XXV CONGRESSO DO CONPEDI - CURITIBA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

EDNA RAQUEL RODRIGUES SANTOS HOGEMANN

Copyright © 2016 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos.
Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN
Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP
Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC
Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:
Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH
Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR
Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini Sanches – UNINOVE
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)
Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF
Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDi
Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC
Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG
Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA
Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

D598
Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UNICURITIBA;
Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza, Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann – Florianópolis: CONPEDI, 2016.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-304-7
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: o papel dos atores sociais no Estado Democrático de Direito.
1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Congressos. 2. Direito Civil Contemporâneo. I. Congresso Nacional do CONPEDI (25. : 2016 : Curitiba, PR).

CDU: 34

CONPEDI
Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Florianópolis – Santa Catarina – SC
www.conpedi.org.br

XXV CONGRESSO DO CONPEDI - CURITIBA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

Apresentação

O XXV Congresso Nacional do CONPEDI – CURITIBA-PR, realizado em parceria com a UNICURITIBA, apresentou como tema central CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SUSTETÁVEL: o papel dos atores sociais no Estado Democrático de Direito".

Uma tal temática suscitou intensos debates desde a abertura do evento e desdobramentos no decorrer da apresentação dos trabalhos e da realização das plenárias. Particularmente, a questão do papel dos atores sociais mereceu destaque no Grupo de Trabalho "Direito Civil Contemporâneo II", na medida em que inequivocamente sensíveis transformações foram sentidas em relação aos institutos do Direito Civil que lastreiam as relações interpessoais que se acercam do princípio da dignidade da pessoa humana e da plenitude da cidadania.

Sob a coordenação do Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza, da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-MG) e da Profa. Pós-Dra. Edna Raquel Hogemann Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro -Universidade Estacio de Sá (UNESA /UNIRIO), o GT "Direito Civil Contemporâneo II" promoveu sua contribuição, com exposições orais e debates que se caracterizaram tanto pela atualidade quanto pela profundidade dos assuntos abordados pelos expositores.

Eis uma breve síntese dos trabalhos apresentados:

Sob o título Da autonomia da vontade à autonomia privada: a evolução do princípio basilar do direito contratual, Mark Pickersgill Walker e Joana de Souza Sierra discorreram sobre a dificuldade de definição da autonomia privada decorrente do fato de que ela é a feição contemporânea da autonomia da vontade. Refletem sobre a ascensão e crise desses conceitos, tecendo considerações críticas e possíveis contornos para a autonomia.

Afonso Soares De Oliveira Sobrinho e Clarindo Ferreira Araújo Filho apresentaram o trabalho intitulado Usucapião extrajudicial e a função social dos cartórios, cujo foco centrou-se numa revisão das teorias possessórias abraçadas pelo sistema legal pátrio, bem como, por meio de pesquisa bibliográfica, revistas as espécies e características desse importante instituto de aquisição de propriedade e à função social dos cartórios.

Precedentes judiciais. Uma possibilidade de harmonização entre a liberdade e o conteúdo econômico do contrato, e sua função social, da autoria de Rodrigo Brunieri Castilho, abordou o instituto dos precedentes previstos no CPC/2015, como forma de colmatação e harmonização entre o publicização e o liberalismo contratual.

Os requisitos de admissibilidade da perda de uma chance em acórdãos do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, de Barbara Bedin e Rosemari Pedrotti de Avila, analisou o instituto da perda de uma chance relativamente novo no ordenamento jurídico brasileiro, por meio do estudo de caso, a partir de três decisões do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul para verificar qual o entendimento dos julgadores a respeito da temática, pela falta de legislação expressa.

Wagner da Silva Botelho de Souza e Isabel Gouvêa Mauricio Ferreira apresentaram o trabalho intitulado: "A evolução da boa-fé objetiva no ordenamento jurídico brasileiro: análise da aplicabilidade nos contratos de seguro". Analisaram a evolução da boa-fé objetiva e sua aplicação nos contratos de seguro, buscando a compreensão deste princípio quando aplicado a uma modalidade contratual específica.

Fernanda Macedo Guimarães e Luiza Helena Gonçalves apresentaram o artigo intitulado: "O marco civil da internet e a polêmica dos bloqueios judiciais", que promoveu uma leitura reflexiva em torno dos principais pilares da Lei nº 12.965/2014, entre eles a neutralidade, a privacidade e a responsabilidade, busca-se diagnosticar a legalidade e a eficácia destes bloqueios judiciais.

"A indenização da perda de uma chance: o que considerar? ", da autoria de Bruno Terra de Moraes, discutiu a responsabilidade civil pela perda de uma chance como instrumento de tutela da pessoa humana em um contexto de aumento das hipóteses de danos ressarcíeis.

"Considerações práticas acerca da responsabilidade objetiva", da autoria de César Augusto de Castro Fiuza e Bruno de Almeida Lewer Amorim, discutiram a prática da responsabilidade objetiva nas relações de consumo, especialmente no que diz respeito à substituição da culpa pelo risco da atividade. Analisaram as causas excludentes de responsabilidade do Código de Defesa do Consumidor, tendo como referencial alguns julgados, de modo a perquirir se a jurisprudência reflete uma responsabilidade baseada no risco ou se a reparação segue se baseando na culpa.

Michely Vargas Delpupo e Jose Geraldo Romanello Bueno, apresentaram o trabalho intitulado: "Breves considerações sobre o contrato de corretagem ou de mediação à luz do

Código Civil brasileiro e legislações estrangeiras", nele buscaram esclarecer os principais conceitos decorrentes do contrato de corretagem, bem como analisar as normas pertinentes que tratam destas questões do contrato de corretagem em nosso ordenamento jurídico e na legislação estrangeira.

"O negócio jurídico na empresa "pontocom" e aspectos de sua problematica no contemporâneo direito civil brasileiro" da autoria de Eliana Maria Pavan de Oliveira e Maristela Aparecida Dutra, traça parâmetros de delimitação do negócio jurídico virtual, aplicáveis metodicamente às Empresas "Pontocom" no âmbito das relações civis e consumo.

Tereza Rodrigues Vieira apresentou o trabalho intitulado: "A autodeterminação das pessoas transgênero e cisgênero e o reconhecimento da adequação do registro civil", tendo como objetivo refletir sobre a autodeterminação das pessoas transgênero e cisgênero com vistas ao reconhecimento da sua identidade civil no tocante ao prenome e ao gênero atribuídos ao nascer.

"Tomada de decisão apoiada: uma reflexão acerca do novo instituto", da autoria de Débora Nogueira Esteves e Lucas Campos de Andrade Silva promove uma breve reflexão acerca do novo instituto jurídico, previsto no artigo 1.783-A do Código Civil brasileiro, instituída pelo Estatuto da Pessoa com Deficiência, constituindo uma visão crítica sobre os desafios, perspectivas e possibilidades deste novo modelo que valoriza a autonomia da pessoa com deficiência e preza por sua inclusão no convívio social.

Eduardo Felipe Nardelli e Priscila Zeni de Sá apresentaram o trabalho intitulado: "Responsabilidade civil médica e perda de uma chance", que aborda os dois casos em que poderá haver responsabilidade pela perda de uma chance na seara médica.

"A responsabilidade civil dos notários e registradores" , da autoria de Carina Goulart da Silva e Guilherme Augusto Faccenda, investiga os posicionamentos doutrinário e jurisprudencial a respeito da responsabilidade civil dos notários e dos registradores quanto aos danos causados a terceiros no exercício da delegação.

Sob o título "Eficácia do princípio da igualdade nas relações jurídicas entre particulares: entre a liberdade e a igualdade", Thiago Penido Martins promoveu um estudo sobre a eficácia do princípio da igualdade no âmbito das relações jurídicas privadas contratuais, analisando em que medida os particulares, estão vinculados ao direito fundamental à igualdade.

Marcelo Farina de Medeiros apresentou o trabalho intitulado: “ Função social do contrato: da autonomia da vontade à eticidade”, objetivando contribuir com a análise da evolução das teorias contratualista, na perspectiva de uma quebra de paradigma, ensejando um marco histórico no Direito Negocial, a partir do qual a função social do contrato passa a reger a extensão da autonomia das partes.

