

**XXIV CONGRESSO NACIONAL DO
CONPEDI - UFMG/FUMEC/DOM
HELDER CÂMARA**

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

ORLANDO CELSO DA SILVA NETO

OTAVIO LUIZ RODRIGUES JUNIOR

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – Conpedi

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UFRN

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. José Alcebíades de Oliveira Junior - UFRGS

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR

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

Conselho Fiscal

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG /PUC PR

Prof. Dr. Roberto Correia da Silva Gomes Caldas - PUC SP

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches - UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS (suplente)

Prof. Dr. Paulo Roberto Lyrio Pimenta - UFBA (suplente)

Representante Discente - Mestrando Caio Augusto Souza Lara - UFMG (titular)

Secretarias

Diretor de Informática - Prof. Dr. Aires José Rover – UFSC

Diretor de Relações com a Graduação - Prof. Dr. Alexandre Walmott Borgs – UFU

Diretor de Relações Internacionais - Prof. Dr. Antonio Carlos Diniz Murta - FUMEC

Diretora de Apoio Institucional - Profa. Dra. Clerilei Aparecida Bier - UDESC

Diretor de Educação Jurídica - Prof. Dr. Eid Badr - UEA / ESBAM / OAB-AM

Diretoras de Eventos - Profa. Dra. Valesca Raizer Borges Moschen – UFES e Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - UNICURITIBA

Diretor de Apoio Interinstitucional - Prof. Dr. Vladimir Oliveira da Silveira – UNINOVE

D598

Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UFMG/
FUMEC/Dom Helder Câmara;

coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza, Orlando Celso Da Silva Neto, Otavio Luiz
Rodrigues Junior – Florianópolis: CONPEDI, 2015.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-087-9

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: DIREITO E POLÍTICA: da vulnerabilidade à sustentabilidade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Encontros. 2. Direito civil. I.
Congresso Nacional do CONPEDI - UFMG/FUMEC/Dom Helder Câmara (25. : 2015 : Belo
Horizonte, MG).

CDU: 34



XXIV CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI - UFMG/FUMEC /DOM HELDER CÂMARA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

Apresentação

O Direito Civil, nas duas últimas décadas, passou por turbulências interpretativas, mas passou incólume. Suas instituições, consolidadas há milênios, vêm resistindo ao ataque publicista, sem, no entanto, se descuidar da dinamicidade do presente, com um olhar já no futuro. O Código Civil é o código da liberdade do indivíduo, liberdade conquistada com sangue, à qual não podemos renunciar. As instituições de Direito Civil, a personalidade, a família, o contrato, a propriedade, funcionalizados que sejam em prol do ser humano, não perderam sua importância na promoção da dignidade, sempre relidas em função do tempo-espaço, a partir de sólidas bases historicamente edificadas. A missão do civilista é justamente essa: viver o presente, pensar o futuro, sem apagar o passado.

O Código de 2002, com todos os seus defeitos, possui o grande mérito de incorporar os princípios que antes obrigavam o civilista a recorrer à Constituição, a fim de aplicá-los às relações privadas. Princípios como a boa-fé objetiva e a função social se encontram edificados na própria Lei Civil, não sendo mais necessária a viagem ao Texto Maior, que, de passagem, nunca foi a sede das relações entre os indivíduos, tampouco teve a pretensão de sê-lo. Além disso, ao considerar o Direito Civil a partir dos textos legais, a marca da contemporaneidade é a marca de um Direito menos intervencionista e mais calcado na liberdade do cidadão, com maior respeito à autonomia da vontade e sem tantos recursos a conceitos abertos e genéricos, que se moldam à vontade e aos caprichos do intérprete, gerando indesejada insegurança, além da que seria suportável.

É com amparo nessa filosofia que se apresentam os textos que compõem o livro Direito Civil Contemporâneo II. Os temas são os mais variados, todos, porém, com o mesmo viés: reler o presente a partir da solidez do passado. Assim são abordados o bullying escolar, a responsabilidade dos sócios nas sociedades simples, o revenge porn, a responsabilidade civil, a empresa rural, as cláusulas contratuais gerais, a teoria das incapacidades, a usucapião extrajudicial, os direitos da personalidade e a família.

A EXTRAJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO INSERIDA PELA LEI N. 13.105 /2015: UMA MEDIDA INCONSTITUCIONAL DA PROMOÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE?

LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE NON JUDICIAIRE CONCLU PAR LA LOI .N ° 13105 / 2015: UNE MESURER INCONSTITUTIONNELLE DE LA PROMOTION DE LA FONCTION SOCIALE DE LA PROPRIÉTÉ?

