

*Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto*

# USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

*Doutrina • Jurisprudência*

Martha El Debs  
*Coordenação*

4<sup>a</sup> edição  
revista e atualizada

2021

 EDITORA  
*Jus*PODIVM  
[www.editorajuspodivm.com.br](http://www.editorajuspodivm.com.br)



## USUCAPIÃO

De forma bem clara e simples, San Tiago Dantas explica que “o tempo transforma em domínio a posse, consolidando o direito daquele que possui [...]”. Essa transformação da posse em domínio, pelo simples fluxo do tempo, constitui o que se chama usucapião.<sup>1</sup>

Segundo Friedrich Karl von Savigny, o motivo mais decisivo que fez nascer “a prescrição das ações e a usucapião consiste na necessidade de corrigir as relações incertas do direito susceptíveis de dúvidas e controvérsias, encerrando a referida incerteza em um determinado período de tempo.”<sup>2</sup>

Historicamente, a usucapião começou apenas sanando vícios no título aquisitivo, seja de forma, seja de legitimidade (nos casos de venda *a non domino*), para, em um segundo momento, passar a atribuir a propriedade a quem, independentemente da existência de título, tivesse agido como se dono fosse, por um período longo de tempo. Atualmente, contempla inúmeras situações, algumas com prazo bastante reduzido, em busca da concretização de valores relevantes para a sociedade.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **Programa de direito civil III: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1979, p. 26.

<sup>2</sup> Tradução do original: “La prescripción de las acciones y la usucapión consisten en la necesidad de fijar las relaciones inciertas de derecho susceptibles de dudas y de controversia, encerrando dicha incertidumbre en un lapso determinado de tiempo.” SAVIGNY, Friedrich Karl von. **Sistema del derecho romano actual**. Madrid, ES: Centro Editorial de F. Gongora, 1878-1879, p. 175. 6 v. v. 4. (Biblioteca Universal. Sección Jurídica).

<sup>3</sup> COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: Editora D’Plácido, 2016, p. 77.

### 3.1. CONCEITO

Em trabalho anterior, apresentou-se um conceito moderno para o instituto, tomando por base a visão bipartida do direito de propriedade (propriedade formal e domínio) e os efeitos que o instituto produz, tanto no plano dos direitos pessoais, quanto no plano do direito Real.

Assim, a melhor forma de ser vista a usucapião é como o instrumento que visa **ao reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar a propriedade formal para quem possua o domínio, incontestado, por certo lapso temporal.** (grifo nosso)<sup>4</sup>

Como se nota, ao mesmo tempo que a usucapião tem efeito declaratório no plano extra tabular, gera efeito constitutivo de um título apto a modificar a propriedade formal.

### 3.2. USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Outro ponto que precisa ser assimilado é o papel da usucapião na regularização fundiária.

Como já se demonstrou, a usucapião é o instituto jurídico que visa ao reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar a propriedade formal.

O efeito do seu reconhecimento é duplo: ao mesmo tempo em que se confirma uma situação jurídica (efeitos declaratórios), constitui-se um título para modificar a titularidade formal (efeitos constitutivos).

*É o mais antigo instrumento de regularização fundiária, ao conferir certeza jurídica a uma situação fática consolidada pelo tempo. Entretanto, seu efeito é limitado à esfera legal, garantindo o direito de propriedade e um título formal ao seu beneficiário.*

O conceito de regularização fundiária adotado no Brasil abrange um conjunto de “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.”<sup>5</sup>

São bastante variadas as situações de assentamentos irregulares em todo o País, havendo casos mais complexos, com ocupações em área de risco, em área

<sup>4</sup> COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária.** Belo Horizonte: Editora D’Plácido, 2016, p. 79.

<sup>5</sup> Art. 9º da Lei 13.465/2017.

de preservação permanente, e em área de proteção de mananciais; e casos mais simples, que não necessitam de intervenções urbanísticas e ambientais.

O procedimento de regularização fundiária é complexo e demorado, necessitando atuação de entes públicos, verba para projetos, obras de infraestrutura, além de vontade política dos governantes.

Entretanto, grande parte das situações de informalidade decorrem tão somente da falta de titulação.

