

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

Victor Vargas Culau

**ESTUDO GERAL SOBRE O USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: HIPÓTESES,
PROCEDIMENTOS E PRÁTICA DE APLICAÇÃO**

Porto Alegre
2021

Victor Vargas Culau

**ESTUDO GERAL SOBRE O USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: HIPÓTESES,
PROCEDIMENTOS E PRÁTICA DE APLICAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito parcial para
obtenção do grau de Bacharel em Direito
pela Faculdade de Direito da Universidade
Federal do Rio Grande do Sul.

Orientador: Prof. Dra. Lisiane Feiten
Wingert Ody.

Porto Alegre

2021

Victor Vargas Culau

**ESTUDO GERAL SOBRE O USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: HIPÓTESES,
PROCEDIMENTOS E PRÁTICA DE APLICAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito parcial para
obtenção do grau de Bacharel em Direito
pela Faculdade de Direito da Universidade
Federal do Rio Grande do Sul.

Aprovado em 25 de novembro de 2021

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Dra. Lisiane Feiten Wingert Ody.

Orientadora

Prof. Dr. Jamil Bannura

Mestranda Mariana Teixeira Fortes

Aos meus pais, irmãos e toda minha família que com muito carinho e apoio não mediram esforços para que eu chegasse até essa etapa de minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço inicialmente à minha mãe, meu pai e meus irmãos por me inspirarem nessa jornada ao longo do curso, bem como a todos meus professores e professoras que me instruíram e compartilharam seus conhecimentos e experiências ao longo desses anos, em especial à minha orientadora Lisiane.

Igualmente agradeço aos meus colegas e chefes de estágios pelas experiências e orientações profissionais.

Por fim, mas não menos importante, agradeço aos meus colegas e amigos do SAJU e da Faculdade de Direito, em especial à Ana Laura Carvalho pelas diversas adversidades e risadas que compartilhamos, bem como ao meu amigo Felipe Etchalus, com quem vivi meus melhores momentos durante esses tempos de faculdade.

RESUMO

O trabalho visa explicar e comparar o procedimento de usucapião extrajudicial com o procedimento judicial, com intuito de valorizar e difundir a aplicação do procedimento extrajudicial de usucapião. Assim, foi realizada interpretação da legislação, bem como revisão bibliográfica. Ainda é compilado exemplos práticos da aplicação do instituto, através de pesquisa em artigos científicos e jurisprudência. Portanto o trabalho expõem a importância da valorização do procedimento extrajudicial como alternativa mais célere, mas não menos burocrática, para aquisição da propriedade.

Palavras Chaves: Usucapião Extrajudicial; Procedimentos Extrajudiciais; Usucapião; Processo Civil; Regularização Fundiária.

ABSTRACT

The study aims to explain and compare the procedure of extrajudicial adverse possession with the judicial procedure, in order to value and spread the application of the extrajudicial procedure of adverse possession. Thus, an interpretation of the legislation was carried out, as well as a bibliographic review. Practical examples of the institute's application are also compiled, through research in scientific articles and jurisprudence. Therefore, the study exposes the importance of valuing the extrajudicial procedure as a faster alternative, but no less bureaucratic, for property acquisition.

Key Words: Extrajudicial Usucapião; Extrajudicial Procedures; Adverse Possession; Civil Procedure; Land regularization.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	9
2 USUCAPIÃO.....	11
2.1 Conceito e requisitos da usucapião	11
2.1.1 Requisitos pessoais, reais e formais	12
2.1.2 A posse.....	13
2.1.3 A posse na usucapião.....	14
2.2 Espécies de usucapião.....	14
2.2.1 Usucapião ordinária.....	15
2.2.2 Usucapião extraordinária.....	15
2.2.3 Usucapião especial urbana e rural.....	15
2.2.4 Usucapião por abandono do lar.....	17
2.2.5 Usucapião coletiva.....	18
3 PROCEDIMENTO JUDICIAL DA USUCAPIÃO.....	18
3.1 Da citação e respostas das partes.....	19
3.2 Da competência para a ação.....	21
3.3 Documentos indispensáveis para a propositura da demanda.....	22
3.4 Da sentença na usucapião.....	23
4. PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO.....	25
4.1 Da competência, partes e notificações.....	25
4.2 O silêncio do notificado.....	26
4.3 Do requerimento.....	27
4.4 Dos documentos indispensáveis para propositura da demanda.....	27
4.4.1 Ata notarial.....	28
4.4.2 Planta e memorial descritivo.....	28
4.4.3 Assinatura dos titulares de direitos reais.....	28
4.4.4 Certidões negativas do imóvel e do domicílio do requerente.....	29
4.4.5 Justo título e outros documentos.....	30
4.5 Da prenotação.....	30
5 HIPÓTESES PRÁTICAS DE APLICAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	32

5.1 Imóveis não matriculados.....	32
5.2 Loteamentos urbanos não regulares.....	33
5.3 Fração de bem imóvel.....	33
5.4 Área autônoma de condomínio edilício regular com bloqueio do promitente vendedor para outorga da escritura.....	34
5.5 Área autônoma de condomínio edilício irregular.....	36
5.6 Na morte do Promitente Vendedor.....	38
5.6.1 Recusa a Realizar o Inventário por Parte dos Herdeiros do Alienante.....	39
5.7 Imóveis gravados com ônus reais.....	41
5.8 Na indisponibilidade judicial e administrativa do bem imóvel.....	42
CONCLUSÃO.....	45
REFERÊNCIAS.....	47

1 Introdução

O presente trabalho busca compreender como funciona o procedimento de usucapião extrajudicial, com intuito de entender se tal é efetivo para aquilo que se propõem, isto é, se a usucapião extrajudicial é possível nos casos práticos de regularização de posse. O questionamento da efetividade do instituto, que movimentou o interesse na pesquisa, vem da indagação inicial sobre como seria possível conciliar o interesse daquele que adquire a propriedade com o de quem a está perdendo?

Assim, como método de pesquisa, foi realizada revisão bibliográfica, abordando-se legislação e doutrina, sobre as etapas do processo judicial e extrajudicial, para se compreender como ocorre ambos procedimentos e perceber as diferenças de cada um. Por fim, foi apresentada hipóteses reais de aplicação do procedimento extrajudicial, pesquisadas em jurisprudência e coletadas em artigos científicos sobre o tema.

A usucapião extrajudicial é uma possibilidade para se buscar a regularização do direito de posse e propriedade sobre determinado bem sem a necessidade da propositura de ação judicial. Assim, recorre-se diretamente ao Tabelionato de Notas e Cartório de Registro de Imóveis da localidade do bem para realizar tal procedimento. A ideia por trás da extrajudicialidade da usucapião, por conseguinte, é resolver situações nas quais não haja conflito de interesses de maneira célere e segura.

Cabe salientar que a usucapião extrajudicial não se trata de uma modalidade singular de usucapião, mas sim de um outro procedimento para buscar a efetivação da prescrição aquisitiva, comportando, conseqüentemente, as espécies ordinária, extraordinária e especiais de usucapião em suas peculiaridades e requisitos.

A desjudicialização da usucapião acompanha um movimento atual de “desafogar” as demandas judiciais, facilitando procedimentos que não necessitam, prima face, de um olhar do poder judiciário para validação, sem no entanto, excluir a eventual necessidade de judicialização quando não realizado da maneira correta.

As demandas judiciais aumentaram com o passar dos anos, seja pelos avanços na comunicação ou talvez pelo maior conhecimento dos brasileiros sobre seus direitos. Independente das causas, é perceptível o acúmulo de demandas sobre o poder judiciário a fim de resolver as mais diversas situações da vida em sociedade. Aliado a esse crescimento, há igualmente uma corrente paralela da extrajudicialização, que se funda na ideia de solucionar de maneira mais rápida situações em que não haja, *prima face*, a necessidade da tutela jurisdicional. Ousar-se-ia dizer que a extrajudicialização também seria uma maneira menos burocrática de resolução dos interesses das partes, mas, ao se analisar criteriosamente, por exemplo, o procedimento da usucapião extrajudicial, constata-se que tal máxima não se encaixa perfeitamente em todas as hipóteses.

2. Usucapião

2.1 Conceito e Requisitos da Usucapião

A usucapião é um instrumento jurídico para a aquisição de direitos reais, sendo mais comumente associada à aquisição de propriedade de bens imóveis. Trata-se de um instituto cujas origens remontam ao direito romano, assim a palavra “usucapião” deriva da conjunção de *capio* (ou *capionis*), que quer dizer tomada, ocupação, aquisição, e de *usu* (através do uso).¹

A usucapião, por conseguinte, é um instituto milenar que deriva da necessidade de se regularizar situações fáticas com relação à ocupação de pessoas sobre espaços. Ainda, e mais recentemente, a prescrição aquisitiva também opera para a efetivação da função social da propriedade, prevista pela constituição federal, uma vez que designa o bem a quem de fato faz uso útil dele.

Outrossim, são requisitos fundamentais para a caracterização do direito à usucapião, a posse mansa e pacífica sobre o bem, aliado a passagem do tempo e ao *animus domandi*, isto é, a vontade de ter para si o bem; ser dono. Cabe salientar, não por menos, que o sistema jurídico brasileiro comporta uma série de modalidades de usucapião, a depender das situações em concreto. No que tange aos bens imóveis, no entanto, é pacífico o entendimento de que o direito nacional distingue, fundamentalmente, três espécies de usucapião, sendo: extraordinário, ordinário e especial, havendo nesta última classificação a subdivisão em rural (pro labore) e urbana (pró-moradia ou pro misero e familiar).²

Conforme Carlos Roberto:

Os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião, posse (*possessio*), decurso do tempo (*tempus*), justo título (*títulus*) e boa-fé (*fides*). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em

¹ GONÇALVES, Carlos Roberto, . Direito Civil Brasileiro 5: Direito das Coisas. 15ª edição. São Paulo. Editora Saraiva, 2020. p. 252

² Idem. p. 254

todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária.³

2.1.1 Requisitos pessoais, reais e formais

Inicialmente, para que se obtenha efetividades na solicitação de usucapião, é importante analisar alguns requisitos referentes à pessoa a qual interessa o instituto, aos bens sobre os quais se recaem a pretensão à usucapião e a forma pela qual se desenvolve o instituto. Assim, para uma explicação didática, recorre-se aos ensinamentos de Orlando Gomes⁴, que divide tais requisitos em pessoais, reais e formais.