Camila Bottaro Sales

Resumo

A Lei n. 13.105/2015 Novo Código de Processo Civil no artigo 1.071 inseriu na lei n. 6.015 /1973 Lei de Registro Público o artigo 216-A que trata de uma nova modalidade de usucapião conhecida doutrinariamente como usucapião administrativa realizada diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis reconhecida pela registrador mediante o cumprimento de alguns requisitos. Tal inserção trouxe desde já alguns importantes questionamentos a respeito da nova forma de aquisição de propriedade imóvel. Muito embora o novo Código de Processo Civil ainda não tenha entrado em vigor, há quem defenda que tal instituto deve desde logo ser declarado inconstitucional sob pena de violar princípios como o devido processo legal. Em sentido oposto, encontramos na doutrina civilista quem entenda que tal procedimento notarial funcionaliza o direito de propriedade, pois o reconhece com mais celeridade pela via cartorária. Portanto o objetivo da presente pesquisa é fomentar o debate a respeito dos posicionamentos divergentes atuais para ao final esclarecer qual corrente doutrinária encontra-se em consonância com a integração do ordenamento juscivilista

Palavras-chave: Direito civil contemporâneo, Direitos reais, Extrajudicialização da usucapião, Inconstitucionalidade

Abstract/Resumen/Résumé

La loi n. 13105/2015 - Nouveau Code de procédure civile - article 1.071 modifié la loi n. 6.015/1973 - Loi sur l'Enregistrement Public - l'article 216-A, qui traite d'une nouvelle modalité de prescription acquisitive connu doctrinalement comme prescription acquisitive administrative réalisé justement sur le bureau d'enregistrement immobilier reconnu par le registraire, a partir de certaines exigences. Cette intégration a déjà apporté d'importantes questions sur la nouvelle forme de l'acquisition de biens immobiliers. Bien que le nouveau Code de procédure civile n'a pas encore entré en vigueur, certains font valoir qu'un tel institut doit être immédiatement déclaré inconstitutionnelle sans porter atteinte à des principes tels que procédure régulière. D'autre part, nous trouvons une partie de la doctrine de droit civil qui préconise une telle procédure notarial de fonctionnalisés angle de la propriété qui serait

reconnu plus rapidement de manière extrajudiciare. Par conséquent, l'objectif de cette recherche est de favoriser le débat sur les positions contradictoires actuelles pour la fin de clarifier la chaîne doctrinale est en ligne avec l'intégration de système jusciviliste

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Droit civil contemporaine, Droit de choses, Prescription acquisitive extrajudiciaires, Inconstitutionnalité

1- INTRODUÇÃO

A relação entre o homem e o bem sempre foi um dos assuntos mais instigantes no Direito. A propriedade, sobretudo, a propriedade privada imóvel foi e ainda é um dos traços mais marcantes para os estudiosos do direito civil, tendo em vista a complexidade do tema, já que na propriedade em geral se concretizam desejos os mais diversos, como o acúmulo de riquezas que possibilidade aquisição de bens de consumo à garantia do direito social à moradia.

A análise da usucapião, forma mais antiga de aquisição de propriedade, remonta da antiguidade e ganha novos contornos e interpretações a cada época.

A origem do instituto advém da Antiguidade especificamente na Lei das XII Tábuas no século VI a.c., Tábua VI, item V e ao longo da história ocidental passou por diversas transformações com relação às alterações de prazos, inserção de novas modalidades, novos requisitos, abordagem funcionalizada e **via de requerimento**, ponto central do presente trabalho. Contudo, até para um melhor recorte metodológico da presente pesquisa, não aprofundaremos nos aspectos históricos, mas que não deixarão de ser considerados quando necessário para alguma explicação.

O presente artigo possui como escopo a análise de uma modalidade específica de usucapião inserida no contexto histórico referido, denominada: usucapião administrativa ou usucapião notarial, que estabelece uma via alternativa para aquisição da propriedade imóvel em qualquer modalidade de usucapião já existente no ordenamento brasileiro, inserida pela novo Código de Processo Civil que alterou a lei n. 6.015/73 ao acrescentar o artigo 216-A pelo artigo 1.071 que assim dispõe:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A

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

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem,

a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.” (BRASIL, CPC, 2015)

Muito embora o novo Código de Processo Civil ainda não tenha entrado em vigor a doutrina civilista, ainda em pequeno número, já manifesta críticas a respeito desta modalidade de usucapião. Em especial, o objetivo desta pesquisa é fomentar o debate a respeito da inconstitucionalidade do instituto ou da sua promoção da função social da posse e da propriedade.

De modo geral, há quem defenda de um lado que a via cartorária fere, dentre outros princípios, o devido processo legal e a inafastabilidade jurisdicional. De outro lado, parte da doutrina defende que tal via traz celeridade para aquisição do direito de propriedade privada e por tal motivo o instituto seria garantidor da funcionalização de direitos constitucionais.

Em suma, o presente trabalho centra, exclusivamente, no debate doutrinário divergente a respeito desta modalidade inserida pelo novo Código de Processo Civil e ao final busca-se de alguma forma se posicionar sobre o assunto. Para este labor, apresenta-se a partir de cada requisito conflitante imposto pelo novo Código de Processo Civil para tal modalidade de usucapião, o posicionamento da doutrina atual, discorre-se sobre tais posicionamentos, examinam-se as premissas contidas nos argumentos, a fim de fomentar o debate e ao final se externar algumas breves conclusões.

2- CONSENTIMENTO DAS PARTES ENVOLVIDAS COMO ELEMENTO INTEGRANTE DO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

É indiscutível que no Direito Civil contemporâneo a complexidade do instituto propriedade evidencia sua relação com o ser humano. Esta relação trilhou uma trajetória na história que, constantemente, modificou-se e ainda se modifica para atender determinados interesses, seja de que natureza for. Assim, todas as formas que levam a aquisição da propriedade privada, direito fundamental consagrado pela Constituição Federal de 1988- CF/88- deve ser analisada de forma cautelosa, quiçá a usucapião, forma mais antiga de aquisição de propriedade que a cada vez mais ganha novos contornos no direito civil.