Segundo a 'Carta de proposta de Medida Provisória' da MPV 759/2016, que se transformou na Lei 13.465, de 2017,

o Ministério das Cidades recebeu, nos últimos quatro anos, pedidos de recursos para a regularização fundiária de mais de quatro milhões de unidades imobiliárias em todo o Brasil. Muitas dessas ocupações originam-se de contratações legítimas. Ocorre que seus ocupantes, quando muito, possuem, apenas, escrituras sem registro ou mesmo documentos particulares inaptos ao ingresso nos registros imobiliários.<sup>6</sup>

Percebe-se, assim, que parte das situações de informalidade decorrem apenas de questões jurídicas e documentais, passíveis de serem sanadas pelo instituto da usucapião, de modo que um dos objetivos da regularização fundiária seja alcançado com a titulação dos ocupantes.

O fato de o instituto da usucapião ser uma das formas de regularizar a situação fundiária, do ponto de vista da titulação formal, não significa que somente possa ser utilizada dentro de um projeto de Reurb.

Ao contrário, o instituto está previsto na Constituição e na legislação civil, sendo passível de aplicação independentemente da existência de iniciativa do Poder Público.

Assim, mesmo quando o imóvel estiver em uma situação de informalidade maior, tanto no aspecto urbanístico, quanto no que diz respeito à titulação dos ocupantes, não se pode negar o exercício de um direito conferido ao cidadão de ter sua propriedade reconhecida. Logo, condicionar o reconhecimento do título formal de propriedade à prévia regularização fundiária não se mostra correto, especialmente, nos casos de usucapião constitucional.

Sabe-se que o Poder Público não cumpre seus deveres a tempo e modo. Se fosse diligente, não haveria tantas ocupações irregulares, haja vista que atuaria de imediato, impedindo parcelamentos e ocupações contrárias à lei, em terrenos públicos, áreas de preservação permanente e áreas de risco. A postura que se vê do ente municipal, em geral, é contraditória, pois reconhece as ocupações,

<sup>6</sup> BRASIL. Câmara dos Deputados. Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

tributando os possuidores tanto para fins de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) quanto de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD), mas não as regulariza, nem mesmo diante da sua consolidação. Através da usucapião, reconhecer-se-ia o direito de propriedade, permitindo a inscrição do direito formal no fôlio real.

O fato de se tornar proprietário titulado não significa que o imóvel está regular do ponto de vista das construções, da localização, ou de outros aspectos.

Se o imóvel estiver situado em área de risco, deve o Poder Público desapropriar o proprietário ou o transferir para outra área.

Não se pode deixar de reconhecer a propriedade, quanto preenchidos os requisitos necessários à configuração da usucapião.

Muitas vezes, o possuidor sem título, mas com prazo para usucapião, precisa do reconhecimento formal de sua propriedade para que seja indenizado, em processo de desapropriação, de forma justa. Sabe-se que a posse e a propriedade são convertidas em valores pecuniários distintos, em um processo desapropriatório. Negar o trâmite de pedidos de reconhecimento de usucapião extrajudicial seria uma forma de negar o direito à “justa indenização” estabelecida constitucionalmente.<sup>7</sup>

Até mesmo diante de situações de loteamento irregular, a legislação não impõe óbice ao reconhecimento da propriedade formal, devendo a usucapião ser processada e deferida, se presentes todos os requisitos.<sup>8</sup> A titulação concedida por

<sup>7</sup> Vide art. 5º, XXIV; e art. 182, §3º da CF.

