante movimento e cada vez mais complexa, demanda alternativas mais eficazes de resolução de conflitos à medida que se expande e

intensifica suas relações sociais e jurídicas. Todavia, imperioso se faz compreender o contexto que levou a essa insuficiência do Estado-juiz. (Gonçalves, 2017)

Não se pode negar que a judicialização promoveu avanços significativos para a cidadania como a equidade e resolução de conflitos (Gonçalves, 2023), no entanto, também resultou em um grande aumento no volume de litígios a serem tratados pelo Poder Judiciário, que, por sua vez, não se adaptou adequadamente a essas mudanças (Gagliano, 2023)

Esse aumento na quantidade de processos teve um impacto direto na eficiência das ações judiciais, contribuindo para a já conhecida morosidade que é discutida diariamente por aqueles que dependem do sistema judicial, seja como partes envolvidas ou profissionais da área. Essa lentidão, por sua vez, leva à ineficácia do sistema judicial como um todo, resultando em uma crise significativa (Gagliano, 2023)

Além das razões já mencionadas, é crucial ressaltar que a operação do sistema judiciário acarreta custos elevados para as partes envolvidas e para o Estado. Este último é responsável por manter uma estrutura física adequada, incluindo prédios e instalações compatíveis com as necessidades do sistema; uma infraestrutura tecnológica moderna para processar as demandas de forma eficiente; e pessoal em número suficiente para lidar com os casos apresentados. Naturalmente, toda essa infraestrutura resulta em um ônus significativo para os cofres públicos, que muitas vezes não conseguem atender adequadamente a essa demanda crescente (Trindade, 2015). Da análise deste autor pode-se concluir que os elevados custos terminam por afastar aqueles menos favorecidos economicamente, haja vista a necessidade de pagamento pela parte autora das custas de distribuição, das produções de meios de prova (perícias, diligências, etc.), e do preparo e de porte de remessa dos recursos, gerando assim uma grande barreira de acesso ao judiciário.

Para Flávio Tartuce:

Em tempos de desjudicialização da justiça, as serventias extrajudiciais têm papel fundamental nessa mobilização que concede alternativas mais céleres ao cidadão, com segurança jurídica e de igual modo eficazes. essa celeridade do serviço notarial e registral é a principal vantagem frente ao processo judicial comum e quando isso não ocorre, temos um problema. Afinal, o cidadão opta pela via extrajudicial e paga os emolumentos cartorários na confiança de que

o resultado do processo seja alcançado com segurança jurídica e de forma rápida. (2023, online)

Ademais, para além de retirar as demandas das mãos do Judiciário, a desjudicialização acarreta na celeridade, haja vista o trâmite mais rápido pelas serventias extrajudiciais e na economia para as partes, uma vez que os custos dos procedimentos fora da esfera judicial são consideravelmente menores (Gonçalves, 2023).

Com base nos argumentos apresentados, a desjudicialização emerge como a principal alternativa para aliviar a pressão sobre os tribunais Brasileiros, os quais estão atualmente sobrecarregados e com estrutura precária, à espera de um ponto crítico que possa resultar em colapso (Gonçalves, 2023).

3.3 Requisitos e procedimento

Inicialmente, é importante destacar que a usucapião extrajudicial ou administrativa não constitui uma nova forma de usucapião (Tartuce, 2023), mas sim um procedimento administrativo conduzido diretamente nas serventias extrajudiciais. Esse processo visa reconhecer a posse e adquirir a propriedade mediante o cumprimento dos requisitos legais estabelecidos (Brasil, 2017).