Os requisitos pessoais se relacionam com a pessoa pretendente da obtenção da coisa e o proprietário que a perde. Sendo a usucapião um meio de obtenção de propriedade, é indispensável, primeiramente, que o adquirente tenha capacidade civil, nas prerrogativas da lei. Ainda, deve se observar a relação entre o possuidor e o proprietário, pois não ocorre a prescrição aquisitiva entre ascendente e descendente durante o poder familiar, entre incapazes e representantes, entre marido e mulher⁵. Ainda, fica impedido de adquirir o condômino em relação ao bem comum. Por sua vez, quanto ao proprietário que sofre os efeitos da usucapião, não há exigência de capacidade civil, pois, nos casos de incapacidade, compete ao representante a proteção da coisa, todavia, há certos proprietários que não podem perder a propriedade sobre os bens, sendo por exemplo as pessoas jurídicas de direito público.

Os requisitos reais são referentes a quais bens e direitos podem ser adquiridos por usucapião. Em linhas gerais, seriam os bens fora do comércio, tais como os bens públicos. No entanto, existem coisas que estão no comércio e que não podem ser alienadas, por pertencerem a pessoas contra as quais não ocorre a prescrição. Nesta senda, somente os direitos reais que recaem em coisas prescritíveis podem ser adquiridos por usucapião. Porém, não são todos os direitos reais, pois somente se incluem nesse rol a propriedade, as servidões, a enfiteuse, o usufruto, o uso e a habitação.⁶

³ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro 5: Direito das Coisas. 15ª edição. São Paulo. Editora Saraiva, 2020 p.275

⁴ ORLANDO GOMES. Direitos Reais. 21ª edição. Rio de Janeiro. Editora Forence, 2012, p.181

⁵ Salvo na hipótese de usucapião domiciliar, quando há abandono do lar.

⁶ ORLANDO GOMES. Direitos Reais. 21ª edição. Rio de Janeiro. Editora Forence, 2012, p.182

Os requisitos formais são referentes aos prazos estabelecidos em lei para a posse. Não obstante, em todas as hipóteses de usucapião previstas em lei há a indisponibilidade de dois requisitos formais, sendo a posse e o tempo. Ainda, são outros requisitos recorrentes em diversos casos o justo título e a boa-fé.

2.1.2 A Posse

A posse constitui elemento basilar para a aquisição da propriedade através do instituto da usucapião. O art. 1.196 do Código Civil define o possuidor como sendo aquele que tem o exercício de pelo menos um dos poderes inerentes de propriedade, isto é, gozar, usar, dispor sobre o bem. A posse é um direito autônomo, segundo o direito pátrio, ou seja, pode coexistir independentemente da propriedade sobre o bem, conforme o previsto no Enunciado 429 da V jornada de direito civil constitucional⁷.

Duas são as principais teorias que buscam interpretar a noção de posse oriunda do direito romano, sendo elas a *teoria subjetiva*, de Savigny, e a *teoria objetiva*, de Ihering. Assim, para Savigny, a posse é constituída a partir tanto da detenção física do bem quanto pelo desejo (razão essa para a nomenclatura “subjetiva”) de ter o bem para si, isto é, o possuir.

A posse resulta da conjunção de dois elementos: o corpus e o animus. O corpus é o elemento material que se traduz no poder físico da pessoa sobre a coisa. O animus, o elemento intelectual, representa a vontade de ter essa coisa como sua. Não basta o corpus, como não basta o animus. “Adipiscimur possessionem corpore et animus; nec per se corpore, nec per se animo.” Se não existe a vontade de ter a coisa como própria, haverá simples detenção.⁸

Por outro lado, a teoria de Ihering, que possui maior penetração prática no ordenamento jurídico nacional, preconiza a ideia de ser a posse o poder de fato sobre a coisa, isto é, a posse decorre do exercício de propriedade, ou outro direito real, perante uma função sócio econômica do bem, irrelevante, conseqüentemente, o animus domini. A partir de tal concepção, a doutrina

⁷ ENUNCIADO 492: A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais mercedores de tutela.

⁸ ORLANDO GOMES. Direitos Reais. 21ª edição. Rio de Janeiro: Editora Forence, 2012 p.32

objetiva permite o exercício da posse por outrem, o que constrói o entendimento do desdobramento da relação possessória, e dos diversos fins econômicos resultantes do uso da coisa. Outrossim, “consagra a divisão da posse em direta e indireta, admitindo a posse dupla, que, segundo Crome, se objetiva com tríplice finalidade: a de gozo, a de garantia e a de administração.”⁹

Em relação às teorias sobre a posse, cada qual será melhor empregada para construir as justificativas da aquisição da propriedade através da usucapião. Assim, em dado momento se aterá à teoria subjetiva, em que o *animus domini* será elemento central do possuidor para requerer a usucapião, bem como, em outra situação, buscar-se-á a teoria objetiva, em que a determinação econômica do animus será a prerrogativa essencial para se visar determinada modalidade de usucapião.

2.1.3 A posse na usucapião

Existem diversas formas pelas quais os sujeitos constituem e exercem a posse de um bem. Conseqüentemente, a doutrina criou classificações para as posses, visando organizar a relação entre os fatores tempo, uso, boa fé e justo título para determinar a qualidade da posse frente ao direito, o que tem repercussão no exercício da usucapião.

Sendo assim, a posse pode ser classificada em relação a pessoa e a coisa, sendo direta ou indireta; quanto à presença de vícios, sendo justa, injusta, clandestina ou precária; quanto à evidência ou não de boa fé e por fim quanto à presença ou não de justo título.

2.2 Espécies de usucapião

Existem diversas modalidades de usucapião, sendo divididas, estruturalmente, em três categorias: ordinária, extraordinária e especial ou constitucional. Ainda, o ordenamento prevê diversas outras modalidades de usucapião, como a indígena, coletiva, de servidão, paroquial, de vício documental, que não serão objeto do trabalho.

⁹ ORLANDO GOMES. Direitos Reais. 21ª edição. Rio de Janeiro: Editora Forence, 2012 p.36

2.2.1 Usucapião ordinária

A usucapião ordinária está arrolada no art. 1.242 do Código Civil, prevendo a aquisição da propriedade pela ocupação “contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé” no prazo de dez anos. Ainda, está prevista a possibilidade de se reduzir o prazo da prescrição aquisitiva para cinco anos caso os possuidores tenham estabelecido moradia ou realizado investimento de interesse social no imóvel, isso contando que tenham o adquirido onerosamente com base em registro constante em cartório posteriormente cancelado.

2.2.2 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238 do Código Civil, estabelece como requisitos: a posse de quinze anos (que pode reduzir-se a dez anos caso o possuidor houver fixado no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo), o exercício da posse com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica. O diferencial de tal modalidade de usucapião, portanto, está no fato de não ser exigido qualquer justo título e da boa fé.

2.2.3 Usucapião especial urbana e rural

O ordenamento jurídico prevê a modalidade de usucapião especial, ou constitucional, uma vez que foi introduzida pela Constituição Federal sob duas formas: usucapião especial rural (pro labore) e usucapião especial urbana (pró moradia).¹⁰

A usucapião rural, cujas origens no ordenamento nacional remontam à Constituição de 1934¹¹, está prevista no art.191 da Constituição Federal, sendo

¹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro 5: Direito das Coisas. 15ª edição. São Paulo. Editora Saraiva, 2020 p. p.257

¹¹ Art 125 da Constituição de 1934: Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de

caracterizada pelo limite de 50 hectares da propriedade, bem como pela vedação de o requerente ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano. Tal espécie de usucapião visa não somente garantir a posse, mas busca a fixação do homem no campo, exigindo deste, por outro lado, o uso produtivo do bem, através do trabalho e moradia,¹² portanto, é vedada a possibilidade de usucapião pro labore à pessoa jurídica, uma vez que tal não constitui família ou lar.

A usucapião urbana, por sua vez, se destina aos possuidores de imóveis urbanos que exerçam posse por ao menos cinco anos contínuos de área de até duzentos e cinquenta metros quadrado, usando-a para moradia própria ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.¹³ Ainda, é importante salientar que tal direito não será reconhecido duas vezes a uma mesma pessoa, isto é, quem vier a adquirir o domínio por meio da usucapião urbana não poderá invocar o mesmo instituto em outro imóvel. Por fim, cabe ratificar que tal instituto não se aplica a imóveis públicos, uma vez que tais não são passíveis de aquisição por meio de usucapião.

O grande objetivo por trás dessa modalidade é fomentar a regularização imobiliária nos centros urbanos, que sofreram grandes e abruptas modificações nos últimos 50 anos, assim como a efetivação da função social dos imóveis e a proteção ao direito de moradia. Dessa forma, a Lei nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade, possibilitou o desmembramento da usucapião especial urbana, em modalidade individual ou coletiva.

A usucapião urbana individual contemplada no Estatuto da Cidade está prevista no art. 9º, já a coletiva se encontra no art. 10º, ambas têm como principal objetivo servir à população de baixa renda que fixou moradia em ocupações irregulares. O diferencial da usucapião coletiva é que a mesma prevê uma divisão equitativa de um grande espaço ocupado por diversas famílias, desde que tal área não exceda duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor e que nenhum dos requerentes possua outro imóvel

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.

¹² GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro 5: Direito das Coisas. 15ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. p. 258

¹³ Art. 183 da Constituição Federal de 1988: Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

urbano ou rural¹⁴. Caso algum dos indivíduos envolvidos na pretensão da usucapião urbana coletiva seja proprietário de outro imóvel, não ficará frustrada a pretensão dos demais possuidores, apenas se destacará a área equivalente a tal possuidor, que permanecerá com o proprietário original.¹⁵

2.2.4 Usucapião por abandono do lar

A usucapião domiciliar, também denominada “por abandono de lar”, cuja previsão se encontra no art. 1.240-A da Lei nº 12.424/2011, atribui ao abandonado o direito de usucapir a meação do imóvel, pertencente ao ex-companheiro, no prazo de dois anos. No entanto, o abandono para ser caracterizado como tal deve ser efetivo, isto é, físico, financeiro e intelectual. Ainda tal modalidade comporta uma limitação quanto à metragem do imóvel, que deve ser de até 250 m², bem como quem adquire também não deve ser possuidor de outro imóvel urbano ou rural¹⁶.

Há necessidade da comprovação do abandono do lar e posteriormente, ao ser preenchido os requisitos legais da usucapião, ingressar com ação de usucapião familiar perante a vara da família conforme a jurisprudência de nossos tribunais.¹⁷

2.2.5 Usucapião coletiva

¹⁴ Art. 10 da Lei 10.257/01: 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.

¹⁵ DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO, Marcelo. Usucapião Extrajudicial: Doutrina e Jurisprudência. 4ª edição. Salvador: Editora Jus Podivm, 2021. pg.87.