O trabalho intitulado: “A publicidade comparativa sob aspectos da auto-regulamentação publicitária e consumeristas”, dos autores Leticia Lobato Anicet Lisboa e Leonardo Da Silva Sant Anna, busca determinar se a publicidade comparativa se trata de prática ilícita que não deve ser admitida no ordenamento jurídico ou se pelos critérios do ordenamento pode ser praticada.

Jossiani Augusta Honório Dias e Muriana Carrilho Bernardineli apresentaram o trabalho intitulado: “A busca pelo belo e a responsabilidade civil do médico em cirurgia plástica estética”, em que pela utilização do método indutivo, discutem a responsabilidade civil dos profissionais médicos na realização de cirurgias plásticas estéticas.

Finalmente, Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann e Marcelo Pereira dos Santos apresentaram o trabalho intitulado: “Família, casamento e descompassos normativos do Código Civil Brasileiro no Século XXI” em que estabelecem uma interface entre vida prática, legislação vigente e fenômenos culturais vivenciados pelas famílias e analisam os descompassos normativos do Código Civil, demonstrando a necessidade de ajustes pontuais no texto legal, a fim de evitar interpretações equivocadas que venham a macular a dignidade humana.

Profa. Dra. Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann - UNIRIO-UNESA

Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - PUC-MG

A USUCAPIAO EXTRAJUDICIAL E A FUNÇÃO SOCIAL DOS CARTÓRIOS

THE OUT OF COURT SETTLEMENT OF SQUATERS RIGHTS AND THE SOCIAL ROLE OF NOTARY AND REGISTRATION SERVICES

Afonso Soares De Oliveira Sobrinho [1]
Clarindo Ferreira Araújo Filho [2]

Resumo

O artigo pretende desenvolver a função social dos cartórios por meio do instrumento da usucapião extrajudicial. Para tanto, foi realizada uma revisão das teorias possessórias abraçadas pelo sistema legal pátrio, bem como, por meio de pesquisa bibliográfica, revistas as espécies e características desse importante instituto de aquisição de propriedade. Assim, a usucapião extrajudicial visa minorar as consequências da falta de regularização fundiária que diminuem a segurança jurídica, essa, primordial à consolidação da propriedade e à função social dos cartórios.

Palavras-chave: Cartórios, Função social, Usucapião extrajudicial

Abstract/Resumen/Résumé

This article sets out to advance the social role of Registration offices concerning the out of court settlement of squatters rights. To this end, a reassessment concerning of those repossession theories embraced by the Brazilian legal system was carried out, and also, by means of bibliographical research, a review of the particular features of this important institute for the acquisition of property. Thus, the extra-judicial usurpation aims to alleviate the consequences of the lack of land tenure that reduce legal certainty, this, paramount to the consolidation of property and the social function of the Registration offices.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Registration offices, Social role, Out of court settlement of squaters rights

---

[1] Pós-Doutor em Direito pela Faculdade de Direito do Sul de Minas (FDSM). Doutor em Direito pela Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo (FADISP). Advogado.

[2] Doutorando em Direito pela Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo (FADISP).

1. INTRODUÇÃO

O movimento de extrajudicialização do Direito, ou da desjudicialização como preferem alguns autores, consolida-se como uma tendência internacional de deslocamento de algumas competências do poder judiciário para outras instituições de caráter extrajudicial, dentre elas os cartórios.

Isso vem ao encontro dos anseios da sociedade civil no sentido de melhorar o acesso à justiça e, ao mesmo tempo, de promover a função social das serventias notarias e registrais, como por exemplo, nos casos de divórcio, inventário e partilha, retificação de registro já realizados extrajudicialmente, e, agora, com o instituto da usucapião[1] administrativo, uma das formas de constituição da propriedade[2] que deverá servir para minorar os efeitos negativos do grave problema fundiário urbano brasileiro.

Ora, agentes públicos e privados têm o dever de ponderar sobre a disponibilidade de recursos, dos meios disponíveis, bem como sobre o tempo necessário de tramitação de processos quer sejam judiciais ou extrajudiciais, como também sobre os tipos de personalidades jurídicas dos envolvidos em procedimentos de aquisição/constituição de propriedades.

Perseguindo pelos meios legais a eficiência, a eficácia e efetividade para otimizar os recursos e estruturas que mais se ajustem às disponibilidades e situações de regularização fundiária; de cada caso que se apresenta, dentre estes as diversas formas de usucapião[3], como veremos ao longo do artigo, e, particularmente, como se encontra

---

[1] Sobre o termo, coloca-nos Fiuza (2008, p. 776): "Em latim, *usucapio* é palavra composta, em que *usu* significa literalmente "pelo uso", e *capio* significa captura, tomada, ou, em tradução mais livre, aquisição. Pelo fato de a palavra, em latim, ser do gênero feminino, admite-se também em vernáculo poder dizer-se *a* usucapião. Este emprego é, todavia, antigo e pedante, embora corrente no Código Civil e no Estatuto da Cidade". Já Lemos (2011, p. 3) coloca-se assim: "O usucapião – e desde já fica registrada nossa opção, neste trabalho, pelo gênero masculino – está entre os institutos mais tipicamente romanos que (até) hoje compõem nosso sofisticado direito civil. Se é certo que figuras muito semelhantes já integravam direitos mais antigos, como o assírio e possivelmente o judaico, o usucapião romano, em especial o arcaico, permanece um caso peculiar, para não dizer idiossincrático".

[2] Neste sentido César Fiuza (2008, p. 766) leciona: "Por aquisição da propriedade entende-se a incorporação dos direitos de dono à esfera de um titular. Por constituição da propriedade, entende-se a formação da situação jurídica denominada propriedade. O Código Civil utiliza apenas a primeira expressão, ou seja, aquisição de propriedade. No entanto, devemos entendê-la como verdadeira constituição da propriedade, uma vez que incorporam-se no titular não só os direitos, mas também os deveres inerentes à propriedade. Além disso, não se pode esquecer dos direitos e deveres da coletividade, que também são elementos que integram a propriedade, uma vez que se constitua validamente [...] Para que se efetive, isto é, para que se constitua (adquira) a propriedade, é mister que se preencham certos requisitos subjetivos, objetivos e formais".

[3] "A usucapião é o modo pelo qual o possuidor do bem usucapido adquire a propriedade, transformando uma situação de fato numa de direito. Concretiza-se a usucapião depois de cumprido os requisitos que cada modalidade de usucapião necessita, não existindo qualquer vínculo entre o usucapiente e o antigo

ilustrado no quadro 2 - Sinótico das Situações de Enquadramento Legal da Usucapião no tópico 2 adiante.

O objetivo principal deste estudo é ampliar a percepção sobre as possibilidades da usucapião extrajudicial e a função social dos registradores na prestação de mais um relevante serviço à sociedade, incumbidos há séculos da guarda da propriedade imobiliária, e grande conhecedor dos direitos reais, obrigacionais e imobiliários à ela relacionados.

A justificativa para a elaboração deste estudo é a relevância que notários e registradores têm conquistado diante crescentes demandas sociais, e pela prestação dos serviços normalmente executados com qualidade e eficiência como na usucapião extrajudicial, frente a dificuldade do poder legiferante e do sistema judicial em atender os anseios da sociedade civil, daí a necessidade da desjudicialização, desde que não se confronte o art. 5º., XXXV da Constituição Federal, ou seja, que não se exclua a via judicial para resolução da lide caso assim provocado por quaisquer das partes.

Ora, seriam os anseios da sociedade civil alcançar soluções extrajudiciais céleres, mas, efêmeras ou uma necessidade cada vez mais pulsante na satisfação de forma perene? O serviço de notas e de registro (os cartórios) é um ambiente que facilita o acesso à justiça e ao mesmo tempo fornece segurança jurídica às transações negociais da sociedade? Conceitos como eficiência, eficácia e efetividade usualmente utilizados nos serviços delegados não aumentam demasiadamente os custos de transação para os usuários e sem que se tenha de abrir mão da segurança jurídica tão necessária no dia a dia dos negócios e dos atos praticados? Estas são questões importantes que merecem a reflexão de todos os que trabalham para solucionar os problemas fundiários que se avolumam e prejudicam milhões de famílias em nosso País.