<sup>8</sup> “Sendo forma originária de aquisição de propriedade, não pode a lei de parcelamento do solo ser utilizada, de forma apriorística, como razão de negativa do pedido. A usucapião pode ser reconhecida independentemente da forma registraria anterior do imóvel, não sendo o fato do imóvel usucapiendo estar inserto em área maior impeditivo do direito. Neste sentido, bem lembrou a D. Promotora o precedente do C. Supremo Tribunal Federal (RE 422.349/RS, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 29/04/2015) no sentido de não poder ser negado o pedido de usucapião por o imóvel ter área inferior ao módulo mínimo urbano. Ora, se o imóvel pode ser usucapido mesmo com área inferior ao módulo mínimo, também o poderá quando representar destaque de imóvel com área maior, pois a negativa, em ambos os casos, representa limitação ao direito de usucapir com base em legislação infraconstitucional. Ainda, como bem exposto no parecer do Ministério Público: *“Aliás, a Lei civil não estabelece como condição à aquisição originária da propriedade pela usucapião que o imóvel usucapido esteja matriculado ou que faça parte de loteamento urbano regular, limitando o reconhecimento à presença do tempo necessário, da posse com o fito de adquirir a propriedade e do justo título, em determinados casos. Por isso mesmo, não pode o Registrador exigir mais do que o próprio texto legal.”* Também o CNJ, em seu provimento 65/2017, não vislumbrou ofensa a lei de parcelamento com a usucapião extrajudicial, seja em seu Art. 20, §2º, que permite o destaque de área maior, seja em seu Art. 25, que afastou a aplicação das sanções previstas na Lei 6.766/79. Deste modo, de rigor afastar o óbice imposto pelo Oficial. Destaco, aqui, a possibilidade de, intimado o Município, poder este ente alegar a ocorrência de parcelamento do solo por via oblíqua. Contudo, esta alegação é do interesse do Município, e deverá ser analisada se e quando apresentada.” SÃO PAULO.

meio da usucapião não afasta a necessidade do procedimento de Regularização Fundiária visando a adoção de medidas urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, nem exclui a responsabilidade administrativa, civil ou criminal de quem tenha dado causa à formação de núcleos urbanos informais, nos termos dos arts. 9º e 14, §3º, da Lei 13.465/2017.<sup>9</sup>

### 3.3. ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A intenção do legislador é clara com a série de mudanças legislativas que vem realizando: facilitar os negócios jurídicos imobiliários, concentrando todas as informações relevantes na matrícula,<sup>10</sup> e regularizar a situação registral dos imóveis, diante do grande índice de informalidade e irregularidade<sup>11</sup>.

Contudo, o propósito do legislador, por si só, não é suficiente para justificar a aplicação do Direito. Ronald Dworkin ensina que se deve entender

[...] a ideia do propósito ou da intenção de uma lei não como combinação dos propósitos ou intenções de legisladores particulares, mas como resultado da integridade, de adotar uma atitude interpretativa com relação aos eventos políticos que incluem a aprovação da lei. Ele anota as declarações que os legisladores fizeram no processo de aprová-la, mas trata-as como eventos políticos importantes em si próprios, não como evidência de qualquer estado de espírito por detrás delas.<sup>12</sup>

Deste modo, não é apenas porque os parlamentares se manifestaram em um sentido que a lei criada deve ser interpretada e aplicada daquela forma. Este “evento político”, nas palavras de Ronald Dworkin, vai integrar a base de fatores analisados na aplicação do Direito pelos seus operadores.

---

Tribunal de Justiça. **Dúvida 1008143-25.2018.8.26.0100**. 1ª. Vara de Registros Públicos. Juíza Tânia Mara Ahualli. Diário de Justiça Eletrônico, São Paulo, 18 abr. 2018.

<sup>9</sup> Nesse ponto, revela-se equivocada a norma inserida no Código de Normas de Alagoas: “Art. 217, §2º - É inadmissível o reconhecimento extrajudicial de usucapião de lote ou loteamento irregular, devendo o oficial dar ciência imediata ao Ministério Público para fins de responsabilização civil e penal do loteador faltoso.” ALAGOAS. Corregedoria-Geral da Justiça de Alagoas. **Provimento nº 16, de 23 de setembro de 2019**.

<sup>10</sup> Vide arts. 54 a 59 da Lei 13.097, de 2015.

<sup>11</sup> Vide Lei 11.977, de 2009, que dispõe, entre outras matérias, sobre regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, bem como a própria Lei 13.465, de 2017, que alterou significativamente essa matéria, visando simplificar os procedimentos de regularização fundiária então existentes e incluindo no objeto a regularização de assentamentos em imóveis rurais.

<sup>12</sup> DWORKIN, Ronald. **O império do direito**. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes - selo Martins, 2014, p. 380.

A AED é um instrumento que pode e deve ser utilizado na interpretação do texto legal, com o intuito de auxiliar o aplicador do Direito a obter o máximo de eficiência do instituto estudado.