¹⁶ Tal modalidade comporta as mesmas características da usucapião especial quanto ao tamanho da propriedade e da exigência de não possuir outro imóvel. Percebe-se que tal direito visa socorrer pessoas em situações vulneráveis socialmente, garantindo-lhe direito de moradia.

¹⁷ CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE USUCAPIÃO POR ABANDONO DO LAR CONJUGAL. COMPETÊNCIA. A ação de usucapião com base em alegação de abandono do lar conjugal envolve ex-cônjuges. Nela debate-se abandono conjugal e existência de bem comum. Em face dessas circunstâncias, entende-se que a competência para processar e julgar tal demanda é do juízo especializado de família. Essa conclusão vale especialmente para o caso concreto, já que a ação de usucapião é conexa (por identidade de objetos) à outra ação declaratória de qualidade sucessória e de exclusão de bens da herança que tramita perante o juízo de família. JULGARAM PROCEDENTE O CONFLITO. (Conflito de Competência No 70063771927, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Pedro de Oliveira Eckert, Julgado em 23/04/2015). (TJ-RS - CC: 70063771927 RS, Relator: José Pedro de Oliveira Eckert, Data de Julgamento: 23/04/2015, Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 28/04/2015)

A usucapião coletiva foi instituída para solucionar os casos de ocupações irregulares envolvendo comunidades carentes no âmbito urbano, com objetivo de concretizar o princípio constitucional de moradia, previsto no Art.6º Caput da Constituição Federal. Tal modalidade de usucapião tem como requisito a dimensão da área, que deve ser superior aos 250 m², ocupada por famílias de baixa renda, tem-se, então, um critério pessoal, como dispõe o art. 10 da Lei 10.257/2001.¹⁸

O regime desta modalidade de usucapião é a copropriedade ou condomínio, uma vez que deve ser usucapidos coletivamente, isto é, o título de propriedade deverá contemplar a todos na fração ideal da área usucapida, quando tais não puderem ser individualizadas, caso seja possível a divisão da área para cada família, deverá ser realizado individualmente a usucapião de cada propriedade.

3 PROCEDIMENTO JUDICIAL DA USUCAPIÃO

A via jurisdicional é a primeira possibilidade para os sujeitos que pretendem a declaração da usucapião. O Estado examinará e aplicará o direito às situações em concreto, exercendo assim seu poder de tutela e impondo a lei aos jurisdicionados, conforme explica Fredie Didier Jr:

A jurisdição é a função atribuída a terceiro imparcial de realizar o Direito de modo imperativo e criativo (reconstrutivo), reconhecendo/efetivando/protegendo situações jurídicas concretamente deduzidas, em decisão insuscetível de controle externo e com aptidão para tornar-se indiscutível.¹⁹

Sendo assim, a usucapião está prevista no ordenamento jurídico pelo Código Civil no art. 1.241²⁰, de cuja redação, depreende-se que o ordenamento posiciona como primeira opção para a declaração da usucapião a requisição ao

¹⁸Lei 10.257/2001 Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

¹⁹ DIDIER JR, Fredie. Curso de direito processual civil: teoria geral do processo e processo de conhecimento. 12. ed. Salvador: Jus Podivm, 2012. p. 154.

²⁰ Art. 1.241 Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

juiz, o que, por tal perspectiva, constata uma priorização da tutela jurisdicional em relação à via extrajudicial.

A usucapião, como bem frisado no artigo 1.241, trata-se de uma ação declaratória. Sendo assim, inicia-se por meio de uma petição inicial, que é a instrumentalização do que se pretende demandar em juízo, segundo a forma prevista no art. 319 do Código de Processo Civil. Dentre tais requisitos, pode-se destacar, inicialmente, o endereçamento que deverá ser ao juízo competente (art.319, I), sendo interessante salientar tal diferença para com a redação “requer ao juiz” do Código Civil no seu art. 1.241, que não é específica nesse ponto, mas apenas deixa implícito tal direcionamento de competência.

Outro requisito da petição inicial que faz jus à análise é referente à alternativa, elencada no art. 319 VII do Código de Processo Civil, quanto “a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou mediação.”, isto é, trata-se da possibilidade do autor de, inicialmente, demonstrar interesse em solucionar o litígio de forma amistosa, com menor intervenção estatal, o que demonstra a intenção do legislador de priorizar soluções conciliadoras e apaziguadoras dos conflitos. Nessa lógica, convergem os entendimentos no sentido de validar a implementação da forma extrajudicial do procedimento de usucapião, tendo em vista que a própria via judicial abre a possibilidade de solução do conflito através de menor resolução processual.

Ainda, é indispensável o consentimento do cônjuge para que seja proposta a ação que verse sobre direito real imobiliário, conforme estabelecido no art.73 do Código de Processo Civil, salvo quando casados sob o regime de separação total de bens, entende-se por esse ponto que o legislador optou por priorizar a decisão da família no caso de ações que versem sobre o direito real geralmente associado a própria moradia, como no caso da proposição de uma ação de usucapião.

3.1 Da citação e respostas das partes

Conforme entendimento legal, o ato processual pelo qual se convoca o réu, bem como o executado e demais interessados para integrar a relação processual, é a citação. Assim, tem-se como regra geral a citação realizada por

meio de carta registrada com aviso de recebimento através dos correios, no entanto, no que tange à usucapião, existem certas peculiaridades.

Inicialmente, caberá ser citado o réu cujo nome se encontre como titular do direito no registro do imóvel, assim como explica Cláudio Habermann Junior: “Estando o imóvel registrado no nome de alguém, este réu certo, exigindo-se sua citação pessoal, sob pena de nulidade absoluta. Sua identificação dar-se-á pela certidão de registro de imóveis.”²¹

Igualmente, serão citados os confinantes do imóvel objeto de usucapião, com a finalidade de que apresentem qualquer forma de oposição à ação. Sendo assim, conforme o art. 246 §3º do Código de Processo Civil, a citação deverá ser pessoal, sendo dispensada nas hipóteses de usucapião de unidade autônoma de prédio em condomínio, de acordo a súmula do Supremo Tribunal Federal: Súmula 391. “ O confinante certo deve ser citado, pessoalmente, para ação de usucapião.”

No entanto, ao se tratar de réu incerto, deve-se proceder a citação através de edital, como estabelecido no art. 269, I do Código de Processo Civil, assim como, igualmente por meio de edital, os eventuais interessados no processo tomarão ciência da ação para se manifestarem.

O Código de Processo Civil de 1973, estabelecia em seu art. 943 que caberia intimação, por via postal, para manifestarem eventual interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, da mesma forma que, em seu art. 944 solicitava a intervenção obrigatória do Ministério Público, sendo sua inobservância causa de nulidade processual.

Apesar de tais dispositivos não estarem no atual Código de Processo Civil, entende-se que deverá ser solicitada, na petição, a citação de tais entes, uma vez que figuram como interessados no processo, ressaltando-se a disposição expressa de nulidade pela não participação do Ministério Público, pois não há tal previsão expressa no Código de Processo Civil de 2015, não sendo portanto pertinente a nulidade, apesar de parte da doutrina justificar tal necessidade com base no interesse público ou social do art. 178, I do atual código.

²¹ JUNIOR, Cláudio Habermann. Usucapião Judicial e Extrajudicial no novo CPC.1.ed. Leme, São Paulo; Habermann. 2016. p. 52.

Finalmente, após citados o réu, confinantes e interessados, esses deverão apresentar resposta no prazo de quinze dias contados da data de juntada aos autos do mandado cumprido, no caso de citação pessoal, ou, no caso de edital, haverá uma soma de prazos, inicialmente entre 20 a 60 dias fixados pelo juiz, conforme art. 257, III do Código de Processo Civil, para que só então comece a fluir o prazo de 15 dias para apresentação da resposta.

Transcorrido o prazo de resposta poderá ser declarada a revelia do réu, que segundo Fredie Didier “Há revelia quando o réu, citado, não aparece em juízo, apresentando a sua resposta, ou, comparecendo ao processo, também não apresenta a sua resposta tempestivamente.”²² A revelia para o processo de usucapião, dentre outros efeitos, acarreta na presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor, conforme jurisprudência.²³

Em tal situação, o processo flui contra o revel até que seja declarada a sentença da usucapião. Além disso, outro efeito da revelia é o julgamento antecipado do mérito.

3.2 Da competência para a ação

Via de regra, a ação de usucapião é julgada e processada perante a justiça Estadual na vara de registros públicos, se existente, ou, em sua falta, é proposta perante a vara cível comum, podendo ocorrer deslocamento da competência para a justiça federal caso a União assim como suas autarquias e empresas públicas assumirem a posição de réu, oponente ou assistente na ação, como previsto em jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça²⁴

²² DIDIER JR, Fredie. Curso de direito processual civil: teoria geral do processo e processo de conhecimento. 12. ed. Salvador: Jus Podivm, 2012. p. 665

²³ AÇÃO DE USUCAPIÃO - PRESSUPOSTOS - AUSÊNCIA DE CONTESTAÇÃO - EFEITOS DA REVELIA. - Na ação de usucapião, obedecidas as prescrições legais, aplica-se o princípio da revelia no tocante à posse, uma vez ausente contestação ao pedido inicial. (TJ-MG 200000034000390001 MG 2.0000.00.340003-9/000(1), Relator: VALDEZ LEITE MACHADO, Data de Julgamento: 07/02/2002, Data de Publicação: 26/02/2002).

²⁴ CONFLITO DE COMPETÊNCIA NEGATIVO. USUCAPIÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RÉ. INTERESSE. UNIÃO. REGRA GERAL. JUSTIÇA FEDERAL. 1. Se a ação não é de falência propriamente dita, mas de usucapião de imóvel que fora objeto de financiamento hipotecário pela Caixa Econômica Federal – CEF, há interesse da União, por uma de suas empresas públicas, aplicando-se a regra geral do art. 109 da Constituição Federal. 2. No caso, a CEF, juntamente com a massa falida de uma determinada empresa, figura como ré, em ação de usucapião de um imóvel arrecadado na falência. A questão central, pois, não é a própria falência, mas o domínio do imóvel. 3. Conflito de competência conhecido para declarar competente o Juízo Federal da 8ª Vara de Campinas – SP (STJ - CC: 57640 SP 2005/0214373-3, Relator: Ministro FERNANDO GONÇALVES,

No referente ao foro competente para a propositura da ação de usucapião, de acordo com art. 47 do Código de Processo Civil, para ações fundadas em direito real sobre bens imóveis é competente o foro da situação da coisa, isto é, observa-se à localização do imóvel, caso o imóvel tenha abrangência em mais de um Estado da Federação, comarca, seção ou subseção judiciária, a competência territorial do juízo prevento estender-se-á sobre a totalidade do imóvel conforme o art. 60 do Código de Processo Civil.