Utilizou-se a pesquisa bibliográfica, como principal meio de pesquisa, realizada tanto através dos bancos de dados Capes, Banco de Teses da USP, dentre vários outros, além de obras de renomados juristas, para aprofundar os conhecimentos sobre o tema, e fornecer uma sucinta descrição das teorias possessórias e de suas interfaces com a função social dos notários e registradores. A metodologia é de cunho reflexiva-indutiva e predominantemente qualitativa.

---

proprietário do bem [...] A ação de usucapião é uma ação declaratória. A ação é declaratória porque basta o preenchimento dos requisitos estabelecidos na lei para que o possuidor adquira desde logo a propriedade da coisa. De outro lado, por não ser constitutiva a ação, a usucapião pode ser alegada também como matéria de defesa em reivindicatória [...]" (SOUSA, 2009, p. 150)

O estudo encontra-se organizado em tópicos, o primeiro é introdutório e descreve o objetivo principal, a justificativa e a metodologia empregada. No segundo tópico apresenta-se a posse, a propriedade e a regularização fundiárias à luz do sistema jurídico brasileiro a partir das ideias de Trevelim (2014); Andrada (2016); Oliveira, (2013); Oliveira e Oldini, (2013), Venosa, (2014) dentre outros doutrinadores.

Destacam-se as principais teorias possessórias Friedrich Carl von Savigny, representante da Escola Histórica do Direito, e do jurista alemão, Rudolf von Jhering, fundamentadas em antigas teorias do direito romano, do direito germânico e do direito canônico. Além das teorias contemporâneas de Antonio Hernandez; Raymond Saleilles e Silvio Perozzi (vide Quadro 1 – Contextualização da Posse, logo adiante).

No terceiro tópico são discutidas as formas de aquisição da usucapião à luz do arcabouço jurídico pátrio segundo as visões doutrinários de autores consagrados como Simão (2009); Gonçalves, (2006), Fiuza (2008), Albuquerque (2012), bem como a valorização da função social dos cartórios a partir dos autores como Bacellar, (2011) e Salomão e Deléo, (2015), que exaltam o importante avanço na Lei 11.441/07 quanto à possibilidade de valimento extrajudicial da usucapião imobiliária, desde que devidamente assessorada por advogados.

Campilongo (2014), por sua vez, aborda as questões relacionadas à celeridade e diminuição dos custos como a atual possiblidade de realização de inventários, partilhas, divórcios e dissoluções consensuais de matrimônios ou uniões estáveis, todos eles por meio de escrituras públicas lavradas em cartórios como relevante serviço prestado pelos cartorários, o que forneceria um equilíbrio mais justo entre custos de transação e segurança jurídica.

Conclui-se, destacando o exercício do múnus público dos cartorários e a sua função social fomentada por meio da usucapião extrajudicial, instituto que vem minorar as consequências nefastas causadas pela falta de regularização fundiária. Este instrumento amplia a função social das serventias, responsáveis pela legitimação da vontade das partes, da segurança jurídica, da autenticidade, do registro dos fatos da vida dos cidadãos, e da constituição das propriedades.

2. POSSE, PROPRIEDADE E AS OPÇÕES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO.

Na visão de Trevelim (2014), quando se pensa em posse, é indissociável a ideia tanto de probabilidade como de aparência[4]. O sentimento de posse para os seres humanos é muito anterior a qualquer tipo de regramento e até mesmo da própria escrita (ANDRADA, 2016).

Para Oliveira e Oldoni (2013), deve-se fazer uma distinção sobre o significado da palavra posse em ciências jurídicas e, ainda, da posse como um fato da vida corriqueira dos indivíduos, um fato social, econômico, psicológico que existe antes mesmo de ser um fato jurídico.

Para estes juristas, trata-se de um preceito legal[5] que representa "a exteriorização dos atributos dominiais, isto é, o direito subjetivo que, no plano fático, coincide com o exercício das faculdades de uso, gozo ou disposição outorgadas pela ordem jurídica ao proprietário" (OLIVEIRA E OLDONI, 2013, p. 18).

Por oportuno, destaque-se a decisão tomada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios na APC n. 2007.08.1.003071-7, 6ª. Turma, relator Des. James Eduardo Oliveira, publicada DJ 2/4/2008, p.119, *in verbis*:

> [...] sem o exercício das prerrogativas dominiais no campo fático a posse não se constitui. Ela representa justamente a projeção das faculdades de uso, gozo e disposição do plano do direito para o plano dos fatos. Só aquele que desempenha atos imanentes ao domínio é considerado possuidor e, nessa qualidade, recebe a proteção interdital do direito vigente (OLIVEIRA, 2013, p. 18)

Vale lembrar, que para o caso específico da usucapião "a posse é pré-requisito à pretensão usucapienda; boa-fé e título são características da posse, que confluem para

---

[4] Neste sentido o instituto da posse aparenta primazia como leciona Trevelim (2014): "Há muito tempo é defendida e resguardada primeiro a aparência representada na posse, para depois se averiguar com mais vagar a existência de outros direitos subjacentes. Trata-se da proteção de direitos prováveis." (TREVELIM, 2014, p. 9). Neste sentido Oliveira e Oldoni (2013, p. 77) asseveram: "[...] é difícil chegar a uma conceituação única de posse, uma vez que essa transmuda, de acordo com a natureza jurídica que assume. De um modo geral, a posse pode ser entendida como a exteriorização dos poderes inerentes ao domínio, o exercício do Direito Real subjetivo de usar, gozar e dispor de uma determinada coisa. É fato que considerado em si mesmo gera efeitos jurídicos, portanto, tal exercício goza tanto de proteção legal contra terceiros, como ocorre nas ações possessórias, como reconhecimento, que pela passagem do tempo outorga ao possuidor o direito de adquirir a propriedade através da ação de usucapião".

[5] "Aquele que desempenha qualquer dos atos imanentes ao domínio – uso, gozo e disposição – é considerado possuidor e, nessa qualidade, recebe a cobertura do ordenamento jurídico. É a partir, então, de uma situação de fato que a posse é delineada como direito autônomo reconhecido e amparado juridicamente" (OLIVEIRA, 2013, p.18).

benesses da usucapião ordinária e especial" (SOUSA, 2009, p. 88). Daí a importância de entender as nuances que se apresentam nas teorias possessórias.

Em outras palavras, a posse deve ser defendida *a priori* porque é um fenômeno que reflete uma situação de fato, que muito possivelmente conjectura um direito segundo assevera Venosa (2003).

> As relações de apropriação e de senhorio do homem sobre uma coisa, as relações de pertinência e exclusão que se colocam entre o que pertence ou não ao sujeito, isto é, entre o *meu* e o do *outro*, são fundamentais para a atribuição e a distribuição de riquezas e bens dentro da sociedade ocidental moderna. Tais relações baseiam-se na atribuição dessas coisas aos homens, o que é feito tecnicamente por meio da categoria *direitos reais*, roupagem jurídica da apropriação individual (CARDOSO, 2016, p. 407).

Direitos reais que foram forjados desde dos primórdios da história da humanidade a sangue e fogo e que estruturaram a instituição da propriedade e dos primórdios do capitalismo ainda no final da Idade Média, como explica Hunt (2005).

Na Europa, a sociedade feudal pré-capitalista havia concentrado sua economia na agricultura, daí que o aparecimento da classe operária significou antes de mais nada uma transformação dos vínculos sociais feudais, vínculos que anteriormente garantiam acesso à terra, e, com isso, estabilizavam a capacidade de produção da economia agrícola (ibid.).

À medida em que se enfraqueciam as relações de propriedade feudal fortaleciam-se as novas relações da moderna propriedade privada. Desta maneira, os agricultores que outrora tinham acesso à terra pela tradição e trabalho dos seus antepassados agora eram expulsos dos campos.