Para Eduardo Goulart Pimenta e Henrique Avelino Rodrigues de Paula Lana, é “função do sistema jurídico proporcionar a diminuição dos ‘custos de transação’”, de modo que haja diminuição dos riscos assumidos pelas partes no negócio e maior segurança jurídica.<sup>13</sup>

Todavia, não é apenas o aspecto econômico que deve ser analisado. “A função de cada instituto deve nos direcionar para que seja extraído o seu máximo, dentro dos valores e objetivos sociais, que se amparam nos interesses individuais, econômicos e no coletivo, entre outros.”<sup>14</sup>

A propriedade é um direito fundamental garantido constitucionalmente e tem seu uso condicionado ao atendimento da função social que engloba o interesse individual, econômico e ambiental.

O instituto da usucapião, por sua vez, traz a aparente ideia de choque entre o direito do proprietário e o do possuidor. A propriedade muda de titularidade de forma involuntária, sem um ato dispositivo praticado pelo proprietário inerte. Entretanto, não há violação ao direito de propriedade, nem se pode dizer que a usucapião é um instituto inconstitucional. Ao contrário, além de ela estar prevista na própria Constituição (arts. 183 e 191), a Carta Magna garante o direito de propriedade apenas para aquele que utiliza o bem em conformidade com a sua função social e econômica. Se o titular do direito é omissivo, seu interesse não será protegido em face de quem usa o bem, conforme sua finalidade, observado o prazo previsto para a usucapião.

Todavia, já não basta garantir um direito na Lei. É preciso dar a ele efetividade prática, torná-lo real, permitindo que seu titular se valha de sua substância. É nesse ponto que se mostram úteis os instrumentos da AED para interpretar o novo procedimento extrajudicial de usucapião com a máxima eficiência possível.

A busca por um sistema registral que espelhe a realidade das transações passa pela implementação de instrumentos e mecanismos jurídicos capazes de absorverem situações jurídicas pacíficas e consolidadas, com o mínimo de burocracia possível.

A usucapião é o mais antigo instrumento de regularização fundiária que confere certeza jurídica a uma situação fática consolidada pelo tempo. Entretan-

---

<sup>13</sup> PIMENTA, Eduardo Goulart; LANA, Henrique Avelino RP. Análise econômica do direito e sua relação com o direito civil brasileiro. **Revista da Faculdade de Direito da UFMG**, Belo Horizonte, n. 57, p. 85-138, jul./dez. 2010, p. 103.

<sup>14</sup> COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: Editora D’Plácido, 2016, p. 17.

to, seu efeito é limitado à esfera legal, garantindo o direito de propriedade e um título formal ao seu beneficiário.

Grande parte das situações de informalidade decorrem apenas de questões jurídicas e documentais passíveis de serem sanadas pelo instituto da usucapião, através da titulação dos ocupantes.

Conforme explica Daniela Rosário Rodrigues,

[...] em virtude da função econômica atribuída constitucionalmente ao direito de propriedade, é essencial que o seu titular tenha em suas mãos um título hábil a registro. Enquanto não houver o registro do título aquisitivo, o aparente titular não é titular jurídico, não é titular de direito, razão pela qual seu patrimônio estará fora da circulação de riquezas.<sup>15</sup>

Muitos estudiosos defendem que a diminuição da informalidade das situações jurídicas gera riqueza para um povo e melhora sua qualidade de vida.

A lei não expressa somente um reconhecimento individual da propriedade, mas um processo mediante o qual ela entra em um circuito que a valoriza, que a torna capital. Ou seja, a propriedade privada no sentido moderno da palavra é aquela legalmente reconhecida do ponto de vista de sua integração a um processo de valorização, também denominado capital. Não é suficiente a posse precária de um ativo, a propriedade no seu sentido defectivo, embora possa cumprir uma função social, como a de moradia nas favelas. É necessário que ela se torne propriedade plena, integrável a um processo legal de compra e venda, a partir da livre escolha de cada um.<sup>16</sup>

Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald somam-se ao coro e ressaltam a importância do registro formal do bem:

Os registros são representações econômicas das coisas que possuímos. A coisa em si é o corpo; o registro é a alma que a simboliza. A complexidade das sociedades pós-modernas nos ensina que o registro não se trata apenas de um documento, mas de uma linguagem que representa os ativos, facultando a seu titular o conhecimento de seu valor e a célere circulação do capital.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> RODRIGUES, Daniela Rosário. O direito à propriedade titulada por meio da regularização fundiária. In: NALINI, José Renato; LEVY, Wilson. (Coord.). **Regularização fundiária**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 35.