Tal critério de competência tem por objetivo a praticidade, uma vez que o local do imóvel favorece o processamento das provas e a celeridade processual. É referente, portanto, a uma competência absoluta, o que implica na impossibilidade da modificação de competência, que se quer é afastada pela presença da União ou qualquer dos seus entes na ação, de acordo com a súmula 11 do Superior Tribunal de Justiça.²⁵

Ainda, por fim, cabe salientar a incompetência absoluta dos juizados especiais cíveis para a propositura da ação de usucapião, tendo em vista não somente o excesso do valor da causa que via de regra envolvem os preços dos imóveis, mas também, e principalmente, em razão de que os juizados especiais tem por princípio a informalidade, celeridade, oralidade²⁶, dentre outros que são incompatíveis com a ação de usucapião, tendo em vista a complexidade técnica envolvida no instituto.

3.3 Documentos indispensáveis para a propositura da demanda.

O Código de Processo Civil no art. 320 estabelece os documentos necessários que devem ser apresentados na petição inicial, assim, na ação de usucapião temos como documentação necessária aquela que consigam identificar precisamente o imóvel objeto da ação conforme informa Cláudio Habermann Junior:

O bem usucapido deverá ser identificado e individualizado, para tal deverá ser apresentado a planta do imóvel que poderá ser substituída por croqui,

Data de Julgamento: 26/09/2007, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJ 11.10.2007 p. 283).

²⁵Súmula 11. A presença da união ou de qualquer de seus entes, na ação de usucapião especial, não afasta a competência do foro da situação do imóvel.

²⁶ Art. 2º da Lei no 9.099/95.

se houver nos autos elementos suficientes para sua identificação. Poderá ser apresentada também a certidão de matrícula para a identificação do proprietário.²⁷

Frequentemente, ocorre de não se encontrar a disposição do requerente da usucapião nenhum dos documentos capazes de comprovar a identificação precisa do imóvel, ora porque estejam sob guarda do titular da propriedade, ora em razão de estarem nos registros públicos que por vezes tem acesso restrito a quem não é proprietário de direito do bem, em tais casos existe a possibilidade de os documentos serem requeridos e apresentados por terceiros na própria ação ou em sede de exibição de documentos

3.4 Da sentença na usucapião.

A sentença é um ato jurídico que finaliza, com ou sem resolução do mérito, uma determinada situação submetida à jurisdição. O Código de Processo Civil de 1973, em seu artigo 945, estabelecia que a sentença que julgasse procedente a ação de usucapião seria transcrita mediante mandado no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais. Contudo, no atual Código de Processo Civil este artigo não encontra equivalente, apesar de, no entanto, sua essência prática permanece, tendo em vista que a sentença declaratória de usucapião dar-se mediante mandado de “cumpra-se e registre-se” e as obrigações fiscais de que trata o dispositivo são as dívidas relativas ao antigo proprietário, sendo a usucapião um modo de aquisição originária da propriedade, consideram-se satisfeitas as obrigações fiscais do bem imóvel.

Portanto, a sentença de usucapião vem a declarar o direito de propriedade *ex tunc*. Assim, essa forma de declaração retroativa da propriedade é o entendimento de grande parte da doutrina, entretanto, é importante perceber que a sentença apenas constitui o direito no plano de validade do ato, sendo necessário o registro no cartório de imóveis para que seja constituída a eficácia do direito de propriedade.

²⁷ JUNIOR, Cláudio Habermam. Usucapião Judicial e Extrajudicial no novo CPC.1.ed. Leme, São Paulo: Habermam. 2016. p.47.

O Código Civil consagra o registro como modo de aquisição de propriedade para bens imóveis conforme art.1.227, por se tratar de ato solene, deve ser representado perante o oficial de registro imobiliário, concedendo assim segurança jurídica e publicidade ao ato, tornando o efeito de propriedade erga omnes, como afirmam Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

Assim, tratando-se dos modos aquisitivos da sucessão e usucapião o registro possui natureza declaratória de domínio, com a importante função de gerar titularidade e trânsito jurídico em prol do usucapiente e do herdeiro, sem se olvidar da necessária publicidade, capaz de produzir oponibilidade erga omnes a respeito da alteração subjetiva do direito de propriedade.²⁸

A sentença da usucapião também deverá atender a instrumentalidade das formas, já que o magistrado poderá conceder a declaração de usucapião em espécie diferente daquela inicialmente pretendida pela parte autora, uma vez que não havendo oposição de terceiros e estando satisfeitos os elementos necessários para a espécie sentenciada o magistrado assim o deverá fazer de forma a priorizar o objetivo fático da ação, ou seja declaração da propriedade, sendo de pouca importância a nomenclatura da espécie.

Não por menos há também a possibilidade da utilização do art.1.241 ser arguido em matéria de defesa de ação possessória, isto é, o réu, que ao ser citado em ação possessória, poderá formular pedido contraposto com base no art. 1.241 de acordo com o enunciado 315 da IV Jornada de Direito Civil.²⁹

O pedido contraposto tem delimitações legais quanto a sua abrangência, devendo ficar restrito aos fatos da causa, o acolhimento deste pedido na ação de usucapião gera dois efeitos na sentença: o de julgar improcedente a pretensão da parte autora e o de declarar proprietário o até então réu, constituindo assim um título hábil para o registro da propriedade.

Em suma, o procedimento judicial de usucapião é a via mais tradicional e mais conhecida pelos advogados em geral porque encontra-se consolidada no

²⁸ FARIAS Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil v.5: Direitos Reais. 8a. ed. Salvador; Jus Podivm, 2014. p. 362.

²⁹IV Jornada de Direito Civil. Enunciado. 315: O Art. 1.241 do Código Civil permite que o possuidor que figurar como réu em ação reivindicatória ou possessória formule pedido contraposto e postule ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel, valendo a sentença como instrumento para registro imobiliário, ressalvados eventuais interesses de confinantes e terceiros.

direito nacional há muitos anos e é eficaz para todos os casos, apesar da morosidade e burocracia envolvida. No entanto, existe a opção do procedimento extrajudicial, que foi introduzido à legislação pelo atual Código de Processo Civil, que é útil para diversos casos, mas ainda não é bem conhecida pelos aplicadores do direito. É uma solução mais dinâmica para a regularização da posse, mas não menos burocrática, como se observará no próximo tópico.

4. PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

O Código de Processo Civil de 2015 acrescentou a possibilidade do procedimento extrajudicial de usucapião, por meio do art. 1.071, que em sua redação altera a Lei nº 6.015/73, a Lei dos Registros Públicos, criando o art. 216-A, o qual efetivamente institui o procedimento para usucapião extrajudicial.

A usucapião extrajudicial recai sobre imóveis e direitos reais, sendo possível todas as espécies de usucapião, salvo as que exigirem procedimento próprio, como a indígena ou a coletiva.

O entendimento sobre as etapas do procedimento de usucapião extrajudicial é vital para compreensão do instituto, uma vez que apresenta forma bastante rígida, mas se seguida corretamente faz declarar o direito de propriedade da mesma validade como se fosse através de processo judicial.

4.1 Da competência, partes e notificações

A competência para avaliação dos pedidos de usucapião extrajudicial segue o critério espacial, isto é, corresponde ao cartório da localidade do bem, sendo o local em que está registrado ou, quando não há registro do imóvel, o cartório em que deveria constar a matrícula, assim como previsto no art. 47 do Código de Processo Civil.

De acordo com o art. 216-A da Lei dos Registros Públicos, o requerimento da usucapião deve ser efetuado pelo interessado na ação, legitimado ordinário, acompanhado de advogado. A necessidade de advogado, exigida pela lei, é no sentido de auxiliar a parte com a complexidade da matéria e dos requisitos, não

de intermediar interesses opostos, pois, cabe ratificar, não deve haver conflito entre as partes no procedimento de usucapião extrajudicial. Nessa linha, a procuração, que poderá ser pública ou particular, deve conter poderes específicos para o procedimento, uma vez que não se trata de mera administração, não sendo exigível o reconhecimento de firma para atuação do advogado.³⁰

Ainda, cabe ao oficial de registro dar ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município para se manifestarem sobre o pedido no prazo de até trinta dias, sendo o silêncio interpretado como falta de interesse. Cabe salientar que se trata de mera notificação dos entes públicos e não citação.

Outrossim, cabe ao oficial de registro a publicação de edital em jornal de grande circulação para que eventuais terceiros interessados possam manifestar-se sobre o pedido no prazo de quinze dias. Tal medida visa garantir publicidade do procedimento para preservar a segurança jurídica.

4.2 O silêncio do notificado

O silêncio do notificado, isto é, daquele que conta como proprietário do imóvel na matrícula, é um ponto crucial do procedimento de usucapião extrajudicial. Anteriormente, se da notificação do titular de direitos reais sobre o imóvel não se obtivesse resposta, a interpretação dada era de discordância com o procedimento, o que na prática tornava a usucapião extrajudicial, em larga medida, inviável, uma vez que, tendo em vista que grande parte dos imóveis que passam pela prescrição aquisitiva são propriedades abandonadas, a negligência do proprietário tanto em cuidar do bem como em responder à notificação seria recompensada, além de que contraria a lógica do processo civil, no sentido que a revelia implica na concordância do réu.

De qualquer forma, o provimento 65 de 2017 modificou a lei para o modo que vige atualmente, no sentido de que o silêncio do notificado resulta na concordância com o procedimento de usucapião.

4.3 Do requerimento

³⁰ Provimento CNJ Nº 121 de 13 de julho de 2021.

O reconhecimento da usucapião por via extrajudicial começa pela apresentação de requerimento, tal como petição inicial no processo judicial, ao oficial do registro de imóveis. Tal requerimento, subscrito por advogado, deve ser preciso e claro ao apresentar os fatos que fundamentam o pedido, demonstrando os requisitos materiais da espécie de usucapião pretendida, devendo conter o termo de início de posse, a qualificação da posse como mansa e pacífica, justa ou injusta, de boa-fé, além de quaisquer outros fatos que sirvam para o enquadramento legal do pedido.

Ainda, o requerente deverá solicitar a prenotação do processamento, isto é a anotação prévia e provisória em relação a preferência quanto aos direitos reais em questão, a notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente com o pedido, a publicação de edital visando a notificação dos interessados incertos, a notificação dos entes públicos e o deferimento do pedido de usucapião e registro aquisitivo da propriedade, podendo ser na matrícula existente do imóvel ou então, quando for o caso, a abertura de matrícula. Igualmente, é cabível ao requerente solicitar quaisquer outras diligências que julgar importante para complementar a comprovação do seu direito de propriedade.