Ora, o surgimento de uma considerável massa de trabalhadores, constituída por homens livres, num curto espaço de tempo, provocou um desequilíbrio no incipiente mercado de trabalho daquela época. Os poucos empregos que surgiam nas atividades manufatureira exigiam disciplina árdua e extensas jornadas de trabalho com as quais os trabalhadores agrícolas não conseguiam se adaptar facilmente. Isto provocou um aumento na quantidade de mendigos e da marginalidade, diante das difíceis condições de sobrevivência impostas pelo mercado (HUNT, 2005).

> Karl Marx em sua obra "O Capital"[6] descreve a legislação cruel e bárbara que surgiu durante a transição do feudalismo para o capitalismo para controlar essa população crescente de

[6] Para estas informações, Hunt utiliza Marx, em O Capital (conforme citação do próprio autor).

> desempregados. Essas pessoas eram "chicoteadas, marcadas, torturadas por leis grotescas e terríveis", até ficarem suficientemente remodeladas para aceitar "a disciplina necessária ao sistema salarial"[7]. Além de a terra tornar-se parte do capital, ela era necessária para a acumulação de grandes fortunas que pudessem ser transformadas em capital industrial (HUNT, 2005, p. 223).

No Brasil, o cenário não foi muito diferente, a Lei das Terras de 1850, por exemplo, mostra que três décadas após a independência o país, iniciava-se o processo de consolidação do poder governamental e de "constituição do Estado e da própria classe dos proprietários de terras", conforme nos leciona Plínio de Arruda Sampaio (SAMPAIO, 1996).

Nos lembra ainda que o novo Império necessitava com urgência promover o fim das ocupações caóticas de terras inexploradas que perdurava desde dos tempos do Brasil colonial. Um caos que era fonte de conflitos permanentes, muitas vezes sangrentos, entre clãs, posseiros, senhores de terras etc., e que causavam instabilidade e representava uma ameaça crescente à ordem pública e "à própria posição da classe na estrutura do novo Estado" (SAMPAIO, 1996, p. 197).

Outro fator importante foi a proximidade da abolição da escravatura, com isso, os senhores de terras forçaram a edição de uma lei que tornaria impossível aos futuros escravos libertos, bem como aos imigrantes que seriam trazidos no regime de substituição de mão de obra, o acesso à posse das terras inexploradas[8]. Caso contrário, tanto os libertos como os imigrantes iriam buscar suas próprias terras, o que causaria um sério problema de mão de obra para cuidar das lavouras dos latifundiários (ibid.).

> A conexão entre o novo regime de terras e o projeto de importação de colonos europeus livres foi elucidada por José de Souza Martins: a terra no Brasil é livre quando o trabalho é escravo; no momento em que se implanta o trabalho livre, ela passa a ser cativa. O acesso à terra era impossível ao escravo em função de sua própria condição de cativo, mas, se não era regulada, podia ser facilmente adquirida pelos trabalhadores assalariados. A ocupação livre, em outras palavras, havia se tornado uma ameaça para a disciplina do trabalho e precisava ser restrita (ROLNIK, 1997, p. 23).

---

[7] Idem nota anterior.

[8] "Os fazendeiros tinham fome de terra, porque, em virtude da tecnologia agrícola primitiva que empregavam, os solos de suas fazendas logo se esgotavam, exigindo substituição por terras virgens. Desde o período colonial, esse problema vinha sendo solucionado mediante o livre apossamento da imensa reserva de terras vazias ou devolutas. A institucionalização do processo implicava na renúncia à faculdade de avançar livremente sobre elas, sem outra restrição que a disponibilidade de meios econômicos, políticos e físicos de mantê-las como reservas para expansão futura de seus empreendimentos. Essa contradição está na raiz da longa hesitação da classe política em tomar a decisão de disciplinar a apropriação das terras vazias. A Lei das Terras tramitou durante sete anos no Legislativo e demorou mais quatro anos para ser regulamentada pelo Executivo" (SAMPAIO, 1996, p. 197).

O Quadro 1 – Contextualização da posse, logo a seguir, esquematiza de maneira simplificada as diversas teorias possessórias que foram construídas ao longo da história, relacionando-as com a respectiva natureza jurídica, a classificação e os efeitos da posse.

Ora, as duas primeiras teorias possessórias listadas no quadro são as de Friedrich Carl von Savigny (1779-1861)[9], destacado jurista alemão e conhecido representante da Escola Histórica do Direito e a do também jurista alemão, Rudolf von Jhering (1818-1892)[10]; elas foram elaboradas há muitas décadas e são fundamentadas em antigas teorias do direito romano, do direito germânico e do direito canônico todas com fortes influências no medievo.

Quadro 1 – Contextualização da posse

Teorias	Natureza Jurídica	Classificação	Efeitos
Savigny **Jhering** **Hernadez Gil** **Saleilles**	Obrigacional Direito Real Fato Jurídico Administrativa	Direta e indireta Mansa (pacífica) Contínua (ininterrupta) Justa e injusta Boa-fé, má-fé Aquisição e perda Outros	Interditos possessórios Benfeitorias Frutos Auto defesa Usucapião

Fonte – Oliveira e Oldoni (2013).

As outras teorias, são consideradas como contemporâneas e seus criadores - Antonio Hernandez Gil (1915-1994), jurista e político espanhol, o jurista francês Raymond Saleilles (1855-1912) e Silvio Perozzi (1857-1931) professor italiano de

[9] "Savigny apresentou sua teoria sobre a posse fundamentada em dois elementos constitutivos: o *corpus* e o *animus*. Para ele, o elemento objetivo (*corpus*) consiste na detenção física da coisa, e o *animus*, elemento subjetivo que se encontra na intenção de exercer sobre a coisa um poder no interesse próprio e de defende-lo contra a intervenção de outrem. Não propriamente a convicção de ser dono, mas a vontade de tê-la como sua, de exercer o direito de propriedade como se fosse o seu titular [...] admitindo-se a posse sem a intenção de dono, Savigny mostrou a fragilidade de seu pensamento, embora tenha procurado fazer a distinção entre o ânimo exigido para a posse, e o ânimo do proprietário propriamente dito. Para Savigny, a detenção é a regra, pois só se considera possuidor quem consegue demonstrar em sua apreensão um elemento subjetivo, o *animus*" (OLIVEIRA E OLDONI, 2013, p. 71).

[10] "Rudolf von Jhering criou a teoria objetiva, a qual não privilegiava o elemento anímico. Para ele, tanto a posse quanto a detenção exigem *corpus* e *animus*, não como elementos independentes, mas, sim, indissoluvelmente ligados. A diferenciação deveria repousar em um elemento objetivo. Advertia Jhering que, em geral, possuidor e detentor tinham a mesma intenção, e dizer-se que alguém seria detentor porque não podia possuir implicava admitir-se que a recusa da posse não decorria da vontade, mas, sim, da norma jurídica que na hipótese, lhe negava [...] Segundo este teórico, a detenção é a exceção, posto que só não será possuidor o sujeito que se enquadrar em algumas das situações impostas pela lei consideradas como mera relação de detenção, na qual se presume não existir *animus*, diverso do que defendia Savigny, para quem a detenção era a regra [...] Com a teoria objetiva resolveu-se o problema enfrentado pela teoria subjetiva, que tratava como detentores aqueles que deveriam ser considerados possuidores" (OLIVEIRA E OLDONI, 2013, p.72-73).

direito romano – lançaram novos olhares sobre as teorias de Savigny e Jhering (OLIVEIRA E OLDONI, 2013).

A teoria de Saleilles, por exemplo, abriu perspectivas sobre as ideias de Jhering adicionando os aspectos econômicos à teoria jheringiana e, com isso, fundando o que se denominou de teoria da apropriação econômica.

> [...] o *corpus* se manifesta como uma relação durável de apropriação econômica, uma relação de exploração da coisa a serviço do indivíduo. Deter a coisa, para Saleilles, é exercer, sem dúvida, uma senhoria de fato, mas não uma destinação econômica. Possuir é realizar uma destinação econômica das coisas de acordo com sua destinação individual. Seu mérito foi libertar a posse do direito de propriedade (OLIVEIRA E OLDONI, 2013, p. 74).