Última novidade então trazida a este instituto ocorreu no novo Código de Processo Civil que entrará em vigor em março de 2016 e contemplará uma forma especial de requerer a aquisição da propriedade por usucapião diretamente no Cartório de Registro de Imóveis na Comarca de localidade do imóvel que se pretende usucapir, feito obrigatoriamente por advogado, sem excluir, é claro, a via jurisdicional. (Art. 216-A, caput).

Dispõe o artigo 216-A, caput c/c II que o requerimento do interessado deverá ser instruído com a assinatura dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, ou seja, segundo tal dispositivo a aquiescência do proprietário irá suprir a necessidade do pedido de usucapião ser analisado pela via jurisdicional.

Segundo o professor da USP/Ribeirão Preto, Luciano de Camargo Penteado:

O Novo CPC levará o consentimento do proprietário a suprir a apreciação jurisdicional (ofensa ao devido processo legal adjetivo) e a impedir a verificação plena de todos os elementos do suporte fático das regras sobre usucapião (violação ao devido processo legal substancial). A decisão administrativa do registrador,

juridicamente incompetente para decidir sobre tal matéria, terá o condão de outorgar, ao fim das contas, propriedade. Ora, como constitucionalmente isso requer a apreciação do Judiciário, o artigo 5, XXXV, restará violado pela entrada em vigor do Novo CPC no particular, eis que lesão ou ameaça de lesão a direito estará sendo subtraída à avaliação deste órgão. (PENTEADO, 2015).

Embora outro professor paulista, Flávio Tartuce não tenha aprofundado no requisito relativo ao consenso dado pelo proprietário parece não ver problema no instituto ou problema superáveis, tendo em vista que defende sua aplicação. Vejamos o posicionamento do autor ao falar sobre o tema: “Com o novo CPC, os desafios foram ainda mais ampliados, o que vem em boa hora, pois a nossa experiência com o contencioso cível sempre demonstrou as grandes dificuldades existentes para a efetivação judicial da usucapião.” (TARTUCE, 2015, p. 327).

Em melhor análise podemos dizer que caso um pedido de usucapião ocorresse na via judicial, não haveria análise da anuência ou não do proprietário, até porque todas as modalidades de usucapião judiciais são contenciosas e não voluntárias. Contudo, a legislação processual cria um requisito para que o pedido se processe diretamente no Cartório, que é o consenso do proprietário, ou seja, como se o consenso retirasse a necessidade da análise dos demais requisitos previstos da lei para usucapir um bem, já que o artigo 216-A determina que basta a prova dos demais requisitos pelos interessados para que o pedido seja reconhecido pelo registrador.

Ocorre que os demais requisitos independem da vontade do proprietário, eles existem em razão de interesses sociais e só caberá o Poder Judiciário apreciá-los, não tendo o registrador competência para tal.

Isto porque em matéria de usucapião não há apenas questões de ordem privada a serem discutidas, mas também de ordem pública. Ao se dirimir uma ação de usucapião, o Poder Judiciário não está apenas caracterizando a perda da propriedade e a titularização pelo possuidor *ad usucapionem*, ou seja, a relação jurídica que se forma agora entre novo proprietário e coletividade deve obedecer ao critério do dever geral de abstenção efeito das relações reais. É inerente que a posse *ad usucapionem* seja exercida em respeito a esta coletividade, fato este atestado pelo Poder Judiciário mediante as provas anexadas no processo. Qual a garantia que a coletividade tem de que o registrador – que não é munido desta competência – irá fiscalizar o cumprimento da função social pelo possuidor *ad usucapionem*, agora novo proprietário?

A partir da interpretação constitucionalizada do direito civil e da releitura do princípio da autonomia da vontade para autonomia privada extraímos uma clara conclusão

para as relações privadas: A vontade do particular é limitada pela lei em prol de interesses coletivos, do bem-estar social e da concretização dos direitos fundamentais consagrados pela CF/88.

Portanto, permitir que a vontade do proprietário possa suprir todos os demais requisitos para aquisição de uma propriedade por usucapião no âmbito notarial é negar a propriedade como direito fundamental consagrado pela Carta Maior na medida em que o proprietário poderá pactuar com um possuidor que nem sequer cumpre função social, elemento inerente à qualquer modalidade de usucapião.

3- ANÁLISE DOS REQUISITOS DE CADA MODALIDADE DE USUCAPIÃO PELO REGISTRADOR

A possibilidade de se requerer usucapião diretamente no Cartório não é novidade na legislação brasileira. A lei n. 11.977/2009 que dispõe, dentre outras medidas sobre um dos programas de regularização fundiária no Brasil e também sobre o Programa “Minha Casa, Minha Vida”, nos artigos 59 c/c 60 estabelece que os detentores do título de legitimação de posse após 05 anos poderão convertê-lo em propriedade perante Oficial do Registro de Imóveis. Contudo, destaca-se que esta situação só se aplica para a modalidade de usucapião especial urbana e ainda que o Poder Público, neste caso através do Poder Executivo, fiscalizará o preenchimento de todos os requisitos pelo ocupante para lhe conceder o título de legitimado e após 05 haverá a transformação em propriedade.

Portanto, neste momento indaga-se: A usucapião inserida pela nova lei processual se aplicaria a todas as modalidades de usucapião previstas no ordenamento brasileiro (ordinária, extraordinária, especial urbana, especial rural, familiar, coletiva e indígena) ou apenas a certas modalidades?