4.4 Dos documentos indispensáveis para propositura da demanda

A documentação é parte vital do procedimento extrajudicial para a prescrição aquisitiva. O art. 216-A da lei de registros de imóveis prevê a documentação necessária nos incisos I à IV, tais documentos, que devem ser analisados pelo oficial de registro, objetivam comprovar os requisitos materiais da espécie de usucapião pretendida, sendo análogo aos documentos indispensáveis à propositura da demanda previsto no art. 320 do código de processo civil.

4.4.1 Ata notarial

A ata notarial, resumidamente, é um documento, produzido pelo notário, que descreve as situações e fatos do caso em concreto. Dessa forma, em tal

papel deve constar a titularidade, o tempo e a qualificação da posse, sem qualquer juízo de valor.

4.4.2 Planta e memorial descritivo

A planta consiste em um desenho arquitetônico do imóvel e sua localização geográfica, já o memorial descritivo é a descrição do imóvel, suas características, seus materiais de fundação, etc. A planta e o memorial descritivo, requisito do inciso II do art. 216-A, devem ser assinadas por profissional legalmente habilitado.

Quanto aos profissionais legalmente autorizados são aqueles habilitados pelo conselho regional de engenharia e agronomia (CREA) e o conselho de arquitetura e urbanismo (CAU) conforme art. 13 da lei 5.194/66.³¹

Assim, visa-se com a planta e o memorial descritivo a identificação mais precisa do imóvel objeto de usucapião extrajudicial, para que se possa localizar todos os direitos e indivíduos envolvidos, dessa forma, leva-se em consideração, inclusive, os imóveis vizinhos ao bem e suas respectivas titularidades, a fim de não gerar dúvidas quanto ao tamanho e divisões da propriedade em foco.

4.4.3 Assinatura dos titulares de direitos reais

Outro ponto fundamental para o reconhecimento da usucapião extrajudicial é a assinatura, na planta e memorial descritivo, dos titulares de direitos reais relativos ao bem, conforme o inciso II do art. 216-A. Tal assinatura é importante pois simboliza o consentimento dos titulares, isto é, a ausência de conflito que é o principal motivo que possibilita o procedimento extrajudicial de usucapião. Não por menos, é possível que a concordância dos titulares também possa ser expressa por meio de declaração escrita em documento apartado.

³¹ Lei 5.194/66: Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.

Existe, ainda, o entendimento de que se é possível a dispensa da assinatura do proprietário do direito real nos casos em que for apresentado pelo requerente título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica entre as partes, acompanhada de comprovação de quitação das obrigações, bem como de certidão demonstrando a inexistência de ação judicial contra o usucapiente e seus cessionários.

4.4.4 Certidões negativas do imóvel e do domicílio do requerente

O inciso III do art. 216-A da lei dos registros públicos exige que sejam anexadas, ao requerimento de usucapião extrajudicial, as certidões negativas da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. Tais certidões referem-se ao poder judiciário estadual e federal, cujo objetivo é a verificação da existência ou não de demandas em relação ao imóvel objeto da usucapião ou em relação ao requerente que impediria o procedimento extrajudicial, como por exemplo uma ação reivindicatória de posse.

Cabe salientar, em conclusão, que a existência de ação de usucapião na esfera judicial não ocasiona litispendência, uma vez que as esferas administrativas e judiciais são independentes, no entanto, com relação ao procedimento extrajudicial de usucapião pode ocorrer duas situações que, prima face, obsta o pedido.

A primeira hipótese seria a requisição extrajudicial de usucapião envolvendo mesmo objeto e partes já envolvidas em decisão judicial transitada em julgado, cabendo ao oficial de registro rejeitar o pedido, tendo em vista que a tutela administrativa não deve ultrapassar a coisa julgada. Já a segunda hipótese seria do pedido extrajudicial durante o curso de ação judicial de usucapião, o que, segundo parte da doutrina, não impediria a análise do pedido, no entanto, havendo oposição no processo judicial, se tornaria clara a presença de conflito entre as partes.

4.4.5 Justo título e outros documentos

Por último, o inciso IV, do art. 216-A, exige a anexação do justo título, ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a

natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. Tal exigência visa o fortalecimento do conjunto probatório, buscando o preenchimento dos requisitos da modalidade de usucapião pretendida.

No entanto, cabe frisar que a presença de justo título não é requisito necessário para todas as espécies de usucapião, tal como a usucapião extraordinária. Assim, o objetivo do inciso IV é cobrar comprovação do tempo de posse, sendo o fator, como dito anteriormente, imprescindível para todos os tipos de usucapião. Tais documentos podem ser faturas de consumo de energia ou água, pagamento de tributos, contratos de compra e venda, etc.

4.5 Da prenotação

Em conclusão, tendo o interessado o requerimento e todos documentos indispensáveis pode então dirigir-se ao cartório competente e ingressar com o pedido do reconhecimento da usucapião extrajudicial. Dessa forma, o oficial de registro iniciará o procedimento pela prenotação, que consiste em uma anotação prévia e provisória do requerimento, para que tal conte com prioridade para o registro em relação a eventuais pedidos posteriores.

A prenotação, no entanto, não consiste em juízo de admissibilidade do requerimento, mas apenas lhe atribui prioridade, que, segundo o art 188 da lei de registros públicos, tem duração total de trinta dias. No entanto, tendo em vista os diversos procedimentos envolvidos na usucapião extrajudicial, exigidos pelo art 216-A, cabe a prorrogação do prazo de prenotação, até que o oficial de registro analise o pedido, conforme estabelece o art. 1.419 do provimento 05/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Bahia³².

Por fim, sanadas as dúvidas e preenchidos os requisitos, procede-se para o registro do imóvel. Assim, a prenotação encerra o procedimento extrajudicial de usucapião, concluindo ou com a produção do efeito declaratório da propriedade ou então com o indeferimento do pedido, caso não sejam

³² Art. 1419. O requerimento de usucapião, instruído com os documentos indicados no art. 1418, será apresentado junto ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição com competência registral sobre o imóvel, onde será devidamente autuado, prorrogando se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

preenchidos os requisitos, o que, por sua vez, não impede a remessa do pleito às vias judiciais.

Em conclusão, o procedimento extrajudicial exige uma série de documentos e comprovações de posse que, em uma análise rápida, parece ser algo bastante dificultoso - e de fato é - mas, no entanto, é um procedimento mais acessível se comparado à formalidade do processo judicial. Por ser mediado diretamente nos registros públicos, portanto, é razoável que se dialogue com o tabelião, se busque informações e se construa soluções para os casos concretos, uma vez que, estando preenchidos os requisitos conforme a lei, o tabelião deve fazer o registro.

Não se pode esquecer que a extrajudicialidade se funda na ideia de conciliação, de diálogo entre as partes, está envolta em situações nas quais não há divergência de interesses, portanto é fundamental a cooperação entre as partes. Assim cabe a análise de casos práticos em que haja essa convergência de interesse, que inicialmente parece difícil de ocorrer, uma vez que envolve perda voluntária de patrimônio.

5 HIPÓTESES PRÁTICAS DE APLICAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

5.1 Imóveis não matriculados

Uma primeira hipótese para aplicação da usucapião extrajudicial, é a situação de imóveis que não possuem matrícula no cartório de registros. Antes do provimento 65/2017 do CNJ, pairavam dúvidas quanto à possibilidade do procedimento extrajudicial de usucapião para áreas sem matrícula, mas o inciso IV do art. 3º sanou tal questão ao solicitar a indicação de que o imóvel possua ou não registro. Em tal situação, portanto, não incide a prerrogativa do consentimento do titular do direito de propriedade, uma vez que não existe matrícula e, conseqüentemente, não há titular anterior registrado.

Tendo em vista que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, não há necessidade que exista matrícula anterior, cabendo, então, a criação de nova matrícula para o imóvel ao fim do procedimento extrajudicial. No entanto, é vital que o memorial descritivo seja georreferenciado para obter a precisa identificação do bem, evitando assim eventual ofensa ao patrimônio público. Assim, o oficial de registro deve requisitar a manifestação do poder público quanto ao procedimento, cabendo frisar que não há a presunção de que a área seja pública apenas por não possuir titular registrado, é o que se observa na jurisprudência.³³

³³ AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA. USUCAPIÃO DE IMÓVEL EM FAIXA DE FRONTEIRA. POSSIBILIDADE. TERRA DEVOLUTA. PRESUNÇÃO. INEXISTÊNCIA. TITULARIDADE. ÔNUS DA PROVA. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. Esta Corte Superior possui entendimento de que a circunstância do imóvel objeto do litígio estar situado em área de fronteira não tem, por si só, o condão de torná-lo de domínio público. A ausência de transcrição no ofício imobiliário não conduz à presunção de que o imóvel se constitui em terra devoluta, cabendo ao Estado o encargo de provar a titularidade pública do bem. Precedentes. 3. A demonstração do dissídio jurisprudencial pressupõe a ocorrência de similitude fática entre o acórdão atacado e os paradigmas. 4. Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg no REsp 611577 / RS AGRVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2003/0213141-6, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data do Julgamento:20/11/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data da publicação: Dje 26/11/2012).

A aplicação prática de tal hipótese ocorre em regiões onde nem o poder público nem as autoridades cartorárias realizaram quaisquer demarcações de terras, ou em que nem tão pouco reconheceu-se os proprietários, mas que, ao serem preenchidos os requisitos de determinada espécie de usucapião, surgiu o direito à obtenção do título de propriedade.

5.2 Loteamentos urbanos não regulares

O procedimento extrajudicial de usucapião pode ser útil como instrumento para a regularização da propriedade, como nos casos envolvendo os inúmeros loteamentos irregulares existentes pelo país, que, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), existem mais de cinco milhões de moradias irregulares no Brasil.

A rápida expansão das cidades e a iminente necessidade das pessoas de possuírem moradia, aliadas ao descaso do poder público, foram os principais fatores que resultaram nas ocupações irregulares, que não por menos acabaram por se tornar uma das principais referências culturais do estilo de vida brasileiro. Em muitos casos, tais áreas ocupadas de maneira não regular se tratavam de grandes propriedades rurais, que foram desmembradas e ocupadas de maneira informal.

As irregularidades podem ser as mais diversas, o loteador por vezes realiza as obras de infraestrutura mas não executa o desmembramento dos lotes, ou ao contrário, realiza o desmembramento mas não realiza as obras necessárias para averbação do registro do loteamento, neste caso, entende-se que a usucapião extrajudicial é uma medida adequada para viabilizar a regularização de tais lotes, de modo que o titular da terra global terá tanto interesse em regularizar quanto o possuidor.