Ainda segundo Oliveira e Oldoni (2013) a visão de Silvio Perozzi foi erigida a partir da teoria social da posse, um viés em contraponto às teorias objetiva e subjetiva de Savigny e Jhering respectivamente, e que procurou demonstrar o fenômeno da autonomia da posse como uma categoria de cunho sociológico.

Em outras palavras, na visão de Silvio Perozzi, citado por Oliveira e Oldoni (2013), o que garantiria a existência da posse seria majoritariamente o corpo social, a rede de relacionamentos sociais que se forma ao longo da vida dos seres humanos pois, ao contrário da propriedade, o corpo social não precisaria necessariamente de outras formas ou mecanismos para assegurar a posse.

Ao contrário da propriedade, que por suas características necessita de arranjos sociais e jurídicos naturalmente promovidos pela própria forma de organização do Estado, no entanto, em relação à posse tais arranjos não são pré-requisitos obrigatórios. A propriedade nada mais é do que uma das formas de expressão da vontade do Estado, ao contrário da posse que pode ocorrer pela mera abstenção de outrem[11].

Hernandez Gil, o último dos teóricos contemporâneos aqui sucintamente tratados, e, da mesma forma, citado por Oliveira e Oldoni (2013), entendia a posse como um fenômeno sociológico. Pela sua teoria os fatos em si demonstram maior

---

[11] Neste sentido vale uma inferência fundamentada na visão kelsiana quando aborda a questão de território do Estado e do seu poder coercitivo, e que se delineia justamente pelos arranjos sociais e jurídicos referidos por Oliveira e Oldoni (2013), a saber: "Dentro da esfera territorial de validade da ordem jurídica nacional, ou seja, dentro do espaço onde certo Estado está autorizado a executar atos coercitivos, temos de distinguir o território do Estado em um sentido mais restrito e em um sentido mais amplo. Em um sentido mais restrito, o território do Estado é o espaço dentro do qual um Estado, o Estado a que pertence o território, está autorizado a colocar em prática atos coercitivos, um espaço do qual estão excluídos todos os outros Estados. É o espaço para o qual, segundo o Direito internacional geral, apenas uma determinada ordem jurídica está autorizada a prescrever atos coercitivos, é o espaço dentro do qual apenas os atos coercitivos estipulados por essa ordem podem ser executados. É o espaço dentro das chamadas fronteiras do Estado" (KELSEN, 2005, p. 304).

evidência na posse do que em outros direitos porventura existentes, salientando a estreita ligação entre o instituto da posse e os interesses da coletividade.

> Em comum estas três últimas teorias abordam como fator fundamental o cunho social, não podendo ser olvidadas pelo jurista, que invariavelmente acaba aceitando as teorias subjetiva e objetiva, as quais certamente muita contribuição trouxeram à teoria possessória, mas que necessitam ser analisadas à luz do contexto histórico e cultural de suas épocas (OLIVEIRA E OLDONI, 2013, p. 75).

Destaque-se a revalorização dada pelo legislador para este instrumento legal – usucapião administrativo – quando da edição do novo Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/15)[12]. Vale lembrar ainda que os bens imóveis podem ser adquiridos de quatro maneiras distintas, como encontra-se descrito no tópico seguinte.

3. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A VALORIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CARTÓRIOS

A primeira maneira de aquisição da propriedade trata do registro do título aquisitivo junto ao Cartório de Imóveis, este é considerado como o tipo ordinário de aquisição. Os outros três modos são denominados de extraordinários, são eles a sucessão hereditária, a acessão e o usucapião. Para este artigo, interessam-nos as peculiaridades que se relacionam diretamente com o instituto da usucapião.

> [...] Etimologicamente, usucapião quer dizer "aquisição pelo uso". Usucapião é, pois, tipo extraordinário de aquisição da propriedade. Funda-se em posse prolongada, que transforma situação de fato em situação de Direito. Sua justificativa baseia-se em duas teorias predominantes. Para a primeira teoria, denominada subjetiva, encontra-se no intuito de eliminar a incerteza em relações jurídicas fundamentais e tão relevantes, como a propriedade. O domínio das coisas não pode ser incerto – *ne rerum domínio in incerto essent*. Para uma segunda teoria, chamada de objetiva, o usucapião só se legitima se o analisarmos sob a óptica da função social da propriedade: dono é quem explora o imóvel; é quem o torna útil à sociedade (FIUZA, 2008, p. 767).

Ainda de acordo com Fiuza (2008), existe uma terceira vertente teórica que defende a ideia de que a usucapião seria um tipo de infortúnio; normalmente criado por

---

[12] Segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior: "A Lei 13.105/15 regula, em seu artigo 1.071, um procedimento administrativo extrajudicial para o usucapião de bens imóveis. O dispositivo não cria o usucapião administrativo, pois o artigo 60 da Lei 11.979/09 — Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida — já previa uma figura similar para detentores de título de legitimação de posse. O que há de novo, contudo, é a generalização do procedimento a qualquer suporte fático de usucapião em que haja consenso, ampliando sensivelmente o âmbito de aplicação do instituto (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015, p. 1).

conta da postura negligente dos verdadeiros proprietários, que terminaram por abandonar a coisa e agora sofrem as consequências deste ato[13].

Simão (2009) afirma que a usucapião (uma maneira originária de aquisição de propriedade, que acontece pela condição de existência de uma posse qualificada sobre um bem) só pode efetivamente ocorrer quando da existência de posse qualificada sobre um determinado bem. A qualificação da posse necessita *a priori* enquadrar-se em uma ou mais das cinco características abaixo:

> a) Mansa – é o tipo de posse que ocorre quando não há oposição do proprietário ou ainda do legítimo possuidor. b) Contínua – é a posse exercida sem interrupção; c) Prolongada – para que ocorra a usucapião, a posse sobre o bem deve ser exercida ao longo de um período de tempo, que varia segundo a espécie de usucapião; d) Justa – enquanto eventual vício de posse não for sanado, não será possível a caracterização da usucapião (SIMÃO, 2009, p. 55).

Além da qualificação da posse como descrito acima é necessário o atendimento de outros requisitos, segundo Simão (2009). O primeiro requisito é a "coisa hábil", assim para que seja efetivada a aquisição por meio do instituto da usucapião, primeiramente, dever-se-á verificar se tal tipo de bem é passível de ser usucapido conforme determina a lei.

Não podem ser adquiridos pela usucapião certos bens como, por exemplo, os bens públicos, os que estão fora do comércio e as denominadas "servidões não aparentes" (ibid., p. 55). O segundo requisito a ser preenchido trata-se do *animus domini*[14] (intenção de agir como dono), isto significa que para efetivar a aquisição do bem por meio da usucapião, o usucapiente deve assumir uma postura em relação ao bem como se fosse o proprietário de fato.

---

[13]"Emprega-se, com certa frequência, o termo "prescrição aquisitiva" como sinônimo de usucapião. Na verdade, é impróprio o uso, traduzindo alguma má compreensão do Direito Romano. A expressão foi amplamente utilizada no passado. Na atualidade, contudo, não é do gosto da melhor doutrina. A prescrição era para os romanos instituto totalmente diferente do usucapião. Enquanto este era meio de aquisição da propriedade, aquela era meio de defesa do réu na ação reivindicatória. Suponhamos que uma pessoa se encontrasse há muitos anos em determinado imóvel. Depois de todo esse tempo, o dono intenta contra ela ação reivindicatória, reclamando a propriedade do terreno para si. O possuidor, então, se defendia, alegando que o direito do dono de reivindicar o imóvel já estava prescrito. Daí falavam os romanos, como muita propriedade, em prescrição. De origem grega, havia duas espécies de prescrição da ação reivindicatória, a prescrição de longo tempo e a de longuíssimo tempo" (FIUZA, 2008, p.776).

[14] O *animus domini* é uma situação diversa daquele que ocorre por exemplo com o locatário, o comodatário, o arrendatário e outros que embora possam estar exercendo uma posse direta sobre a coisa, têm ciência que ela não lhes pertence pois reconhecem o direito dominial do outro, como também sabem que em prazo determinado deverão devolvê-la ao legítimo proprietário, caso assim previsto por obrigações legais (GONÇALVES, 2012).