Como mencionado anteriormente, o dispositivo do Código de Processo Civil não introduz a usucapião administrativa como nova modalidade do instituto, mas sim inova ao estender o procedimento a todas as modalidades de usucapião, ampliando significativamente sua aplicação (Tartuce, 2023). A inclusão da usucapião extrajudicial no Código de Processo Civil reflete uma tendência marcante de desjudicialização presente na nova legislação processual civil, que contempla diversos dispositivos relacionados às serventias extrajudiciais. Isso decorre da necessidade de ampliar o acesso à justiça para lidar com as diversas demandas emergentes dos conflitos da sociedade, que estão se tornando cada vez mais diversos e complexos. (Tepedino, 2023)

Conforme destacado pelo experiente registrador João Pedro Lamana Paiva (2020), a simplicidade do procedimento da usucapião extrajudicial facilitará significativamente para que o possuidor/usucapiente possa efetivamente prosseguir com a aquisição da propriedade imobiliária baseada na posse prolongada, desde que os requisitos essenciais do procedimento sejam atendidos. Estes incluem:

representação do usucapiente por um advogado, apresentação de requerimento acompanhado de ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas, entre outros documentos. Assim, o requerente poderá submeter o pedido ao Registro de Imóveis da circunscrição onde o bem imóvel objeto da usucapião está localizado. O pedido será protocolado, autuado e todas as providências serão tomadas pelo oficial da serventia. (Paiva, 2020)

Observando o artigo 3º do Provimento nº 65 do CNJ, encontra-se os requisitos que devem constar no requerimento a ser dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis do local onde se situa o bem objeto da usucapião. São eles:

- I) a modalidade de usucapião requerida e o fundamento legal ou constitucional;
- II) a origem e as características da posse, a existência de edificação ou benfeitorias e as datas de ocorrência;
- III) o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores no caso de soma da posse para completar o período aquisitivo;
- IV) as informações relativas ao número de matrícula ou transcrição da área, ou a informação de que não há inscrição; e, por último,
- V) o valor atribuído ao imóvel usucapiendo. (Brasil, 2017)

Os artigos 4º e 5º do provimento 65 do CNJ fazem menção a ata notarial, sendo detalhado o rol de requisitos para no inciso I do artigo 4º, destacando-se:

Art. 4º [...]

I) [...]

- a) a qualificação com o endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e de seu cônjuge ou companheiro, e do titular do imóvel conforme matrícula;
- b) a descrição do imóvel e suas características, conforme consta na matrícula;
- c) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- d) a forma de aquisição da posse;
- e) a modalidade de usucapião pretendida e o fundamento legal ou constitucional;
- f) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, informando se estão situados em uma ou mais circunscrições;
- g) o valor do imóvel;
- h) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes. (Brasil, 2017)

O artigo 26 do referido provimento estabelece as diretrizes para cobrança dos emolumentos pelos notários e pelos registradores. E o que se pode extrair é a cobrança dos emolumentos na ata notarial que tem por base o valor venal do imóvel

relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, caso não haja estipulação do valor, cobra-se sobre o valor de mercado aproximado. (Brasil, 2017)

Concentrando-se no que diz o caput do art. 216-A, encontram-se os primeiros requisitos a serem observados por aqueles que pretendem promover a usucapião extrajudicial. O primeiro deles aponta o local em que a usucapião extrajudicial será processada: “diretamente perante o cartório de registro de imóveis da comarca que estiver situado o imóvel usucapiendo” (Brasil, 1973)

Outro requisito observado no caput do artigo refere-se a necessidade do requerimento perante o Oficial de Registro de Imóveis pela parte interessada, ou seja, àquela parte que possua legitimidade ativa (posse *ad usucapionem* ou interesse jurídico justificado). (Brasil, 1973)

O último requisito estipulado no artigo 216-A refere-se à impossibilidade de solicitar diretamente o pedido de usucapião extrajudicial ao Oficial do Registro de Imóveis. Tal requerimento deve ser realizado juntamente com a comprovação da representação por um advogado, ou seja, é fundamental que a parte legítima esteja representada por um advogado. (Brasil, 1973)

Ao examinar os incisos do referido artigo, observa-se a introdução de novos requisitos essenciais para o processamento da usucapião administrativa, tais como: a ata notarial, a apresentação da planta e do memorial descritivo, a obtenção de certidões negativas e a comprovação do justo título.