<sup>16</sup> ROSENFELD, Denis Lerrer. **Reflexões sobre o direito à propriedade**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008, p. 96.

<sup>17</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Salvador: Juspodivm, 2014, p. 230. v. 5.

Partindo dessas premissas, não se pode perder de vista que a situação de informalidade da propriedade é fator impeditivo do desenvolvimento individual e coletivo do país, sendo a busca pela inclusão de tais direitos no sistema formal um objetivo das sociedades pós-modernas e um meio de tornar efetivo o “direito aos direitos de propriedade”.<sup>18</sup>

Segundo consta na Carta de proposta de Medida Provisória que ensejou a MP 759/2016:

88. [...] o reconhecimento, pelo Poder Público, dos direitos reais titularizados por aqueles que informalmente ocupam imóveis urbanos, permite que estes imóveis sirvam de base para investimento do capital produtivo brasileiro, à medida que poderão ser oferecidos em garantia de operações financeiras, reduzindo custos de crédito, por exemplo.

89. Também, a regularização fundiária urbana contribui para o aumento do patrimônio imobiliário do País e representa a inserção de capital na economia, à medida que agrega valor aos imóveis regularizados, os quais, inclusive, tornam-se alvo de tributação (IPTU, ITR, ITBI) ou de cobrança de preços públicos (foros e laudêmos).

90. Como é sabido, a terra constitui a base para o desenvolvimento econômico e social de um País. É nela que se desenvolvem a moradia, a indústria e o comércio. Quando a terra – urbana ou rural – não está registrada em Cartório de Registro de Imóveis, para além de situar fora da economia, restam mitigados direitos que garantem cidadania aos seus ocupantes. Viabilizar a regularização fundiária, assim, mais do que assegurar a função social das cidades, a segurança e a dignidade de moradia, dinamiza a economia brasileira.<sup>19</sup>

Ao comparar o desenvolvimento de diversos países, Hernando de Soto<sup>20</sup> concluiu que o maior obstáculo para o progresso de uma nação é sua incapacidade de gerar capital em função da informalidade das situações jurídicas. A falta de registro formal e confiável da propriedade imobiliária impede a identificação do seu dono real, dificulta a cobrança de dívidas, atrapalha a implantação de políticas públicas, além de inviabilizar que o bem se torne capital ativo gerador de riqueza não só para o indivíduo, mas para toda a coletividade.

Porque os direitos de propriedade não são adequadamente documentados, esses ativos não podem se transformar de pronto em capital, não podem ser trocados fora dos estreitos círculos locais onde as pessoas se conhecem e con-

<sup>18</sup> SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**. Rio de Janeiro: Record, 2001, p. 126-127.

<sup>19</sup> BRASIL. Câmara dos Deputados. Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

<sup>20</sup> SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

fiam umas nas outras, nem servir como garantia a empréstimos e participação em investimentos.<sup>21</sup>

Ainda, segundo o autor, acima citado, a grande diferença entre os países desenvolvidos e os subdesenvolvidos é que os primeiros alcançaram um sistema confiável de registro formal de propriedade, criando mecanismos efetivos para absorver a informalidade dentro do sistema formal. Assim, os cidadãos podem se valer de seus bens e direitos para alavancarem os próprios negócios, iniciarem uma empresa usando a própria casa como garantia hipotecária, tornando-os capital ativo capaz de propiciar o progresso da nação. Mas não basta integrar os direitos informais; é necessário mantê-los dentro do sistema, pois “a lei formal perde mais e mais sua legitimidade, quando as pessoas continuam a criar propriedade fora de seu alcance.”<sup>22</sup>

Os benefícios sociais e econômicos que a propriedade formal proporciona são cada vez mais reconhecidos, de modo que a busca por um sistema registral hígido e confiável tem sido o norte das recentes alterações legislativas no Brasil. O legislador busca fornecer mecanismos para regularizar as situações consolidadas no tempo, como a regularização fundiária e a usucapião extrajudicial, assim como caminha para a centralização das informações imobiliárias em fonte única, através da adoção do princípio da concentração na matrícula (arts. 54 a 62 da Lei 13.097/2015).