Como terceiro requisito tem-se o justo título, que é o que "faz com que o possuidor realmente acredite que houve a efetiva transferência do domínio, passando a ser seu dono". Trata-se de um elemento jurídico que somente pode ser considerado como requisito quando for expressamente exigido por lei (ibid., p. 12).

O quarto requisito é a boa-fé (e/ou má-fé)[15], nos casos de posse, Simão (2009) lembra que a boa-fé é um pressuposto de que o possuidor não tem ciência de que haveria vícios ou qualquer outro óbice que poderiam servir como fator impeditivo de aquisição do bem.

Já em relação à má-fé, Gonçalves assevera:

> A boa-fé não é essencial para o uso das ações possessórias. Basta que a posse seja justa. Ainda que de má-fé, o possuidor não perde o direito de ajuizar a ação possessória competente para proteger-se de um ataque à sua posse. A boa-fé somente ganha relevância, com relação à posse, em se tratando de usucapião, de disputa sobre os frutos e benfeitorias da coisa possuída ou da definição da responsabilidade pela sua perda ou deterioração (GONÇALVES, 2006, p. 77).

No caso da usucapião, especificamente, a boa-fé somente pode ser considerada como requisito se assim a lei exigir de maneira expressa (SIMÃO, 2009).

Em quinto lugar apresenta-se o requisito do tempo. Ora, somente é possível configurar-se a usucapião quando decorrido um tempo previsto em lei durante o qual se consolide o exercício da posse sobre o bem, este tempo varia segundo critérios das cinco espécies de usucapião previstas no arcabouço legal, a saber: extraordinária, ordinária, urbana, rural e coletiva.

A usucapião extraordinária é assim denominada porque independe de justo título e boa-fé. O prazo para sua configuração é de 15 anos, mas caso o possuidor tenha estabelecido no imóvel sua residência habitual, ou nele realizado obras e serviços de interesse social, o prazo é encurtado para dez anos (CC, art. 1238, caput e parágrafo único).

Este tipo de usucapião demonstra uma concepção social ao permitir a redução do prazo para casos em que o possuidor utilize o imóvel de modo produtivo (moradia, realização de obras). De acordo com Simão (2009, p. 56), entende-se que a obra capaz de gerar a diminuição do prazo é qualquer acréscimo ou benfeitoria que valorize o

---

[15] "A posse de má-fé não é desprovida de amparo interdital: A posse de má-fé é despojada de importantes efeitos jurídicos, mas nem por isso pode-se dizer que ela e destituída de amparo interdital. A boa ou má-fé tem reflexo sobretudo no usucapião e na indenização de frutos e benfeitorias, porém não despe o possuidor da proteção da posse em si mesma" (OLIVEIRA, 2013, p. 94).

imóvel ou que permita ser utilizado para um bem mais amplo, como por exemplo a transformação de uma casa em pensão.

A modalidade ordinária da usucapião está prevista no art. 1.242 do Código Civil, que assevera que:

> Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (ALBUQUERQUE, 2012, p. 17).

Observa-se neste caso que a posse deverá ser exercida nos mesmos moldes da usucapião extraordinária; a diferença está no fato de que na modalidade ordinária são exigidos tanto o justo título quanto a boa-fé segundo descreve Albuquerque (2 (ALBUQUERQUE, 2012, p. 17).

A usucapião classificada como urbana é a que se dá quando o possuidor exerce uma posse contínua, sem oposição e como *animus domini* (com intenção de ser dono) sobre um imóvel de no máximo 250 m^2 localizado em área urbana que seja destinado a residência própria ou de sua família. Não exige a legislação justo título nem boa-fé, mas apenas que o possuidor não seja proprietário de nenhum outro imóvel, seja urbano, seja rural. Essa espécie de usucapião já era prevista na Constituição Federal (CF), tendo sido incorporada pelo atual CC em seu artigo 1.240 (SIMÃO, 2009, p.56).

Por sua vez, a usucapião rural (constitucional rural ou *pro labore*) é a que se dá quando o possuidor exerce uma posse contínua, sem oposição e com *animus domini* sobre um imóvel que tenha tamanho máximo de 50 hectares, localizado em área rural e que seja utilizado para sua moradia e produção.

Assim como na usucapião urbana, o único requisito é que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural. Essa espécie de usucapião já era prevista na CF, tendo sido incorporada pelo atual CC em seu artigo 1.239. Um cidadão só pode ter o direito à usucapião reconhecido uma única vez para a aquisição de imóvel por usucapião urbana ou rural. A razão dessa ressalva é o objetivo de criar um instrumento de realização do bem-estar social e de não incentivar a especulação imobiliária (SIMÃO, 2009).

Por fim, apresenta-se a usucapião de espécie Coletiva, que está prevista no artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257, 2001) e estabelece a possibilidade de a área com

mais de 250 m^2, ocupada por um período maior do que cinco anos ininterruptos e sem oposição, por população de baixa renda, com finalidade de servir de moradia, onde não for possível identificar o terreno ocupado por cada possuidor, ser usucapida coletivamente.

Os possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel urbano ou rural e a cada um deles a sentença que reconhecer a usucapião coletiva atribuirá uma fração ideal do terreno, independentemente da área ocupada de fato, criando-se um condomínio. Por este motivo, se for possível identificar o terreno ocupado por possuidor específico, deve ser dada preferência à usucapião individual. Alguns autores chamam essa forma de desapropriação indireta, termo não considerado conveniente por Simão (idem) por gerar confusão conceitual com o direito administrativo (SIMÃO, 2009).

Este ramo do direito conceitua de desapropriação indireta o esbulho cometido pelo poder público que, após invadir, realiza no terreno obra ou serviço de interesse público e por isso não pode sofrer solução de continuidade, restando como única solução deferir a propriedade ao ente invasor mediante a indenização que for cabível.

O Quadro 2 – Sinótico das Situações de Enquadramento Legal da Usucapião, a seguir, resume as espécies, a previsão legal, os prazos e exigências para a usucapião.

Quadro 2 - Sinótico

	Extra-ordinária	**Ordinária**	**Especial Rural**	**Familiar**	**Urbana Individual**	**Urbana Coletiva**
Previsão Legal	Art. 1238 Código Civil	Art. 1242 Código Civil	Art. 191 CR/ Art. 1239 CC e Lei 6969/81	Art. 1240-A Código Civil	Art. 183/CR; Art. 1240/CC; Art. 9º. Lei 10.257/01	Art. 10 Lei 10.257/01
Prazo	15 anos (caput); 10 anos (Parágrafo Único)	10 anos (caput); 5 anos (Parágrafo único)	5 anos	2 anos	5 anos	5 anos
Justo Título/Boa-fé	Não é exigido	Exigido	Não é exigido	Não é exigido	Não é exigido	Exigido
Residir no imóvel	Não é exigido (caput)/Exigido (P.U)	Não é exigido (caput)/Exigido (P.U)	Exigido	Exigido	Exigido	Exigido
Dimensão	Ilimitada	Ilimitada	50 hectares	Até 250 m^2	Até 250 m^2	Mais de 250 m^2

Fonte – Albuquerque (2012).

No entanto, faz-se necessário uma atualização por conta da revalorização dada pelo Art. 1.084 do novo Código de Processo Civil a usucapião extrajudicial ou administrativa[16].

Nos últimos anos a lei prevê a possibilidade de valimento extrajudicial da usucapião imobiliária, desde que devidamente assessorada por advogados, como contido originalmente na Lei n. 11.441/07 (SALOMÃO E DELÉO, 2015).

Vale ressaltar que para ter direito à regularização da área por este instrumento extrajudicial, o imóvel usucapido deverá obrigatoriamente estar inserido nos limites do perímetro urbano, limite este que é determinado pelo Plano Diretor ou por alguma Lei Municipal. Para tanto.

Além disto, o possuidor terá de apresentar certos documentos que comprovem a posse do bem, as situações e extensão do período de posse, assim como faz-se necessário comprovar a ausência de quaisquer ações reivindicatórias sobre o imóvel, o que pode ser feito por meio de certidões negativas.