Contudo, não ficam dispensadas as responsabilidades do loteador que venham recair sobre ele, perante a administração pública competente e ao particular que adquire um imóvel nestas circunstâncias.

5.3 Fração de bem imóvel

Uma hipótese que permite a usucapião extrajudicial é referente ao fracionamento de imóvel. Existem casos de famílias que ocupam um mesmo terreno ou construção mas exercem posses autônomas, isto é, possuem abastecimento de água, energia elétrica e equivalentes individuais, mas, no entanto, a escritura do imóvel é uma só.

Assim, a divisão por via da usucapião gera a abertura de novas matrículas em tantas frações forem averbadas as perdas do imóvel de origem, não sendo submetido, inclusive, a módulos urbanísticos mínimos, ao que se depreende do entendimento firmado pela jurisprudência.³⁴

A via da usucapião extrajudicial para o fracionamento do imóvel é viável uma vez que o proprietário da totalidade do imóvel também tenha interesse na divisão, como forma de regularização dos títulos de propriedade. É especialmente interessante para os proprietários mas também é positiva para a sociedade, pois promove uma reestruturação urbanística e rural.

5.4 Área autônoma de condomínio edilício regular com bloqueio do promitente vendedor para outorga da escritura

Certos estados brasileiros exigem, para lavratura de escritura, que se apresente certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública (CND). Dessa forma, diversos compromissários compradores não conseguem regularizar o título de propriedade, mesmo após terem quitados os respectivos preços pactuados, por não possuírem tal certidão negativa solicitada pelos tabeliães e notários. Marcelo Couto, sobre o tema, afirma que: “A irregularidade fiscal da pessoa jurídica alienante, que não possui as certidões negativas

³⁴Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m2. Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m2, destacada de um todo maior, dividida em composses. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido. (STF - RE: 422349 RIO GRANDE DO SUL, Relator: Min. DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 29/04/2015, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 05/08/2015).

fiscais necessárias à lavratura da escritura, é um óbice bastante comum. Tal situação, por si só, torna cabível o procedimento extrajudicial de usucapião.”³⁵

O Supremo Tribunal Federal já declarou que é inconstitucional a restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, quando a mencionada restrição for utilizada como meio de cobrança indireta de tributos.³⁶

Nessa perspectiva, por exemplo, ocorrem situações em que, apesar de o imóvel em condomínio edilício estar regularmente constituído e registrado, o até então promitente vendedor, como incorporadoras e construtora, fica impedido de outorgar a escritura pública do imóvel para os compradores, pela incapacidade de apresentar certidões negativas de débitos junto ao INSS e de quitação de tributos e contribuições da secretaria da Receita Federal, exigidos pela lei 7.433/85.

A usucapião extrajudicial, portanto, pode ser utilizada para obtenção do título de propriedade, desde que sejam preenchidos os requisitos legais de determinada espécie de prescrição aquisitiva, sendo, inclusive, benéfico para o promitente vendedor ter este imóvel fora do seu ativo patrimonial, no tocante à legalidade fiscal.

Desta forma, para se realizar o procedimento é preciso a anuência do síndico constituído ou de qualquer um dos condôminos, uma vez que

³⁵ DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO, Marcelo. Usucapião Extrajudicial: Doutrina e Jurisprudência. 4ª edição. Salvador: Editora Jus Podivm, 2021. p.159

³⁶ RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. DIREITO TRIBUTÁRIO E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CLÁUSULA DA RESERVA DE PLENÁRIO. ART. 97 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL PLENO DO STF. RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELO ESTADO. LIVRE EXERCÍCIO DA ATIVIDADE ECONÔMICA OU PROFISSIONAL. MEIO DE COBRANÇA INDIRETA DE TRIBUTOS. 1. A jurisprudência pacífica desta Corte, agora reafirmada em sede de repercussão geral, entende que é desnecessária a submissão de demanda judicial à regra da reserva de plenário na hipótese em que a decisão judicial estiver fundada em jurisprudência do Plenário do Supremo Tribunal Federal ou em Súmula deste Tribunal, nos termos dos arts. 97 da Constituição Federal, e 481, parágrafo único, do CPC. 2. O Supremo Tribunal Federal tem reiteradamente entendido que é inconstitucional restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, quando aquelas forem utilizadas como meio de cobrança indireta de tributos. 3. Agravo nos próprios autos conhecido para negar seguimento ao recurso extraordinário, reconhecida a inconstitucionalidade, incidental e com os efeitos da repercussão geral, do inciso III do §1º do artigo 219 da Lei 6.763/75 do Estado de Minas Gerais.

(Supremo Tribunal Federal. ARE 914045 RG, Relator: Min. EDSON FACHIN, julgado em 15/10/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-232 DIVULG 18-11-2015 PUBLIC 19-11-2015).

presume-se a concordância com o justo-título da promessa de compra e venda conforme o Art 6º do provimento 65/2017 do CNJ.³⁷

Tal hipótese de aplicação da usucapião extrajudicial tem uma evidente finalidade econômica, sendo útil para finalizar negócios jurídicos pendentes em razão da outorga da escritura pública e garantir o exercício do pleno direito de propriedade daqueles que de maneira justa adquiriram o bem. É importante ressaltar, também, que a regularização não impede a imputação da responsabilidade das construtoras e incorporadoras frente ao consumidor, podendo este inclusive requerer que sejam pagas as despesas do procedimento de regularização.

5.5 Área autônoma de condomínio edilício irregular

Uma prática comum realizada por incorporadoras é a negociação de imóveis na planta, isto é, em fase de construção, prática essa permitida e usual, seguindo as exigências legais de acordo com a lei nº 4.591/64. Tal medida busca aumentar o capital de giro do empreendimento, coletando antecipadamente os recursos para a construção da edificação, assim como aquecer a economia.

Não raro, tendo em vista a escala dos empreendimentos ocorre um grande lapso temporal entre o momento da celebração da promessa de compra e venda e a entrega definitiva do imóvel, lapso esse que pode ser de anos. É portanto que a lei de incorporações estipula uma série de requisitos para garantir a segurança da operação, sendo o principal dispositivo a obrigatoriedade do registro de incorporação, previsto no art. 32: “O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: (...)”.

Assim, a lei exige uma lista extensa de documentos, sendo ao todo dezesseis alíneas que preveem obrigações ao incorporador para obtenção do registro. Tais exigências, em grande medida, resultam em um impasse entre a

³⁷ Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

demanda do mercado imobiliário e a burocracia estatal, o que leva, em diversos casos, ao empreendedor iniciar a obra e negociar as unidades mesmo sem ter o registro da incorporação, gerando altos riscos de irregularidades futuras, que podem prejudicar tanto o adquirente como o próprio incorporador.

Nessa perspectiva, o que ocorre em diversos casos é que o adquirente compra o imóvel na planta, mas o incorporador, por sua vez, não realiza o registro do empreendimento e segue com a construção do imóvel. Assim, ao fim da obra, passado anos da aquisição, aparecem as dificuldades para se entregar o bem, uma vez que os requisitos para o registro não mais podem ser cumpridos, seja em razão de um erro facto ou, inclusive, por mudanças na legislação que podem vir a tornar o imóvel irregular. Assim, fica impossibilitado a escrituração do bem no cartório de registro de imóveis, além de também dificultar um possível financiamento bancário.

Sendo assim, a irregularidade resulta em grande prejuízo para todos envolvidos, uma vez que quem adquiriu o imóvel se vê sem o título de propriedade de seu bem e o construtor acaba por não ter poder para desafetar o imóvel irregular de seu patrimônio; o imóvel fica impossibilitado de ser comercializado regularmente. É portanto que a usucapião extrajudicial é uma alternativa adequada para quem adquiriu o bem obter o título de propriedade, atentando-se somente quanto ao cumprimento dos requisitos da espécie de usucapião invocada no caso em concreto.

Para o requerimento é necessária a anuência de todos os titulares constantes na matrícula do terreno, que em tal hipótese seria o construtor, uma vez que a unidade autônoma não está constituída regularmente, conforme o art. 7º do provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.³⁸

O preenchimento dos requisitos legais para a usucapião torna possível a matrícula do imóvel que até então estava irregular, como previsto no §4 do art. 20 do provimento 65/2017 do CNJ:

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem

³⁸Conselho Nacional de Justiça. Provimento 65/2017. Art. 7º. Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

Em tal hipótese, portanto, o oficial de registro deverá proceder com registro o imóvel usucapiente abrindo uma matrícula individual, independentemente de quaisquer requisitos, tais como o “habite-se” ou certidão de quitação de débitos previdenciário, uma vez que se trata de modo de aquisição originária da propriedade, estando desconstituído de quaisquer vícios da propriedade anterior.

5.6 Na morte do Promitente Vendedor

Ocorrem situações nas quais comprador e vendedor apenas realizam uma promessa de compra e venda referente ao bem imóvel, sem realização imediata da transferência do título de propriedade através da escritura pública, o que resulta nos ditos “contrato de gaveta”, que possuem força obrigacional, mas sem condão de estabelecer um direito real sobre aquele imóvel.

Tal situação de insegurança jurídica perdura no tempo, ao ponto de eventualmente ocorrer a morte do promitente vendedor, fato esse que dificulta a regularização da transferência da propriedade, tendo em vista que, pelo princípio da saisine, com o falecimento do sujeito abre-se a sucessão, tornando a universalidade de bens e direito, dito espólio, um condomínio de titularidade dos herdeiros.

Como dito, a promessa de compra e venda firmada pelo falecido possui apenas caráter obrigacional, passando o imóvel a compor espólio dos herdeiros. Sendo assim, para o promitente comprador obter a outorga da escritura deveria esperar o encerramento do inventário, o que eventualmente pode demorar anos em função de discordâncias dos herdeiros, para que ao final tivesse a possibilidade de obter de outorga de sua escritura, havendo risco de o bem em questão ser liquidado em dívidas ou penhorado por credores.

Nessa perspectiva, o procedimento de usucapião extrajudicial pode ser utilizado como solução alternativa para tal cenário, desde que preenchidos os requisitos legais da espécie da usucapião e havendo a anuência dos condôminos, isto é dos herdeiros, que são os titulares do direito de propriedade

até a partilha, para que seja realizada a usucapião e a obtenção do título de propriedade conforme o art.12 do provimento do CNJ.³⁹

A exigência da apresentação de declaração de únicos herdeiros visa segurança jurídica, evitando assim o eventual aparecimento de supostos herdeiros que poderiam se opor, o que afastaria a possibilidade da tutela extrajudicial do procedimento de usucapião, gerando lide.