Leonardo Brandelli ensina que existem sistemas de registro imobiliário que “focam sua tutela na segurança jurídica estática, ou na segurança jurídica do Direito subjetivo”, atuando “com o propósito de garantir que o real titular de um direito inscrito não possa ser dele privado sem a sua participação”<sup>23</sup> e sistemas de registro que se destinam “à proteção da dinâmica dos direitos [buscando] tutelar o tráfico jurídico, isto é, tutelar o terceiro adquirente de um direito cuja aparência era de ‘bom direito’, porque foi publicizado após uma qualificação jurídica realizada por agente estatal.”<sup>24</sup> Defende, em sua tese de doutorado, a eficácia material do registro imobiliário, haja vista que

terceiros são levados a confiar na informação registralmente publicizada, porque sabem que se algo os puder afetar deverá estar lá publicizado e que, antes de haver a publicização, há uma qualificação jurídica feita por profis-

<sup>21</sup> SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**. Rio de Janeiro: Record, 2001, p. 20.

<sup>22</sup> SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**. Rio de Janeiro: Record, 2001, p. 197.

<sup>23</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 22.

<sup>24</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 45-46.

sional do Direito dotado de fé pública, bem como porque podem ter acesso fácil à informação.<sup>25</sup>

Deste modo, um sistema registral confiável e que represente ao máximo a realidade traz segurança jurídica e reduz os chamados ‘custos de transação’ que, nas palavras de Eduardo Goulart Pimenta e Henrique Avelino Rodrigues de Paula Lana, “significam: o custo para se encontrar um interessado; custo para negociação, elaboração e discussão de contratos, contratação de advogado, obtenção de informações; custo para se fazer cumprir o contrato; etc.”<sup>26</sup>.

O procedimento extrajudicial para reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião visa a facilitar o ingresso das situações jurídicas consolidadas no sistema formal de registro, reduzindo as incertezas jurídicas sobre a informação publicizada e, conseqüentemente, os custos de transação.

Uma forma de dar efetividade a esse objetivo é a aceitação de vários títulos como anuência do titular registral ao pedido de usucapião extrajudicial, possibilitando a mutação da propriedade formal.

A existência de negócio jurídico anterior demonstra a intenção do proprietário em transmitir o bem<sup>27</sup>. Assim sendo, seu direito não é lesado, haja vista que agiu de forma consciente e na busca de seu interesse. Provavelmente, já terá havido a quitação integral do preço, mas, sem escrituração regular para modificação da titularidade no âmbito registral.

Nesses casos, se houver a prova da quitação do preço<sup>28</sup> e certidão demonstrando a inexistência de ação cível movida pelo proprietário, contra o adquirente, juntamente com a posse *ad usucapionem*, não justifica negar procedência ao pedido.

Essa interpretação mostra-se eficiente, do ponto de vista econômico, pois imprime maior celeridade e diminui os custos diretos do procedimento. A coletividade ganha com uma informação mais precisa acerca da titularidade do bem. Diminui-se a quantidade de ações judiciais, que perduram por vários anos,

<sup>25</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 300.

<sup>26</sup> PIMENTA, Eduardo Goulart; LANA, Henrique Avelino Rodrigues de Paula. Análise econômica do direito e sua relação com o direito civil brasileiro. **Revista da Faculdade de Direito da UFMG**, Belo Horizonte, n. 57, p. 85-138, jul./dez. 2010, p. 112.

<sup>27</sup> O rol de atos jurídicos capazes de demonstrar essa intenção é extenso. Cita-se alguns deles: compromisso de compra e venda, cessão de direitos e promessa de cessão, procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel, escritura de cessão de direitos hereditários.

<sup>28</sup> O contrato de promessa de compra e venda acompanhado da prova de quitação do preço já é instrumento apto a transferir a propriedade imobiliária em algumas situações, como estipula o §6º do art. 26 da Lei 6.766/79.

sem que haja qualquer informação da sua existência na matrícula do imóvel<sup>29</sup>. O titular registral não sofre perda alguma, até mesmo porque permaneceu inerte por prazo suficiente para completar a usucapião<sup>30</sup>.

Um outro ponto passível de leitura, sob o enfoque da AED, diz respeito à possibilidade de adoção do procedimento extrajudicial, para reconhecer a propriedade de imóvel que não encontra prévio registro no fôlio real.