> Com os documentos em mãos, comparece ao Tabelião de Notas - cumprindo o primeiro bastião da propriedade no Brasil a publicidade da propriedade - que, após examiná-los, lavrará uma ata notarial com a presença de um advogado apresentado pelo solicitante, em que deverá constar a descrição do imóvel, documentos, partes solicitantes, atestando, ainda, publicamente a existência da posse, fatos e características do referido bem. A ata notarial juntamente com a documentação serão apresentada ao Oficial de Registro de Imóveis competente - cumprindo o segundo bastião da propriedade no Brasil a constituição da propriedade – que após transcorrido e constatado o lapso temporal mínimo de 5 anos, se valendo da expedição de editais, notificações e diligências, para constatação do quanto anteriormente declarado, certificando-se e constatando a exatidão do pedido de usucapião, oportunidade em que poderá registrar a usucapião pretendida, desde que não haja impugnação de terceiros, e em ato contínuo abrirá nova matricula para o imóvel (SALOMÃO E DELÉO, 2015, p.1).

Note-se que este procedimento extrajudicial/administrativo além de ser mais simplificado e ágil que o meio judicial, pois a via judicial perdura por muito tempo por conta dos gargalos do sistema judiciário, é, também, menos oneroso. Isto, deverá

---

[16] "A usucapião extrajudicial ou administrativa, como vem sendo reconhecida, não é uma novidade para o Direito Brasileiro, tendo em vista a previsão da Lei nº 11.977/2009, e modificações pela Lei nº 12.424/2011. Muito embora essa previsão tenha efeitos práticos limitados. Submete-se apenas no seio da regularização fundiária urbana, em procedimento complexo e contagem do prazo aquisitivo da usucapião, condicionada ao prévio registro do título de legitimação de posse (art. 60 da Lei nº 11.977/2009). Necessário salientar, que para que a área possa ser regularizada por meio deste tipo de usucapião, o imóvel que se pretende regularizar a propriedade, deve estar contido dentro do perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica" (SALOMÃO E DELÉO, 2015, p.1).

promover com o passar dos anos uma considerável quantidade de regularizações fundiárias nos municípios brasileiros.

Outro aspecto relevante é que o legislador criou mecanismos para evitar abusos, por meio da exigência de requisitos mínimos no processo da usucapião extrajudicial conforme disposto no artigo 60 da Lei 11.977/2009[17].

O instrumento da ata notarial a ser lavrada para a usucapião extrajudicial exigirá maior atenção por parte dos notários que deveram zelar para que o conjunto de requisitos necessários seja cumprido na íntegra conforme previsto na legislação.[18]

Sem dúvida, a celeridade e lisura dos cartórios no Brasil continuarão a servir de referência para muitos outros países por conta da organização e capilaridade que o sistema alcançou nas últimas décadas. Notários e registradores com seus trabalhos ampliam a noção de função social dos cartórios, pois continuamente prestam importantes serviços à sociedade e atendem a muitas das demandas que surgem pelas faces da multidimensionalidade da vida do cidadão contemporâneo[19].

A organização do Estado exigiu ao longo dos últimos séculos além do amadurecimento das instituições a necessidade de desenvolver um sistema que

---

[17] "(i) certidões do Cartório Distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento, que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel; (ii) Declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural; [assim como (i) deve ser relativa à totalidade da área e fornecida pelo poder público]; (iii) Declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; (iv) Declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas; (v) área urbana com mais de 250m2, o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião. Existe ainda, a necessária, intervenção do poder público local, em especial as prefeituras, para que se proceda à regulamentação de algumas questões inerentes à este novo tipo de usucapião, coibindo assim, que sejam conferidas propriedades em áreas de risco, bem como relativização do uso de solo, para que seja melhor adequado a realidade de cada cidade, conforme previsto nos art. 182 e 183 da CF, garantindo incluso a manutenção mínima do meio ambiente." (SALOMÃO E DELÉO, 2015, p.2).

[18] Dentre os quais: "i) declarar o tempo de posse do requerente ou de seus antecessores, delimitando cada um deles; ii) as circunstância de aquisição; iii) dimensões e características do terreno, valendo-se de profissional específico para tanto, e devidamente registrado no órgão competente, (planta e memorial descritivo); iv) menção as certidões negativas dos distribuidores e arquivamento das mesmas em pasta própria do Tabelião; v) menção e características do justo título de aquisição; vi) origem da posse, sua natureza; e, a menção a comprovantes da efetiva posse; vii) presença de um advogado apresentado pelo solicitante; viii) fotos do bem imóvel, se possível; ix) declaração de conhecimento das partes da lei, prazos, citações, editais, e sua responsabilidade pelas declarações e documentos apresentados; x) lavrar a ata e registrar na respectiva circunscrição do imóvel. Salienta-se, ainda, que todos esses requisitos constaram da nova redação do art. 216 - A da LRP, que passará a vigorar após a promulgação do novo Código de Processo Civil, além de pesquisas realizadas e reuniões com Tabeliães e Registradores" (BRASIL, 2009, p.1).

[19] Neste sentido Milton Santos (2012, p. 56) lembra: "O cidadão é multidimensional. Cada dimensão se articula com as demais na procura de um sentido para a vida. Isso é o que dele faz o indivíduo em busca do futuro, a partir de uma concepção de mundo, aquela individualidade verdadeira [...] dotada de uma nova sensibilidade, rompida com a 'sensibilidade mutilada' que refere à sociedade existente como reproduzida não apenas na mente, na consciência do homem, mas também nos seus sentidos [...] até que a familiaridade opressiva com o mundo objetal seja quebrada"

funcionasse como um repositório público e, em alguns casos, que não fosse exclusivamente gerido pela estrutura estatal.

A sofisticação do direito e a complexidade crescente do sistema judiciário hodierno estão provocando nos poderes legislativo e judiciário a edição/interpretação de normas legais que viabilizam a desjudicialização.

> São os cartórios os grandes responsáveis pela atribuição da segurança jurídica nos negócios e nos atos jurídicos da população. A aquisição de direitos e deveres se dá por meio dos registros realizados nos cartórios. Um exemplo simples e prático é o registro de imóveis que garante a um comprador que o imóvel negociado por ele realmente pode ser comercializado. Tal relevância social merece o mais alto nível de seriedade na hora da execução e nesse trabalho o Brasil já encontrou a excelência. O funcionamento dos cartórios no país serve de referência para vários outros por causa do grau de organização que o nosso sistema alcançou. O reconhecimento internacional é extenso. O modelo brasileiro de registro de imóveis, por exemplo, é considerado modelo de segurança jurídica na América Latina, Europa e países asiáticos (BACELLAR, 2011, p.1)

A segurança jurídica, por sua vez, reflete uma das expressões da função social dos cartórios. Nas situações de carência da segurança jurídica, por exemplo, os agentes financeiros costumeiramente redobram as exigências nas operações de crédito, além de cobrarem juros maiores pelo consequente aumento do risco.

A correlação é relativamente simples de ser percebida, já faz parte do senso comum, quanto maior a segurança jurídica maior a oferta de crédito e menores as taxas de juros praticadas pelos agentes econômicos. Ainda sobre segurança jurídica vale lembrar que nos últimos anos os serviços notariais e de registro vêm experimentando uma ampliação real de suas atividades no tocante à prestação de novos serviços para a sociedade civil. E a utilização crescente por parte da sociedade civil no decorrer deste período indica um aumento da confiança e da aprovação por parte população em relação à gama de serviços prestados por notários e registradores.

Segundo Campilongo (2014), a partir de 2007, por exemplo, tornou-se possível a efetivação de inventários, partilhas, divórcios e dissoluções consensuais de matrimônios ou uniões estáveis, por meio de escrituras públicas lavradas em cartórios, desde que atendam aos requisitos previstos em lei, o que tornou tais procedimentos mais céleres e menos custosos do que pela via judicial.