5.6.1 Recusa a Realizar o Inventário por Parte dos Herdeiros do Alienante

Não por menos, a situação do falecimento do promitente vendedor pode acarretar diversos entraves ao adquirente referente à realização do inventário pelos herdeiros. Pode ocorrer de os herdeiros não possuírem interesse ou disposição em dar início ao inventário, seja judicial ou extrajudicial, bem como, pode ocorrer casos em que o inventário foi feito, mas sem que o bem alienado fosse incluído dentre aquele a inventariar, por entenderem os herdeiros que o falecido já não mais tinha a propriedade, recusando-se, porém, os herdeiros a realizarem a sobrepartilha.

Tendo em vista a situação descrita, cabe destacar o fato de que “não existe meio extrajudicial para obrigar alguém a inventariar bens que ainda figuram no registro de imóveis como propriedade de um parente falecido”⁴⁰. Sendo assim, havendo negativa por parte dos herdeiros em inventariar o bem, a usucapião extrajudicial é uma solução adequada para se regularizar a transferência da propriedade.

Importante, porém, tentar dialogar com os herdeiros sobre a possibilidade de lavratura de inventário e, posteriormente, da transferência ao adquirente por meio de escritura pública. A lavratura de inventário e de compra e venda sempre será mais célere, tendo em vista que são atos, isto é, não são procedimentos, diferentemente da usucapião. Apesar da celeridade, a

³⁹Conselho Nacional de Justiça Provimento 65. Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

⁴⁰ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arante; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan, Usucapião Extrajudicial: a necessidade de comprovação de óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns, CORI-MG, Disponível em: <https://corimg.org/files/obra/Artigo-A-necessidade-de-comprovacao-do-obice.pdf?x88437>. Acesso em 20/10/2021.

usucapião extrajudicial tem seu trâmite obrigatório, que demora certo tempo mesmo que todos os requisitos estejam presentes. Assim, resta cientificar os herdeiros de que poderá ser demonstrada à Secretaria do Estado da Fazenda a situação, de forma que não haverá incidência de imposto de transmissão “causa mortis” e doações - ITCD, sendo indispensável, para tanto, demonstrar que o falecido já havia assinado o contrato de promessa de compra e venda e recebido o valor em vida. Assim, sendo comprovado o recebimento do valor, apenas resulta a obrigação de transferir o bem.

Outrossim, no que se refere ao imposto de renda devido no ganho de capital, a depender do tempo transcorrido entre o recebimento do valor, o inventário e a subsequente lavratura da escritura de compra e venda, já terá ocorrido a prescrição ou a decadência.

A hipótese da recusa dos herdeiros em dar seguimento ao inventário e que justifica a usucapião não se confunde com aquela em que os próprios herdeiros, ou meeiro, querem se beneficiar do instituto da usucapião para burlar a obrigação de inventariar os bens que caberiam a eles próprios. Nessa última hipótese, é evidente a falta de interesse em agir, como se pode observar em jurisprudência,⁴¹ que reitera que a usucapião não pode ser usada como forma alternativa ao inventário necessário.

Por sua vez, no que se refere às hipóteses em que já foi feita a escritura de cessão de direitos hereditários, encontra-se jurisprudência⁴² no sentido de que, como o cessionário tem legitimidade concorrente para requerer inventário, nos termos do art. 616, V, do Código de Processo Civil, não haveria interesse de agir para a usucapião.

⁴¹ EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - MEEIRO - BEM A SER INVENTARIADO - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A usucapião não pode ser utilizada com a finalidade de suprimir o necessário inventário de bem deixado por herança pela companheira do apelante, sob pena de burlar o sistema registral e o fisco, além de direito de outro herdeiro. 2. Recurso não provido. (Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível no 1.0518.09.186979-3/001. Relator Des. Raimundo Messias Júnior. Data de julgamento 04/12/2018. Data de publicação da súmula: 19/12/2018.)

⁴² EMENTA: AÇÃO DE USUCAPIÃO - ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS - AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE - VIA ELEITA - INADEQUAÇÃO. A ação de usucapião não é a via adequada para a transferência de propriedade de bem, objeto de cessão hereditária, se o cessionário dos direitos possui instrumento hábil para esse fim, podendo-se valer do inventário judicial. (Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível no 1.0394.14.004356-0/001. Relator Des. Alexandre Santiago. Data de julgamento 26/09/2018. Data de publicação da súmula: 28/09/2018).

Entretanto, havendo algum problema que envolva a escritura de cessão de direitos hereditários, inviabilizando a lavratura do inventário, ou se a situação do imóvel pretendente a ser usucapido não for correspondente àquela que foi descrita na escritura de cessão, ficará demonstrado o óbice que justificará a via da usucapião.

Ao se analisar a jurisprudência⁴³ nacional, identifica-se situações em que, mesmo havendo cessão de direitos hereditários, recorreu-se à usucapião. Um caso, a título de exemplo, envolvia imóvel constituído por dois lotes, mas apenas um deles havia sido adquirido por cessão de direitos hereditários. Já outro exemplo é referente à sucessão de posse, ou seja, caso em que não havia propriedade que pudesse ser transferida por meio de inventário, razão pela qual se justificava a usucapião.

5.7 Imóveis gravados com ônus reais

Imóveis gravados de ônus reais são aqueles que impõem ao titular limitações do direito de propriedade no sentido de criar direitos reais de coisa alheia, isto é, garantias negociais, em geral, como penhor, alienação fiduciária,

⁴³ Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - IMÓVEL CONSTITUÍDO POR DOIS LOTES - UM DELES ADQUIRIDO VIA CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS - INTERESSE DE AGIR - PRESSUPOSTO QUE SE FAZ PRESENTE NO CASO CONCRETO - SENTENÇA CASSADA - JULGAMENTO IMEDIATO DO MÉRITO - ARTIGO 1.013, §3o, DO NCPC - LAPSO TEMPORAL INCOMPLETO - AUSÊNCIA DE REQUISITOS LEGAIS. - É possível a propositura de ação de usucapião fundada em instrumento de cessão de direitos hereditários, quando, em determinados casos, as exigências legais e burocráticas próprias da habilitação em inventário podem obstar a regularização do domínio do bem. [...].

(Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível no 1.0394.14.004356-0/001. Relator Des. Alexandre Santiago. Data de julgamento 26/09/2018. Data de publicação da súmula: 28/09/2018).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA- IMÓVEL NÃO REGISTRADO - ALEGADA POSSE DE PARTE DO BEM POR SUCESSÃO HEREDITÁRIA - POSSIBILIDADE DA PRETENSÃO - INTERESSE DE AGIR - BINÔMIO NECESSIDADE-ADEQUAÇÃO - PRESENÇA - CASSAÇÃO DA SENTENÇA. - Quando o provimento jurisdicional vindicado pelos Requerentes é necessário, se revelando adequada a via processual, fica configurado o seu interesse de agir. - Indicando os elementos apresentados com a petição inicial que a Ação de Usucapião, relativa a área rural sem matrícula própria no Registro de Imóveis, não foi proposta como sucedânea de Inventário, por não ter se verificado em favor dos Autores a precedente transmissão do domínio do imóvel por sucessão hereditária, mas a suposta e alegada successio possessionis sobre parte do bem, não se justifica a extinção do feito, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

(Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível no 1.0704.03.019046-3/001. Relator Des. Roberto Vasconcellos. Data de julgamento 21/06/2018. Data de publicação da súmula: 03/07/2018.)

anticrese e hipoteca. Tais gravames constam na matrícula do imóvel e servem como mitigação do direito de propriedade entre o titular e os credores.

Nessa perspectiva, analisando-se quanto a possibilidade de incorrer-se ao instituto da usucapião quando o bem encontrar-se gravado com ônus reais, constata-se que, a partir de um análise jurisprudencial, há indicativos de que tal fato não constitui causa impeditiva para a usucapião.⁴⁴

Sendo assim, o uso da usucapião extrajudicial de bens gravados com ônus reais é medida adequada, como previsto no art. 14 do provimento 65/17 do CNJ.⁴⁵ Ainda, o mesmo artigo prevê parágrafo único que estipula a possibilidade de impugnação por parte do titular do direito real previsto, havendo a possibilidade de conciliação ou mediação entre tal e o possuidor, resguardando que, não havendo acordo, fica vedado o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

5.8 Na indisponibilidade judicial e administrativa do bem imóvel

⁴⁴ DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308. (...) 4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário. 5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o "direito principal" que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, ab novo, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá. 6. Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos ex tunc, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade. 8. Recurso especial conhecido e provido.

(STJ - REsp: 941461/SC, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 24/04/2012, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: --> DJe 29/04/2012).

⁴⁵ Provimento 65/17 CNJ art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião. Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Ocorrem situações nas quais o imóvel objeto do contrato de compra e venda tem a outorga da escritura impossibilitada em razão de bloqueio administrativo ou judicial do bem. Em tal hipótese, o Estado grava o bem com bloqueio visando garantir uma execução judicial, uma instrução processual, como por exemplo no âmbito criminal de lavagem de dinheiro, ou pagamento de impostos devidos pelo titular do direito de propriedade até então.

É o que comumente ocorre com incorporadoras e construtoras que passam por processo de falência, concordata ou execuções cíveis e trabalhistas e acabam, conseqüentemente, impossibilitadas de outorgar a escritura para os compradores dos imóveis bloqueados. Indica-se, em tais situações, a alternativa da usucapião extrajudicial, quando preenchidos os requisitos de determinada espécie, como meio para a regularização da situação jurídica do bem.

Sendo assim, é necessária a anuência do titular, exigência do procedimento extrajudicial, que pode ocorrer por meio do justo título, como no caso das promessas de compra e venda realizadas pelas construtoras. No entanto, tendo em vista que o imóvel objeto do litígio está com constrição judicial, caberia ainda a anuência da autoridade judicial ou administrativa, como é estipulado no provimento 23/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro em seu art.12 §7º que exige a anuência do ente que determina o bloqueio do bem, com objetivo de preservar a ordem jurisdicional: “§ 7o. No caso de imóvel ou proprietário atingido por ordem de indisponibilidade, é necessária a anuência da autoridade judicial ou administrativa.”