Pela leitura do texto trazido pela lei n. 13.105/2015, à princípio, se aplicaria a todas as modalidades vez que a lei não faz ressalvas a nenhum tipo específico de usucapião.

Sendo assim outro questionamento de mesma relevância surge: teria o registrador competência para avaliar os requisitos, muitas vezes de extrema subjetividade, para reconhecimento do direito de propriedade ou tal prerrogativa é exclusiva do Poder Judiciário?

Enfrentando tal questão, novamente o professor Luciano de Camargo Penteado se posiciona: “Merecendo profundas críticas o dispositivo do art. 1.071 do Novo CPC, eis que subtraído do Poder Judiciário e não imposta ao registrador a análise de todos os pressupostos de incidência de cada uma das modalidades de usucapião previstas pelo sistema jurídico brasileiro”. (PENTEADO, p.5 2015).

Noutro ponto de vista afirma Flávio Tartuce que:

Ao final das diligências, prevê o parágrafo 8 do novo diploma que, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido de usucapião extrajudicial. **Em suma, passa ele a atuar como juiz de fato e de direito para a apreciação da usucapião, o que representa uma grande evolução na atuação dos Cartórios.** (TARTUCE, p. 329. 2015). Grifo nosso

Imaginemos o tabelião do Cartório de Imóveis diante do critério aberto e subjetivo determinar o que seja “investimento de interesse social e econômico”, conforme dispõe o artigo 1.242 do Código Civil que trata da modalidade ordinária, ou “obras e serviços de caráter produtivo” para caracterização da modalidade prevista no artigo 1.238 do Código Civil – usucapião extraordinária -, ou pior ainda, o que seja “abandono do lar” para aplicação da modalidade de usucapião familiar (artigo 1.240-A do Código Civil); critério este que nem mesmo a jurisprudência e a doutrina pacificou.

Objeto do enunciado 499 da V Jornada de Direito Civil, a ideia contém extrema subjetividade. Vejamos:

A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240- A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. **O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião. (grifo nosso)**

Reitera o professor da USP/Ribeirão Preto que:

A respeito dos elementos do suporte fático das regras sobre usucapião, pense-se por exemplo, na usucapião do art. 1.240-A do CC, que é a usucapião especial urbana por abandono do lar. Esta dimensão (abandon do lar) deve estar cumprida e o registrador não tem discricionariedade, nem competência para esta situação de fato ao texto do enunciado normativo. A função é tipicamente jurisdicional. (PENTEADO, p. 8, 2015).

Em outro pensamento, parece-me que o professor, Flávio Tartuce não vê quaisquer problemas em se aplicar a modalidade administrativa em todas as espécies de usucapião. Assim, ao explicar sobre as modalidades de usucapião e suas alterações no Novo CPC, o professor afirma:

Com o fito de encerrar o presente tópico, cabe comentar a principal peça de revolução engendrada pelo Novo Estatuto Processual em matéria de usucapião imobiliária, qual seja, o amplo tratamento da usucapião administrativa. Em qualquer uma das modalidades de usucapião outrora expostas, o caminho extrajudicial passa a ser possível, o que está em sintonia com a principiologia do Novo CPC e com a tendência de desjudicialização das contendas, de fuga do Judiciário. (TARTUCE, p.325, 2015)

Contudo, a desjudicialização das contendas, não pode ser feita à mercê da lei e das normas constitucionais. Sendo assim, parece-me que o legislador infraconstitucional não se preocupou nem com a distinção entre as funções judiciais e notariais e nem com a imparcialidade do registrador que receberá o pedido, processará, julgará (podendo aceitar ou rejeitar - art. 216-A, §8º) e fará o registro, se aceitar o pedido; procedendo assim todos os atos para reconhecimento da propriedade.

4- CUSTOS DA TRANSAÇÃO

Seguindo a análise da usucapião administrativa podemos também concluir que a via notarial apresenta elevados custos para a parte interessada o que excluirá a população de baixa renda e acabará não diminuindo as demandas judiciais, já que desafogar o Judiciário é um dos objetivos da desjudicialização de quaisquer procedimentos.

A saber podemos citar 04 situações que evidenciam esta afirmação:

- Ausência da representação pela Defensoria Pública;
- Imposição de uma ata notarial atestando o tempo de posse do requerente;
- Apresentação de uma planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, como prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional;
- Certidões negativas dos distribuidores da Comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente.

Passaremos agora a análise de cada um destes requisitos com o objetivo de demonstrar

a onerosidade na via registral e sua distinção com a via judicial; uma afronta direta ao princípio da isonomia processual.

O caput do artigo 216-A exige que o requerente esteja acompanhado por advogado. No entanto, a lei nada fala a respeito da participação do Defensor Público. Contudo, poderíamos de fato aplicar a regra geral da defesa e participação da instituição em todos os graus quando o interessado não puder arcar com os honorários advocatícios.

Nesse sentido entende Flávio Tartuce:

Também nos termos com o diploma citado, o pedido de usucapião deve ser feito pelo interessado, devidamente representado por advogado, o que é obrigatório. Lamenta-se a falta de menção ao defensor público, para os mais necessitados. Todavia, a viabilidade de sua atuação, não havendo a possibilidade de o interessado arcar com os custos advocatícios, pode ser retirada do art. 185 do CPC/2015, *in verbis*: “A Defensoria Pública exercerá a orientação jurídica, a promoção dos direitos humanos e a defesa dos direitos individuais e coletivos dos necessitados, em todos os graus, de forma integral e gratuita”. (TARTUCE, p. 327, 2015).