Uma vez detalhados os requisitos estabelecidos no caput e nos quatro incisos, e presumindo que todos estejam em conformidade legal, procede-se com o efetivo início do processo por meio da prenotação, ou seja, da entrada no livro de protocolo registral da circunscrição onde o imóvel está localizado. O título será então protocolado e receberá uma numeração para fins de acompanhamento do processo. (Paiva, 2020)

3.4. Diferenças Entre O Procedimento Judicial E Extrajudicial

A diferença entre as duas modalidades é que, enquanto a judicial segue como um processo em que o juiz emite uma sentença ao final, na opção extrajudicial a maior parte do procedimento é realizada diretamente no Cartório de Registro de Imóveis. (Tartuce, 2023)

Os documentos e etapas são muito parecidos, mas no cartório o procedimento é mais rápido. Também não é necessária nenhuma audiência e não depende de decisão judicial. (Tartuce, 2022)

Há um documento que é obrigatório no procedimento extrajudicial, a ata notarial, esse requisito é previsto no art. 216-A da Lei nº 6.015/73, inciso I:

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: (Brasil, 2015, online)

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; (Brasil, 2017, online)

A ata notarial é um documento que serve para comprovar fatos do mundo real na forma de documento. No caso de usucapião, a ata notarial serve para atestar a posse do imóvel, já que a posse é só existe no mundo real, não há documento nenhum provando a existência dela. A ata notarial serve para suprir essa necessidade. Essa ata, via de regra, não é solicitada nos processos judiciais. Mas é uma documentação que sai rapidamente no cartório de notas. (Tartuce, 2022)

2.4. Questões Controversas Acerca Do Instituto

Há ainda discussão tanto no procedimento judicial quanto extrajudicial da usucapião se caberia contra herdeiros (Tartuce, 2023), por exemplo em um processo de inventário, parte da doutrina e jurisprudência entende que sim, outra parte minoritária entende que não. O doutrinador Tartuce enuncia a respeito do tema:

Havendo herdeiros a serem contemplados numa mesma herança, não é dado utilizar-se da usucapião, pois a herança é uma universalidade de coisas, achando-se em comum os bens do acervo hereditário, até a última divisão da partilha, onde teremos o condomínio de direito. Por outro lado, esparsos julgados vêm admitindo o usucapião de bem em herança, de igual modo ao entendimento do usucapião entre condôminos, isto é, desde que haja intenção de ser dono exclusiva, de apenas um herdeiro. (2023, online)

Portanto, do exposto através da citação de Tartuce é possível concluir que há possibilidade de usucapião entre herdeiros, mesmo aberto o inventário (Tartuce, 2023). Nota-se que o fator principal é um evento ou fato que prove a oposição do herdeiro a propriedade dos demais (Tartuce, 2023). Ainda nessa toada o doutrinador enunciou que:

Outro ponto, não menos interessante, é no caso da inexistência de herdeiros até o quarto grau, ab intestato, isto é, sem deixar testamento. Caso de uma herança jacente ocupada por terceiro. Herança jacente é aquela entendida cujos sucessores ainda não são conhecidos, ou então renunciam a sua vocação hereditária. Compreende-se como um período transitório, um prazo de proteção aos herdeiros relapsos ou desconhecidos, até a sua substituição pela vacância.

Nessa linha, em não havendo herdeiros até o quarto grau, o início da prescrição aquisitiva do imóvel para verificação do usucapião, começa a correr pela abertura da sucessão (art. 1.791), ou seja, com o óbito do autor da herança. Outro entendimento consolidado é de que o terceiro na posse do imóvel, desde que comprovados os requisitos para o usucapião é parte interessada para figurar em embargos de terceiros para obstar a arrecadação do bem pelo Estado de herança vacante. (2023, online)

Além disso, suscita-se uma dúvida logo no caput do art. 216-A, o qual aponta que o local de processamento da usucapião extrajudicial será o cartório de registro de imóveis da comarca que estiver situado o imóvel usucapiendo (Brasil, 2015). Todavia, o problema se dá nos casos em que o imóvel objeto da usucapião estiver em mais de uma circunscrição imobiliária devido ao seu tamanho, sendo abrangido por mais de uma comarca. (Gagliano, 2023)