A anuência, entretanto, quando suscitada no processo judicial da usucapião é ultrapassada, tendo em vista que se trata de modo de aquisição originária da propriedade, independente de vínculo com o proprietário, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça.⁴⁶

⁴⁶ CIVIL. USUCAPIÃO TABULAR. REQUISITOS. MERO BLOQUEIO DE MATRÍCULA. APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO DO INSS INAUTÊNTICA PELOS VENDEDORES. LONGA INATIVIDADE POR PARTE DO ÓRGÃO. AUSÊNCIA DE TENTATIVAS DE ANULAÇÃO DO ATO OU RECEBIMENTO DO CRÉDITO. DECURSO DE TEMPO. CABIMENTO DA USUCAPIÃO. 1. A usucapião normalmente coloca em confronto particulares que litigam em torno da propriedade de um bem móvel. 2. Na hipótese dos autos, a constatação de que os vendedores do imóvel apresentaram certidão negativa de tributos previdenciários inautêntica vou o juízo da vara de registros públicos, em processo administrativo, a determinar o bloqueio da matrícula do bem. 3. O bloqueio da matrícula não colocou vendedores e compradores em litígio em torno da propriedade de um bem imóvel. Apenas promoveu uma séria restrição ao direito de propriedade dos adquirentes para a

Ainda, o provimento 65/2017 do CNJ deixa claro, em seu artigo 21⁴⁷, que a usucapião não extingue as restrições administrativas ou os gravames judiciais referentes ao bem, cabendo aos entes públicos a possibilidade de anuir quanto à extinção de tais gravames.

proteção do crédito financeiro do INSS. 4. Pelas disposições da Lei de Registros Públicos, o bloqueio da matrícula é ato de natureza provisória, a ser tomado no âmbito de um procedimento maior, no qual se discuta a nulidade do registro público. A lavratura de escritura de compra e venda sem a apresentação de certidão previdenciária é nula, pelas disposições do art. 47 da Lei 8.212/91. Assim, o bloqueio seria razoável no âmbito de uma discussão acerca dessa nulidade. 5. Do ponto de vista prático, o bloqueio produz efeitos em grande parte equivalentes ao do cancelamento da matrícula, uma vez que torna impossível, ao proprietário de imóvel com matrícula bloqueada, tomar qualquer ato inerente a seu direito de propriedade, como o de alienar ou de gravar o bem. 6. Se o INSS ou qualquer outro legitimado não tomar a iniciativa de requerer o reconhecimento ou a declaração da nulidade da escritura, o bloqueio da matrícula, por si só, não pode prevalecer indefinidamente. Na hipótese em que, mesmo sem tal providência, o bloqueio acaba por permanecer, produzindo efeitos de restrição ao direito de propriedade dos adquirentes do bem, a inatividade do INSS deve produzir alguma consequência jurídica. 7. Num processo de usucapião tradicional, o prazo de prescrição aquisitiva só é interrompido pela atitude do proprietário que torne inequívoca sua intenção de retomar o bem. Se, por uma peculiaridade do direito brasileiro, é possível promover a restrição do direito de propriedade do adquirente para a proteção de um crédito, a prescrição aquisitiva que beneficia esse adquirente somente pode ser interrompida por um ato que inequivocamente indique a intenção do credor de realizar esse crédito. 8. Se, após dez anos a partir do bloqueio da matrícula, o INSS não requer a declaração de nulidade da compra e venda, não executa o crédito previdenciário que mantém perante o vendedor do imóvel, não requer o reconhecimento de fraude à execução, não penhora o bem controvertido, enfim, não toma providência alguma, é possível reconhecer, ao menos em status assertionis, a ocorrência de usucapião tabular, de modo que o indeferimento da petição inicial da ação que a requer é providência exagerada. 9. Recurso especial conhecido e provido, reformando-se a decisão que indeferiu a petição inicial do processo e determinando-se seu prosseguimento, com a citação dos interessados, nos termos da lei.

(STJ - REsp: 1133451 SP 2009/0065300-4, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 27/03/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/04/2012).

⁴⁷Conselho Nacional de Justiça. Provimento 65/2017. Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos. § 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem. § 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

CONCLUSÃO

Por conclusão, constata-se que o procedimento de usucapião extrajudicial, apesar de ter sido introduzido no direito nacional recentemente, apresenta diversas legislações e regulações, como o Provimento 65 de 2017 do Conselho Nacional de Justiça, que orientam sobre as etapas e requisitos necessários para a aplicação do instituto frente os registros públicos, sendo portanto um instrumento tão viável quanto a tradicional via judicial.

Ainda, fica claro pelos exemplos expostos que existem diversas aplicações efetivas do instituto, que visam solucionar problemas práticos de registro. A indagação inicial que conduziu o interesse na pesquisa, isto é, como é possível a conciliação do interesse de quem adquire a propriedade e de quem a perde, reside no fato de que em muitos casos ou não há efetivamente uma transição, como nas hipóteses em que não existe titular anterior, ou então essa transição de propriedade já ocorreu idealmente por meio da posse, como nos caso de promessa de compra e venda não registrada, na morte do promitente vendedor ou então quando o imóvel se encontra gravado com ônus reais, isto é, todas essas hipóteses convergem no sentido de que são situações do passado mal resolvidas formalmente mas que são claras para as partes quanto ao direito respectivo de cada, não sendo o instituto da usucapião extrajudicial, portanto, um instrumento ardiloso para burlar tributações ou destituir inadequadamente a propriedade alheia.

O procedimento extrajudicial de usucapião, em suma, é uma alternativa interessante para diversas situações nas quais seja possível a conciliação entre as partes, restando nessas hipóteses a sua vantagem em relação ao procedimento judicial. Sendo assim, apesar de propiciar maior celeridade em relação ao procedimento judicial, a opção extrajudicial não é menos burocrática quanto a via processual, o que reforça a importância do auxílio de advogados com conhecimento na área da regularização imobiliária, em especial sobre a dinâmica dos procedimentos extrajudiciais.

Por fim, conclui-se que o procedimento extrajudicial da usucapião é uma ferramenta jurídica indispensável ao estudo das novas dinâmicas do exercício da jurisdição no Brasil, que cada vez mais aposta em métodos alternativos à judicialização para organizar a vida civil.

REFERÊNCIAS

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arante; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan, Usucapião Extrajudicial: a necessidade de comprovação de óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns, CORI-MG, Disponível em: <https://corimg.org/files/obra/Artigo-A-necessidade-de-comprovacao-do-obice.pdf?x88437>. Acesso em 20/10/2021.

BRASIL.Superior Tribunal de Justiça.Conflito de Competência No CC 57640 SP 2005/0214373-3.Relator: Ministro Fernando Gonçalves. Pesquisa de Jurisprudência, 26 de Setembro de 2007. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/10672/comflito-de-competencia-cc-57640>>. Acesso em:03/11/2021.

BRASIL.Superior Tribunal de Justiça - AgRg no REsp 611577 / RS AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2003/0213141-6, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data do Julgamento:20/11/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data da publicação: Dje 26/11/2012. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22817826/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-611577-rs-2003-0213141-6-stj/inteiro-teor-22817827>>. Acesso em 02/11/2021

BRASIL.Supremo Tribunal Federal.Recurso Extraordinário No RE 422349 RIO GRANDE DO SUL.Relator: Ministro Dias Tófoli. Pesquisa de Jurisprudência, Recursos Extraordinários, 29 de abril de 2015. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/311630592/recurso-extraordinario-re-422349-rio-grande-do-sul>>. Acesso em: 27/10/2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário com Agravo nº 914045 RG, Relator: Min. EDSON FACHIN, julgado em 15/10/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-232 DIVULG 18-11-2015 PUBLIC 19-11-2015. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/861462151/repercussao-geral-no-recurso-extraordinario-com-agravo-rg-are-914045-mg-minas-gerais-0333096-2920118130027>>. Acesso em 03/11/2021.

BRASIL. Provimento N° 65 de 14 de Dezembro de 2017 do Conselho Nacional de Justiça. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf>. Acesso em 03/11/2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial No Resp 941461/SC. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Pesquisa de Jurisprudência, 29 de abril de 2012. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28%22LUIS+FELIPE+SALOM%C3O%22%29.min.&processo=941464&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em: 24/09/2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial No REsp 1133451 SP 2009/00653 00-4. Relator: Ministra Nancy Andrighi. Pesquisa de Jurisprudência, 27 de março de 2012. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21598092/recurso-especial-esp-1133451-sp-2009-0065300-4-stj>>. Acesso em: 24/09/2021.

BRASIL. Lei 10.257 de 10 de julho de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula 11. Disponível em: <<https://www.stj.jus.br/publicacao-institucional/index.php/sumstj/article/download/5151/5275>> Acesso em 04/11/2021.

BRASIL. IV Jornada de Direito Civil. Volume I. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/IV%20Jornada%20volume%20I.pdf>> Acesso em 04/11/2021.

DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO, Marcelo. Usucapião Extrajudicial: Doutrina e Jurisprudência. 4ª edição. Salvador: Editora Jus Podivm, 2021.

DIDIER JR, Fredie. Curso de direito processual civil: teoria geral do processo e processo de conhecimento. 12. ed. Salvador: Jus Podivm, 2012.

DUTRA, Vanderlei da Silva, O Usucapião Especial Urbano Individual como Instrumento da Política Pública de Habitação, Monografia, Faculdade de Direito UFRGS, Porto Alegre, 2010.

FARIAS Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil v.5: Direitos Reais. 8a. ed. Salvador; Jus Podivm, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro 5: Direito das Coisas. 15ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2020.

JUNIOR, Cláudio Habermam. Usucapião Judicial e Extrajudicial no novo CPC. 1.ed. Leme, São Paulo; Habermam. 2016.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível no 200000034000390001 MG 2.0000.00.340003-9/000(1). Relator: Des. Valdez Leite Machado. Pesquisa de Jurisprudência, Acórdãos, 07 de Fevereiro de 2002. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5771552/200000034000390001-mg-2000000340003-9-000-1>>. Acesso em: 31/10/2021.

Minas Gerais. Tribunal de Justiça de. Apelação Cível no 1.0518.09.186979-3/001. Relator Des. Raimundo Messias Júnior. Data de julgamento 04/12/2018. Data de publicação da súmula: 19/12/2018 Disponível em: <

<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/692203327/apelacao-civel-ac-10470140089603001-mg/inteiro-teor-692203377>. Acesso em 03/11/2021.

ORLANDO GOMES. Direitos Reais. 21ª edição. Rio de Janeiro: Editora Forence, 2012.

RIO GRANDE DO SUL.Tribunal de Justiça. Conflito de Competência No CC: 7006377 1927 RS.Relator: Des. José Pedro de Oliveira Eckert. Pesquisa de Jurisprudência, 23 de abril de 2015. Disponível em: < <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/183960539/comflito-de-competencia-cc-70063771927-rs>>. Acesso em: 31/10/2021.

SCHAPPO, Alexandre; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira, Usucapião Extrajudicial: uma Análise Crítica da Redação do art. 1.071 do Novo Código de Processo Civil, Revista Justiça do Direito, Vol. 30, I Edição (Janeiro-Abril 2016), pp. 75-90.