O texto legal exige a anuência prévia ou a intimação do titular registral para que ele se manifeste no prazo estipulado, sob pena de sua omissão ser entendida como concordância.

Contudo, é grande o número de imóveis que não estão inscritos no sistema registral imobiliário, de modo que inexistente titular registral do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confrontantes.

Deveriam ser estas situações jurídicas, já consolidadas pelo prazo necessário para caracterizar a usucapião, excluídas da via extrajudicial de reconhecimento da propriedade?

Ao se ater à literalidade do texto, a recusa seria impositiva, por faltar requisito essencial (anuência do titular registral). Note-se que existe previsão de citação por edital, apenas para o caso de o titular (determinado) não ser localizado, não existindo quaisquer referências para os casos nos quais o titular é incerto.

Acolher essa interpretação significa obrigar o uso da via judicial, com sua lentidão e onerosidade para o autor e para a coletividade, em razão do alto custo do aparelho judiciário. Além disso, perde o usucapiente, que se vê impossibilitado de transferir o bem em seu preço máximo, haja vista que o imóvel não registrado tem valor inferior nas transações imobiliárias.

O maior risco que se corre nessas situações envolve terras públicas e devolutas, que poderiam ser objeto de usucapião, sem que fosse descoberta sua natureza.

Contudo, as Fazendas Públicas são intimadas no procedimento, exatamente para identificar essa questão da titularidade. Mesmo na hipótese de algum pedido ser deferido pelo Registro de Imóveis, em razão do desconhecimento da natureza do bem imóvel, existe a possibilidade de se requerer o bloqueio da matrícula, visando impedir a transferência a terceiros, até que seja anulado o registro efetivado.

Ademais, havendo a manifestação expressa destes entes públicos não se opondo ao pedido do usucapiente, o risco estaria afastado completamente.

---

<sup>29</sup> Não obstante ser obrigatória a averbação da existência de ação real na matrícula do imóvel, na prática o que se constata é que os Magistrados não se preocupam com a publicidade dessa informação, contribuindo para um aumento da insegurança jurídica em transações envolvendo bens imóveis, o que, na visão da AED, significa aumento dos custos de transação.

<sup>30</sup> Do ponto de vista jurídico, a perda da propriedade já ocorreu com o transcurso do prazo da usucapião, sendo o reconhecimento apenas declaratório desse fato jurídico.

Logo, a melhor interpretação é a que permite o uso do procedimento extrajudicial, nos casos de imóveis sem matrícula ou transcrição, realizando a intimação do titular registral incerto, seja do imóvel usucapiendo, seja do imóvel confinante, através de edital.<sup>31</sup>

Como se demonstrou nas duas questões anteriormente analisadas, o profissional do Direito, ao interpretar e aplicar os institutos jurídicos, deve também observar os instrumentos da AED, de forma a se obter a máxima eficiência possível, aplicando o procedimento ao maior número de situações e com o menor custo e burocracia.

### 3.4. REQUISITOS

Toda espécie de usucapião deve ter presente, no mínimo, dois elementos: a posse continuada e o tempo. Além disso, o bem deve ser passível de ser usucapido.

Cada espécie de usucapião exigirá um período diferente de posse para restar configurada.

Os diversos aspectos da posse (posse justa e injusta, de boa ou de má-fé, entre outros) serão objeto de análise no capítulo 4. Já a questão da mansidão da posse e os bens usucapíveis são analisados nas subseções 3.4.1 e 3.4.2., a seguir.

Por esses elementos serem pressupostos de todos os tipos de usucapião, não se fará referência a eles novamente, de modo que os demais requisitos específicos de cada espécie serão tratados dentro de cada um de seus tipos.

#### 3.4.1. Posse mansa, pacífica e ininterrupta

A posse precisa ser sempre exercida com *animus domini*, e deve ser mansa, pacífica e ininterrupta, durante todo o lapso temporal fixado em lei, para que a expectativa de direito de se tornar proprietário se concretize, ainda que fora do plano Real.

Ensina Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald que:

A pacificidade da posse cessa apenas no instante em que há **oposição judicial** por parte de quem pretende retomá-la, condicionada a interrupção da usucapião ao reconhecimento da procedência da sentença transitada em julgado na ação possessória ou petítória na qual o usucapiente figura como réu.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Esse é o entendimento do CNJ, conforme se constata pelo teor do inciso IV do art. 3º, do Provimento 65/2017, que permite o processamento extrajudicial de usucapião de imóvel “que não se encontra matriculado ou transcrito”.