Contudo, conhecemos a situação caótica da defensoria pública estadual em grande parte dos Estados brasileiros que não possui condições dignas para trabalho nem na via judicial, quiçá na via extrajudicial, o que tornará o instituto aplicável apenas para aqueles com condições financeiras e excluirá por certo a população de baixa renda.

Ainda nesta mesma discussão, dispõe o art. 216-A, I que o requerente deverá apresentar “ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”.

Afirma Luciano de Camargo Penteado:

Aqui, de um lado é subtraída a função jurisdicional no sentido da livre apreciação da prova, e de outro, a imposição da ata notarial incrementa os já elevados custos de transação da aquisição por usucapião computando-se o tempo do processo, taxas, entre outros, privilegiando a classe notária para um tipo de atividade que não é aquela para a qual foi concebida. (PENTEADO, p. 9, 2015)

O art. 216-A, II exige a apresentação de uma planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, como prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) no respectivo conselho de fiscalização profissional. Tal documento é feito por engenheiro civil ou agrimensor e possui um custo aproximado de um salário-mínimo.

Vale lembrar que na via judicial, não havendo condições financeiras para arcar com a ART poderá o autor se valer de uma simples planta do Cartório de Registro de Imóveis.

Para exemplificar vejamos o Agravo de Instrumento julgado pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul no ano de 2014 que além de desconsiderar a ART, mantendo apenas a

necessidade da planta do imóvel ainda ressaltou que como a parte litiga sob o pálio da justiça gratuita, qualquer prova pericial deveria ser custeada pelo Estado, o que seria inviável na via registral.

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. EXIGÊNCIA DE JUNTADA DE **MEMORIAL DESCRITIVO. DESNECESSIDADE.** O memorial descritivo do imóvel a ser usucapido, é documento não contemplado no art. 942 do CPC , motivo pelo qual não configura condição de procedibilidade para as ações de usucapião. **PLANTA INDIVIDUALIZADA DO IMÓVEL A SER USUCAPIDO. EXEGESE DO ART. 942 DO CPC .** A mais correta exegese a ser atribuída ao art. 942 do Código de Processo Civil , relativamente à exigência de que o autor, na ação de usucapião, junte planta do imóvel, deve ser aquela que melhor atenda ao fim pretendido pela norma (interpretação teleológica). **E, nesse aspecto, importa consignar a exigência apenas da juntada da planta do imóvel, considerando que a parte-autora litiga sob amparo da gratuidade judiciária, devendo o Estado, se for o caso, arcar com as despesas relativas à prova pericial.** Agravo de instrumento provido. (Agravo de Instrumento Nº 70058021130, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 08/04/2014). (grifo nosso)

E por fim, estabelece o artigo 216-A, III que o requerente apresente certidões negativas dos distribuidores da Comarca da situação do imóvel e do seu domicílio.

Primeiramente, importante observar que o objetivo do referido dispositivo é fazer prova de que o possuidor *ad usucapionem* não é propriedade de outro imóvel urbano ou rural. Contudo, este requisito só se aplica para as modalidades especiais de usucapião: urbana, rural e familiar.

Tal dispositivo, além de não fazer a prova absoluta que se deseja (fato que será analisado no próximo ponto deste trabalho quando falarmos a respeito do Ministério Público), trará um ônus para o requerente que na via processual não é dele, pois o Superior Tribunal de Justiça, em entendimento majoritário, sabendo da impossibilidade da juntada pelo autor da ação de usucapião de todas as certidões negativas atestando a inexistência de outros imóveis em seu nome, já entendeu pela inversão do ônus da prova ao proprietário/réu a quem caberá demonstrar que o autor possui outro imóvel para obstaculizar seu direito. Certo que o dispositivo em exame exigiu as certidões apenas dos distribuidores da Comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, mas sendo assim não se produzirá a prova que se pretende produzir, qual seja: de que o requerente não seja proprietário de outro imóvel, pois poderá não ser naquela Comarca, mas em outro Estado. Nova falha.

Vejamos então decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

Ementa: agravo de instrumento. Usucapião especial. propriedade de outro imóvel. exigência de certidões negativas. **Em se tratando de usucapião especial não se pode exigir dos autores da ação a apresentação de prova negativa relacionada com eventual propriedade de outro imóvel na mesma Comarca. Tal demonstração envolve encargo do demandado ou dos confinantes na hipótese de contestarem o pedido.** (Agravo de Instrumento Nº70008300030, Décima oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mário Rocha Lopes Filho Julgado em 11/04/2004). (grifo nosso)

Enfim, diante de todos os argumentos expostos podemos concluir que a via cartorária servirá apenas para aquelas com condições financeiras de arcar com todos os custos das transações por ela exigidos, permanecendo a população de baixa renda com a única hipótese da via judicial, o que fere frontalmente o princípio da isonomia processual, vez que a população de baixa renda não terá escolha e já a população com maior poder aquisitivo poderá optar por uma das vias, judicial ou notarial.