Para Brandelli (2006), muito embora existam concepções, modelos diferentes e marcos legais nos vários países do globo, o sistema notarial e registral deve *a priori* ser estruturado para fornecer os elementos fundamentais – segurança jurídica, boa-fé,

publicidade, fé pública, e segurança para as pessoas e propriedades, celeridade etc. - e, agindo de maneira proativa para fomentar o desenvolvimento social e econômico, como também, desafogando o sistema judiciário de tarefas morosas e burocráticas que nem sempre podem ser solucionadas rapidamente, por conta da constante falta de recursos e estruturas adequadas.[20]

A relevância dos serviços prestados por notários e registradores tendo-se em mente a função social destas atividades está em que o labor desses profissionais, que são agentes públicos, é de maneira primordial a procura pela compatibilização da lei com a vontade declarada pelas partes, quando da realização de seus negócios jurídicos. Ademais, ao prevenir litígios, notários e registradores, no fiel cumprimento da legislação vigente, atuam de forma profissional e isenta com o objetivo de minimizar as desigualdades, mitigando e prevenindo disputas, quer nas transações públicas quer nos negócios privados. Ao esclarecer, por exemplo, quando da formalização jurídica das vontades, as consequências daquele ato em face do tipo de instrumento escolhido, o que se torna na prática uma espécie de justiça preventiva e, por conseguinte, um fomento à paz social.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estado da questão das teorias possessórias há muito parece consolidado no pensamento jurídico pátrio. No entanto, o grave problema fundiário brasileiro, tanto na área rural como na urbana, exige que legisladores e operadores da lei fomentem a utilização de novas formas extrajudiciais que viabilizem o acesso ao registro imobiliário das propriedades, sem que se percam atributos como a boa-fé, a publicidade e a segurança jurídica.

A usucapião extrajudicial pode minorar os prejuízos causados pela dificuldade de acesso ao crédito pelo aumento dos riscos dos negócios jurídicos imobiliários em razão da falta de regularização fundiária a refletir na segurança jurídica que é essencial à consolidação da propriedade e à função social dos cartórios.

---

[20] "Diz-se que o grande defeito, a grande deficiência do Poder Judiciário é a morosidade. Certamente, o Poder Judiciário não é um poder rápido, um poder ágil. Não o é por uma série de circunstâncias, a começar por aquela de ordem material a que me referi, e também porque o arcabouço constitucional brasileiro, na defesa ou no resguardo da amplitude do direito de defesa e do devido processo legal, tem permitido a processualização de lides, ou de litígios, de maneira a estendê-las em excesso. De qualquer maneira, um Judiciário moroso é preferível à injustiça rápida. Certamente, a justiça no Brasil não pode ser feita sob a pressão dos veículos de comunicação ou de reclamações populares, como os pedidos de justiçamento" (SADEK, 2010, p.29)

A usucapião administrativa encontra-se agora positivada de forma inequívoca no novo Código de Processo Civil, com previsão de assessoramento por parte dos advogados, notários e registradores, que por meio da ata notarial devem viabilizar o registro definitivo da propriedade desde que cumpridas as exigências determinadas pelo arcabouço jurídico.

Este instrumento vem somar aos vários outros serviços realizados por notários e registradores numa crescente ampliação da função social das serventias, responsáveis pela legitimação da vontade das partes, da segurança jurídica, da autenticidade, do registro dos fatos da vida dos cidadãos, da constituição das propriedades.

Notário e registradores, no desempenho de suas funções como agentes públicos, devem atender a todos os que necessitem de orientação e dos serviços por eles prestados, independentemente, do grau de instrução, individualmente ou mesmo em grupo, promovendo a segurança jurídica das relações e ampliando a noção de função social dos cartórios na sociedade.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Gabriela Maria Negreiros. Usucapião urbana e o Estatuto da Cidade: Breve estudo comparativo com as demais modalidades de usucapião. **Revista de Direito dos Monitores da UFF.** Niterói, RJ: UFF, 2012. Disponível em:< http://www.rdm.uff.br/index.php/rdm/article/view/129/115>. Acesso em 24.Abr.2016.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. **Revista Consultor Jurídico**. 18 de Maio de 2015. ISSN 1809-22829. Disponível em:< http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>. Acesso em 12.Abr.2016.

ANDRADA, Doorgal João Lucindo Tamm de. A função social como fundamento não necessário do usucapião no direito vigente brasileiro. Monografia. **Centro Universitário de Brasília UNICEUB**; Brasília, DF: UNICEUB, 2016. Disponível em:< http://repositorio.uniceub.br/bitstream/235/8400/1/21056015.pdf>. Acesso em 13. abr.2016.

BACELLAR, Rogério Portugal. A função social de notários e registradores. **Gazeta do Povo**. Edição eletrônica de 07.09.2011. Disponível em: <http://www.gazetadopovo.com.br/opiniao/artigos/a-funcao-social-de-notarios-e-registradores-bskxx9ep2y44etb7x4mp49w7i>. Acesso em 25.abril.2016.

BRANDELLI, Leonardo. Atuação Notarial em uma Economia de Mercado - A Tutela do Hipossuficiente. **Curso FMB.** 2006. Disponível em: Disponível em:< http://www.riquel.com.br/fmb/artigos/FMB_Artigo0067.pdf>. Acesso em 25.abr.2016.

BRASIL, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos. Brasília, DF. 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015consolidado.htm>. Acesso em 25.Abr.2016.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado:** eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo: Saraiva, 2014.

CARDOSO, Patrícia Silva. Os direitos reais e a lei n. 11.481/07: reflexões sobre a funcionalização do regime da propriedade pública. **Revista de Direito da Cidade**. volume 8, n. 1, ISSN 2317-7721. 2016. Disponível em:< http://www.e-publicacoes.uerj.br/ojs/index.php/rdc/article/view/19115/15659>. Acesso em 14.Abril.2016.

FIUZA, César. **Direito civil:** curso completo. Belo Horizonte, MG: Del Rey, 2008

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro**, volume V, São Paulo, SP: Saraiva, 2006.

_____, **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. São Paulo, SP: Saraiva, 2012.

HUNT, Emery Kay. **História do pensamento econômico:** uma perspectiva crítica. Rio de Janeiro, RJ: Elsevier, 2005.

KELSEN, Hans. **Teoria geral do direito e do Estado**. São Paulo, SP: Martins Fontes, 2005.

LEMOS, Julio Cesar Lazzarini. **A propriedade fundiária arcaica**: nova interpretação da regra do usus auctoritas fundi da Lei das XII tábuas. 2011. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02052012-154402/>. Acesso em: 2016-04-13.

OLIVEIRA, Álvaro Borges de; OLDONI, Fabiano. **Aquisição da propriedade ilícita pela usucapião**. Jundiaí, SP: Paço Editorial, 2013.

OLIVEIRA, James Eduardo. **Posse e interditos possessórios**. São Paulo, SP: Editora Alumnus, 2013.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei:** legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo, SP: Studio Nobel: Fapesp, 1997.

SADEK, Maria Tereza (org.). **O judiciário em debate** [on line]. Rio de Janeiro, RJ: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2010. Disponível em:< http://books.scielo.org/>. Acesso em 25.Abr.2016.

SALOMÃO, Wendell Jones Fioravante; DELÉO, Caian Morenz Villa. Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação. **Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal,** Brasília, DF: CNB, 2015. Disponível em:< http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>. Acesso em 24.Abril.2016.

SAMPAIO, Plínio de Arruda. Terras devolutas e latifúndio. **Economia e Sociedade**, Campinas, (6): 197-99, jun. 1996. Disponível em: <http://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/ecos/article/view/8643194/10738>. Acesso em 22.Abri.2016.

SANTOS, Milton. A urbanização brasileira. 5. ed. 3. reimp. São Paulo: EdUSP, 2012.

SIMÃO, José Fernando. **Direitos reais sobre imóveis e contratos**. Curitiba, PR: IESDE Brasil S.A., 2009.

SOUSA, José Franklin de. **Usucapião e direitos possessórios**. Joinville, SC: Clube de Autores, 2009.

TREVELIM, Ivandro Ristum. **A posse na regularização de assentamentos urbanos**. 2014. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-20012015-105115/>. Acesso em: 2016-04-13.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Comentado – Direito das Coisas**; Alvaro Villaça Azevedo (coordenador). São Paulo, SP: Atlas, 2003, v. XII