<sup>32</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Salvador: Juspodivm, 2014, p. 362. v. 5.



## MODELOS

Nesse capítulo, apresenta-se uma série de modelos de requerimentos, certidões, editais, notificações, atos notariais e registrais.

O objetivo não é padronizar os atos, mas oferecer ao profissional atuante na área uma base para aprimoramento.<sup>1</sup>

### 7.1. AUTUAÇÃO (CAP. 5.2)

Aos [dia] dias do mês de [mês] do ano de [ano], nesta serventia de Registro de Imóveis de [Cidade/Estado], autuo o requerimento e documentos que adiante se seguem, para fins de processamento extrajudicial do pedido de reconhecimento de usucapião, ficando prorrogados os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido. Dou fé. [assinatura do(a) Oficial(a) ou Substituto].

### 7.2. REQUERIMENTO INICIAL (CAP. 5.3.1)

**ILMO. SR. OFICIAL DO [Xº OFÍCIO DE] REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE [COMARCA/ESTADO]**<sup>2</sup>

**[NOME E QUALIFICAÇÃO COMPLETA DOS REQUERENTES]**

NOME, nacionalidade, profissão, estado civil (e eventual existência de união estável), CPF, RG, e-mail, residente e domiciliado [endereço completo com CEP].

---

<sup>1</sup> Alguns modelos mais complexos foram disponibilizados, no formato *Word*, na página da serventia extrajudicial que o autor atua como Oficial: [www.critarumirim.com.br/modelos](http://www.critarumirim.com.br/modelos).

<sup>2</sup> A base do modelo foi elaborada pela Dra. Gabriela Resende Cabral, advogada em Belo Horizonte, tendo o autor realizado ajustes e adequações ao Provimento 65/2017 do CNJ e às posições defendidas no presente livro.

**OU**

NOME DA PESSOA JURÍDICA, CNPJ, com sede [endereço completo com CEP], registrada na [dados do registro], e-mail, neste ato representada por

**[NOME E QUALIFICAÇÃO COMPLETA DOS REQUERENTES]**

NOME, nacionalidade, profissão, estado civil (e eventual existência de união estável), CPF, RG, e-mail, residente e domiciliado [endereço completo com CEP].

**OU**

NOME DA PESSOA JURÍDICA, CNPJ, com sede [endereço completo com CEP], registrada na [dados do registro], e-mail, neste ato representada por [nome e qualificação completa do representante e dados da procuração ou contrato social que lhe dão poder de representação].

Vem requerer o RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO do imóvel descrito no item I.A, estando os interessados identificados e qualificados no item IV, conforme razões de fato e direito que passa a expor:

**I - DA EXPOSIÇÃO DOS FATOS E FUNDAMENTOS DO PEDIDO**

O requerente exerce posse, com *animus domini*, há mais de [X] anos, sobre o imóvel abaixo descrito, razão pela qual se pretende obter o reconhecimento de sua propriedade, passando a figurar como proprietário formal do imóvel, conforme descrição pormenorizada dos requisitos legais, que se passa a demonstrar.

**I.A – DO IMÓVEL A SER USUCAPIDO**

**[Indicar e qualificar, com precisão, o imóvel a ser usucapido, sempre em consonância com a planta topográfica e memorial descritivo.]**

O imóvel objeto do pedido consiste em:

Um lote de terreno urbano de n. XX da Quadra XX do Loteamento XX, situado na Rua X, na cidade de XX, desta Comarca de [COMARCA/ESTADO], com as seguintes medidas e confrontações: 12,00 metros pela frente com a mencionada via pública; 25,00 metros pela lateral direita com o lote XX; 25,00 metros pela lateral esquerda com o lote XX e 12,00 metros pelos fundos com o lote XX perfazendo uma área total de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**[Se houver, indicar o número da matrícula ou transcrição, nº livro, folhas e cartório.]**

O imóvel está matriculado sob o n. 10.000, livro 2, do Registro de Imóveis de [COMARCA].

**[Se não houver matrícula ou transcrição anterior, informar tal fato.]**