5- A PARTICIPAÇÃO DOS ENTES PÚBLICOS E A NÃO INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Impõe o artigo 216-A, §3º que os Entes Públicos, em todas as esferas federativas, União, Estados, Distrito Federal e Municípios devem ser cientificados, pessoalmente, através do Cartório de títulos e documentos ou pelo correio com AR para manifestar sobre o pedido de usucapião em 15 dias.

A necessidade de cientificação é idêntica a que ocorre na via judicial, embora um pouco menos formal, e os objetivos são: evitar a usucapião de bem público vedada pelo texto constitucional e questionar um possível inadimplemento tributário.

Imaginemos a seguinte situação na via judicial: O possuidor *ad usucapionem* pleiteia um pedido de usucapião de bem público. Os Entes Públicos, devidamente cientificados, concordam com o pedido por descuido ou por haver dúvida sobre a natureza jurídica do bem, se público ou privado. A partir da intervenção do Ministério Público e da sua alegação e comprovação da natureza pública do bem, o juiz imediatamente extinguirá o processo sem resolução do mérito, uma vez que trata-se de pedido juridicamente impossível. (art. 485, I c/c 330, I do novo CPC).

No novo Código de Processo Civil a ação de usucapião deixou de ser procedimento especial (revogação dos artigos 941 a 945 do CPC) que passa então a ser disciplinada pelo

procedimento comum, atualmente denominado rito ordinário. Assim desaparecerá a previsão do artigo 944 que dispõe: “Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público”.

Mas podemos ainda considerar que nas ações de usucapião a participação do Ministério Público continua obrigatório por força não apenas da prerrogativa constitucional que foi dada a este Órgão, mas também dos artigos 176 c/c 178, I do novo CPC, considerando a indisponibilidade dos bens públicos e o interesse público e social relativo a política fundiária brasileira.

Imaginemos agora a mesma situação narrada acima, caso o mesmo pedido de usucapião do bem público fosse feito na via administrativa, sem oposição dos Entes Públicos. Na via notarial não há participação do Ministério Público e o artigo 216-A, §6º permite não apenas a transferência da propriedade para o possuidor *ad usucapionem*, mas também a abertura de matrícula, hipótese vislumbrado se o bem fosse realmente público. Sendo assim, o registrador não teria os mesmos mecanismos de verificação que possui os membros do Ministério Público para alegar a natureza pública do bem e poderia acabar por reconhecer a usucapião de bem público.

Há ainda um segundo problema. Como dito alhures, nas modalidades de usucapião especial o autor para ter seu direito garantido não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Vimos anteriormente que o artigo 216-A, III exige que o requerente apresente certidões negativas apenas dos distribuidores da Comarca da situação do imóvel e do seu domicílio. Contudo, tal exigência não faz prova absoluta do cumprimento deste requisito para estas modalidades, pois o mesmo pode ser proprietário de outro imóvel em outra Comarca.

Contudo, sabemos também ser inviável que o requerente apresente certidão negativa de todos os distribuidores do Brasil e por isso mesmo os julgados brasileiros, em peso, entendem ser o ônus da prova do réu ou do confinante, mas não do autor.

Contudo, consentindo o proprietário com tal situação e permanecendo silente quanto ao conhecimento do fato de que o requerente possui outro imóvel em Comarca distinta daquela que se pretende usucapir o bem, na via judicial medidas existem para que o Ministério Público possa tomar esse conhecimento e comunicar ao juiz que deverá julgar improcedente o pedido.

A este respeito muito bem coloca o professor Luciano de Camargo Penteado:

Ainda que tal certidão de distribuição possa ser relevante, não faz prova cabal do preenchimento destes requisitos legais, previstos nos artigos 1.239. 1.240 e 1.240-A do CC. Outra ação de usucapião pode ter sido intentada em outra comarca, diversa daquela em que se situa o imóvel ou da de domicílio do requerente e a lei silencia a este respeito. Em processos jurisdicionais, a garantia da ampla defesa permite larga prova a respeito, bem como a atuação do membro do Ministério Público permite providências adicionais para decisão cautelosa e segura, conforme os ditames legais. A opção parece uma simplificação do pressuposto normativo e, fora destes casos, os dados do distribuidor são irrelevantes para fim de usucapião, de modo que poderá haver eventualmente ações que nada digam respeito aos pressupostos mencionados e que obstruam o acolhimento do pedido extrajudicial de usucapião.

Do modo como está, o dispositivo fere o direito infraconstitucional vigente e não encontra sustentáculo em fundamentação jurídica segura. **Permitirá, certamente, se vier a ser aplicado, inúmeros acolhimentos de pedido de usucapião para pessoas que tenham outro imóvel ou tenham se valido da usucapião outra vez com maior probabilidade do que as regras vigentes, o que contribui para a inefetividade do direito positivo e, no caso da especial urbana e rural para decisões administrativas inconstitucionais.** A previsibilidade dessas externalidades não requer grande sofisticação. (PENTEADO, p. 11, 2015) (grifo nosso)

A não participação do Ministério Público na via administrativa poderá causar danos graves à sociedade, pois diferentemente do que ocorre nas situações de divórcio e inventário em Cartório em que a matéria é iminente privada (tanto que havendo filhos ou herdeiros incapazes a lei veda que o procedimento seja feito em cartório exatamente em razão da obrigatoriedade da presença do Ministério Público) aqui trata-se de matéria tanto de ordem privada quanto pública, e por isso não haveria como dispensar a presença do MP.