A solução para esses casos será semelhante à solução adotada na via judicial, permitindo que o usucapiente escolha um dos registros para realizar o procedimento, desde que notifique os demais registros sobre a situação do imóvel (Tartuce, 2023). Se o procedimento administrativo conduzido pelo Oficial da serventia registral escolhida for bem-sucedido, a decisão será comunicada aos outros oficiais registrares, os quais verificarão se o procedimento foi realizado corretamente e se não há irregularidades. Em caso afirmativo, o registro será efetuado em todos os cartórios. Em caso negativo, os autos serão encaminhados para a via judicial. (Gagliano, 2023)

Outro ponto que merece uma reflexão dentro do procedimento refere-se a elaboração da ata notarial, documento crucial na instrução do procedimento,

presente no inciso I do art. 216-A. Alguns autores suscitam um pequeno problema na interpretação, haja vista que o referido inciso informa que o pedido será instruído com ata notarial que ateste o tempo de posse do requerente e de seus antecessores. (Gonçalves, 2023)

Sendo assim, numa leitura mais literal do inciso, há de destacar que é impossível o notário atestar o tempo de posse, pois o que ele pode realmente atestar é aquilo que presenciou através de seus próprios sentidos. Em outras palavras, caso compareçam testemunhas diante do notário afirmando que o usucapiente habita no imóvel há tantos anos, na ata do notário irá constar exatamente isso: que diante dele compareceu a testemunha “x”, a qual disse tais coisas. O pedido será instruído com essa ata notarial, que será entregue ao registrador. A partir daí, o registrador verificará que a ata não atestará o tempo, como pressupõe o inciso I, mas sim, atesta o comparecimento da testemunha que alegou tais fatos. (Gonçalves, 2023)

Assim, é evidente que uma interpretação literal do inciso impossibilitaria o reconhecimento extrajudicial da usucapião, o que não deve ser aceito. Portanto, é fundamental uma interpretação do referido inciso que o conceba como significando que o conteúdo produzido na ata notarial será um registro dos fatos, capaz de comprovar a posse do usucapiente e de todos os demais requisitos pertinentes ao pedido (Venosa, 2022).

Indubitavelmente, dentre todos os desafios enfrentados no procedimento original da usucapião extrajudicial, a exigência da concordância expressa dos confinantes e do antigo proprietário é, sem dúvida, o mais significativo. São numerosos os argumentos contrários a esse aspecto da lei, que, por sua vez, complicou todo o desenvolvimento do procedimento extrajudicial da usucapião. (Gagliano, 2022)

Segundo redação do inciso II do art. 216-A, é requisito essencial para instruir o processo extrajudicial, a planta e memorial descritivo do imóvel, que deverão ser assinados por um profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional. Além disso, tais documentos devem ser assinados também “pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confiantes. (Brasil, 2017)

Outro forte argumento contra os dispositivos do art. 216-A refere-se a afronta ao sistema adotado pela legislação civil. O art. 111 do Código Civil determina que o silêncio deve ser interpretado como concordância. (Brasil, 2002)

As lacunas e entraves na lei resultaram na constatação prática de que o potencial de desjudicialização, tão celebrado pelo novo procedimento de usucapião, ficou aquém das expectativas, minando, dessa forma, a eficácia do procedimento.

CONCLUSÃO

Diante o exposto, após a análise legislativa, doutrinária e jurisprudencial, concluiu-se que o instituto da usucapião é fundamental para proteção da propriedade no que diz respeito a sua estabilidade e tutela. Basicamente a usucapião é uma forma de adquirir a propriedade ou direitos reais sobre um bem alheio, através da posse, seu tempo e do ânimo de ser dono. De forma que o instituto garante a segurança da propriedade e circulação de riquezas bem como garante que a propriedade cumpra sua função social.

Frente ao exposto ficou aclarado que o provimento nº 65 do CNJ dispõe acerca das diretrizes para que seja alcançada a usucapião extrajudicial nos serviços notariais e no registro de imóveis. Sendo que este objetiva acelerar o procedimento para que a parte estabeleça seu direito, e assim, supridos os requisitos dar a devida escrituração e registro ao proprietário. Cumpre salientar, que a usucapião não é a única forma de usucapir, como exposto neste estudo.