6- PUBLICIDADE DOS ATOS

Sucintamente, é importante destacar que o artigo 216-A, §4º exige a publicação de editais em jornal de grande circulação, onde houver, para que quaisquer interessados possam manifestar interesse em 15 dias.

Trata-se de medida necessária em razão da relação jurídica que se forma neste contexto, de um lado o titular do direito real que deve se abster da prática de quaisquer atos lesivos à coletividade, e de outro a coletividade que poderá vir a ser prejudicada pelo uso inadequado do bem, por isso trata-se do chamado efeito *erga omnes* em sede de direitos reais.

Mesmo raciocínio ocorre, embora haja discussão doutrinária interminável a respeito da natureza jurídica da posse, nas ações possessórias no novo CPC. Dispõe o artigo 554, § 3º do novo CPC que: “o juiz deverá determinar que se dê ampla publicidade da existência da ação

prevista no §1º e dos respectivos prazos processuais, podendo, para tanto, valer-se de anúncios em jornal ou rádios locais, da publicação de cartazes na região do conflitos e de outros meios”.

Observa-se aqui o cuidado do legislador com a ampla divulgação da ação por versar sobre questões de ordem pública e de interesse social.

Não muito diferente ocorre com as ações de usucapião, muito embora, na via administrativa, a lei se restringiu a publicação apenas aos locais onde houver jornal de grande circulação.

Sobre tal observação nova crítica trazida pelo professor Luciano de Camargo Penteado:

Para assegurar semelhante efeito, o art. 216-A, § 4º da LRP determina a publicação de editais em jornal de grande circulação para “ciência” de terceiros eventualmente interessados, que tem prazo de 15(quinze) dias para manifestação. **Curioso é que a norma preveja tal mecanismo apenas onde houver jornais de grande circulação. Nos demais casos, se quisesse manter a coerência, deveria prever a publicação de editais a serem fixados ou no fórum da comarca, ou distrital, se o caso, ou ainda, no próprio registro. Sem tal procedimento, o processo de usucapião administrativo afetará terceiros, sem obediência a regras formais, violando o devido processo legal, mais uma vez.** Além disso, uma coisa é a citação, ato formal, com efeitos previstos em lei, outra esta publicação, que é mero informe transitivo de conteúdo relevante. (PENTEADO, p. 13, 2015) (grifo nosso)

7- PARALELO ENTRE OS EFEITOS DA SENTENÇA DE USUCAPIÃO E OS EFEITOS DA DECISÃO NOTARIAL

Por fim, não menos importante trata a parte final do pedido na via notarial. Dispõe o artigo 216-A, §1º que independente do acolhimento ou rejeição do pedido de usucapião pelo registrador o pedido fixa prenotação, ou seja, fixa prioridade para todos os efeitos.

Isto quer dizer que caso o pedido seja reconhecido diretamente no Cartório de Registro de Imóveis o efeito aquisitivo da propriedade será o da anotação prévia da data da entrada do pedido de usucapião – prenotação.

Observa-se que na via judicial, o pedido de usucapião julgado procedente possui efeito *ex tunc*, ou seja, retroage a data inicial da posse *ad usucapionem*, enquanto que na via extrajudicial retroage ao momento da prenotação.

Vejamos decisão da 3ª Turma Superior Tribunal de Justiça:

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO.MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE,

EXTINÇÃO DA HIPOTECA SOBRE O BEM USUCAPIDO. SÚMULA 83 DESTA CORTE. REEXAME DO QUADRO PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO. 1. **Consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concebida ao possuidor desde o início de sua posse, presente os efeitos *ex tunc* da sentença declaratória**, não havendo de prevalecer contra ele eventuais ônus constituídos pelo anterior proprietário. (Agravo Regimental. Nº 1319516 MG, Terceira, Superior Tribunal de Justiça, Relator: Sidnei Beneti, Julgado em 13/10/2004). (grifo nosso)

Portanto, conclui o professor Luciano de Camargo Penteado com grande precisão:

Na figura da usucapião administrativa, o pedido de usucapião pelo interessado autuado pelo registrador, marca a prioridade para todos os efeitos, seja ele acolhido, seja rejeitado ao final. (art. 216-A, § 1º da LRP). Curioso é notar que, a jurisprudência entende que o acolhimento do pedido de usucapião tem eficácia retroativa à data de ingresso do autor na posse no bem. Ou seja, muito embora a força preponderante do pedido e da sentença sejam declarativos, há um reconhecimento ultra-ativo da aquisição do domínio – e, conseqüentemente, também da perda – para a data do início da posse, uma vez ultimado o julgamento e transitada em julgado a decisão que acolhe o pleito.

Acaso efetivamente passe a vigorar a mudança proposta pelo art. 1.071 do Novo CPC, portanto, haverá dois regimes de eficácia para a aquisição da propriedade por usucapião imobiliária. Para a usucapião reconhecida judicialmente, o efeito aquisitivo será o da data do início da posse, para a usucapião administrativa, a data da prenotação do pedido em Cartório. (PENTEADO, p. 11, 2015) (grifo nosso).

Enfim, tal distinção evidencia novamente uma afronta ao princípio da isonomia na interpretação isonomia processual frente a dupla diferenciação referente aos efeitos da sentença da ação de usucapião e do reconhecimento do mesmo instituto na via extrajudicial.

8- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Estamos então diante dessa dualidade de pensamentos: de um lado, sem dúvida, o intuito do legislador foi trazer celeridade aos pedidos de usucapião, pois sabemos que na maioria das vezes tramitam no Poder Judiciário durante anos a fio. O instituto objetiva ainda desafogar a Justiça diminuindo o número de processos desta natureza, além de incentivar a posse trabalho, moradia e fomentar o cumprimento da sua função social, pois garante o direito de propriedade com mais celeridade.

Por outro, por tudo o que foi exposto no texto não podemos desconsiderar a complexidade do tema abordado, pois não estamos diante de situações que versam apenas sobre questões de matéria privada, mas também de ordem pública que devem necessariamente ser analisadas pelo Magistrado sob pena de lesar princípios constitucionais, como por exemplo, o princípio do devido processo legal; por tais situações, a saber:

1. O consentimento das partes envolvidas não poderá suprir a análise dos demais requisitos para aquisição da propriedade por usucapião, pois trata-se de relação com efeitos *erga omnes*, que interessa a toda sociedade de modo geral; e apenas o magistrado possui competência para reconhecer a prescrição aquisitiva;
2. Também não possui o registrador competência para analisar os requisitos subjetivos da usucapião, em especial quando depende da identificação de elementos como o cumprimento da função social da propriedade ou do conceito de abandono de lar;
3. O cumprimento da exigência do artigo 216-A, III evidencia dois problemas: 1) traz um ônus para quem busca usucapir na via notarial nas modalidades que não sejam especiais, pois o dispositivo exige tal documentação sem distinção de modalidade e para usucapir nas modalidades ordinária, extraordinária, coletiva e indígena não há nenhum problema que o requerente seja proprietário de outro imóvel. Sendo assim, terá que pagar por estas certidões na via notarial sem necessidade; 2) não faz prova cabal de que o requerente que queira usucapir nas modalidades especiais não seja proprietário de outro imóvel, pois exige a certidão **apenas** dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do seu domicílio
4. A não intervenção do Ministério Público pode gerar problemas como a possibilidade do registrador reconhecer a usucapião de um bem público ou ainda reconhecer propriedade para quem deseja usucapir nas modalidades especiais e que já seja proprietário de outro imóvel em Comarca distinta de onde o processo administrativo tramita;
5. A publicidade dos atos se restringiu apenas aos locais onde houver jornais de grande circulação, ao passo que na via judicial a publicação é ampla;
6. O efeito da sentença de usucapião é diferente do efeito da decisão na via notarial, o primeiro ato possui efeito *ex tunc*, ao passo que no segundo o efeito é *ex nunc*.
7. Sem contar a possibilidade de fraudes, respeitando sempre a fé pública destes atos, pois o notários ficarão à mercê das alegações feitas pelas partes.

A partir da complexidade da norma invocada nesta pesquisa, podemos concluir que a celeridade e o desafogamento do Poder Judiciário não podem ser feitos a qualquer custo, pois

os princípios constitucionais devem ser respeitados acima de tudo no Estado Democrático de Direito.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, de 05 de outubro de 1988. **DOU**, Brasília, 05 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/civil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 09 set. 2009.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Agravo de Instrumento nº. 70058021130 Des. Relator: Voltaire de Lima Moraes, j. 08/04/2014. **Rio Grande do Sul**, abril/14. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/busca?q=USUCAPIAO.+PLANTA+DO+IMOV EL.+DESNECESSIDADE>>. Acesso em: 05 jul. 2015.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Agravo de Instrumento nº. 70008300030 Des. Relator: Mário Rocha Lopes Filho, j. 11/04/2004. **Rio Grande do Sul**, abril/14. Disponível em: <<http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14392311/agravo-de-instrumento-ag-70008300030-rs/inteiro-teor-102887031>>. Acesso em: 05 jul. 2015.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Agravo Regimental nº. 1319516 Des. Relator: Sidnei Beneti, j. 13/10/2010. Agravo de Instrumento de Minas Gerais, out/1o. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/stjagravoregimentalnoagravodeinstrumento1319516mg2010/0102593-0>>. Acesso em: 18 jul. 2015.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. In: ANGHER, Anne Joyce (Org.). **Vade mecum acadêmico de direito**. São Paulo: Rideel, 2009. p. 895-913.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em www.planalto.gov.br. Acesso em: 05 de jul. de 2015

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea**: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural. Porto Alegre: S. A. Fabris, 1988.

_____. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direito reais**. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

FIÚZA, César. **Direito civil**: curso completo. 7. ed., rev., atual. e ampl. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19. ed. rev., atual. e aum. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Propriedade privada e devido processo legal: a usucapião administrativa da Lei n. 13.105/2015**. Artigo enviado pelo autor para esta pesquisadora em 22 de maio de 2015 via email.

TARTUCE, Flávio. SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil 4, direito das coisas**. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: Método, 2013, p. 294 - 295.

TARTUCE, Flávio. **O novo CPC e o Direito Civil: Impactos, diálogos e interações**. São Paulo: Editora Método, 2015.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. t. II: Humanismo e solidariedade na sociedade em transformação.

LIMA, Taísa Maria Macena de. Princípios fundantes do Direito Civil. In: FIÚZA, César; SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira. **Direito civil: atualidades I**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. p. 241-258.

NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria Andrade. **Código civil comentado**. 46. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2007.