Desse modo, foi elencado e explicado os aspectos gerais do instituto da usucapião e os seus respectivos requisitos legais para a aplicação. Bem como, foram comparados os aspectos das modalidades judicial e extrajudicial. Por fim, foram expostas questões controversas durante a aplicação sistema legal no tocante a esse tipo de declaração da propriedade.

Diante da importância na proteção da propriedade no que diz respeito a sua estabilidade e tutela é que se justificou o tema escolhido. O objetivo era comparar e discorrer acerca da Usucapião Judicial e Extrajudicial. Partiu da seguinte problematização: A propriedade é devidamente tutelada pelo Estado? E seguiu até a efetividade do princípio da função social. O método utilizado na elaboração da monografia foi a qualitativa de pesquisa bibliográfica.

Portanto, quanto ao resultados, pela ótica do objetivo geral da pesquisa não há dúvidas que foi alcançado, ou seja, o trabalho discorreu acerca da Usucapião Judicial e Extrajudicial conforme a posição jurídica e o entendimento doutrinário destinado ao direito de propriedade no ordenamento brasileiro. Assim também foi quanto aos objetivos específicos da pesquisa não pairando dúvidas do seu sucesso quanto ao cumprimento e da dissertação adequada dele.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.** Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara. Rio de Janeiro, RJ: Secretaria de Estado dos Negócios do Império, 1850. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim601.htm. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. **Lei 3.071, de 01 de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, RJ: Diário Oficial da União, 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm#:~:text=LEI%20N%203.071%2C%20DE%201%20DE%20JANEIRO%20DE%201916.&text=Código%20Civil%20dos%20Estados%20Unidos%20do%20Brasil.&text=Art.,os%20princípios%20e%20convensões%20internacionais. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. **Constituição Da República Dos Estados Unidos Do Brasil.** Rio de Janeiro, RJ: Diário Oficial da União, 1937. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. **Constituição Da República Dos Estados Unidos Do Brasil.** Rio de Janeiro, RJ: Diário Oficial da União, 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 10, de 09 de novembro de 1964.** Altera os artigos 5º, 15, 29, 141, 147 e 156 da Constituição Federal. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc_anterior1988/emc1064.htm#:~:text=É%20garantido%20o%20direito%20de,no%20§%201%20do%20art. Acesso em: 10 jun. 2024.

CARVALHO, MIRIELLE. **Barroso: 'Justiça brasileira vive hoje uma epidemia de judicialização'**. In: -. [S. l.], 11 jun. 2024. Disponível em: <https://www.jota.info/justica/barroso-justica-brasileira-vive-hoje-uma-epidemia-de-judicializacao-10052024>. Acesso em: 9 jun. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil Brasileiro: direito das coisas**. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. v. 4. p. 49-50.

GAGLIANO, Pablo S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. v.5. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553625952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553625952/>. Acesso em: 29 fev. 2024.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21ª edição. São Paulo: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 10 nov. 2023.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 129.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. v. 5. p. 33-34.

GONCALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v.5. São Paulo: SRV Editora LTDA, 2023. E-book. ISBN 9786553628373. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 10 jun. 2024.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. v. 4, p. 16.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 20. ed. Rio de Janeiro: Gen, 2009. v. 4. p. 14-15.

RAMOS, Graciliano. **Vidas Secas**. São Paulo: Martins, 1973.

RANGEL, Tauã Lima Verdan. **Da usucapião indígena: explicitações à modalidade consagrada no Estatuto do Índio (Lei n. 6.001/1973)**, Boletim Jurídico, Uberaba/MG, ano 13, n. 1.237. Disponível em: <http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=3972>>. Acesso em: 3 maio 2024.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz A. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. V. 19. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2023.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017. p. 932.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. V.4. São Paulo: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559647118. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 29 fev. 2024.

TEPEDINO, Gustavo; Monteiro Filho, Carlos Edison do Rêgo ; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais. v.5.** São Paulo:Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559647538. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 01 nov. 2023.

TEPEDINO, Gustavo. **Contornos constitucionais da propriedade privada.** 20 ed.. Rio de Janeiro: Renovar, 2022.