IV CONGRESSO NACIONAL DA FEPODI

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL

LIVIA GAIGHER BOSIO CAMPELLO

MARIANA RIBEIRO SANTIAGO

Copyright © 2016 Federação Nacional Dos Pós-Graduandos Em Direito

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 – FEPODI
Presidente - Yuri Nathan da Costa Lannes (UNINOVE)
1º vice-presidente: Eudes Vitor Bezerra (PUC-SP)
2º vice-presidente: Marcelo de Mello Vieira (PUC-MG)
Secretário Executivo: Leonardo Raphael de Matos (UNINOVE)
Tesoureiro: Sérgio Braga (PUCSP)
Diretora de Comunicação: Vivian Gregori (USP)
1º Diretora de Políticas Institucionais: Cyntia Farias (PUC-SP)
Diretor de Relações Internacionais: Valter Moura do Carmo (UFSC)
Diretor de Instituições Particulares: Pedro Gomes Andrade (Dom Helder Câmara)
Diretor de Instituições Públicas: Nevitton Souza (UFES)
Diretor de Eventos Acadêmicos: Abimael Ortiz Barros (UNICURITIBA)
Diretora de Pós-Graduação Lato Sensu: Thais Estevão Saconato (UNIVEM)
Vice-Presidente Regional Sul: Glauce Cazassa de Arruda (UNICURITIBA)
Vice-Presidente Regional Sudeste: Jackson Passos (PUCSP)
Vice-Presidente Regional Norte: Almério Augusto Cabral dos Anjos de Castro e Costa (UEA)
Vice-Presidente Regional Nordeste: Osvaldo Resende Neto (UFS)
COLABORADORES:
Ana Claudia Rui Cardia
Ana Cristina Lemos Roque
Daniele de Andrade Rodrigues
Stephanie Detmer di Martin Vienna
Tiago Antunes Rezende

ET84

Ética, ciência e cultura jurídica: IV Congresso Nacional da FEPODI: [Recurso eletrônico on-line] organização FEPODI/ CONPEDI/ANPG/PUC-SP/UNINOVE;
coordenadores: Livia Gaigher Bosio Campello, Mariana Ribeiro Santiago – São Paulo: FEPODI, 2015.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-143-2
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Ética, ciência e cultura jurídica

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Congressos. 2. Ética. 3. Ciência. 4. Cultura jurídica. I. Congresso Nacional da FEPODI. (4. : 2015 : São Paulo, SP).

CDU: 34

---

www.fepodi.org

IV CONGRESSO NACIONAL DA FEPODI

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL

Apresentação

Apresentamos à toda a comunidade acadêmica, com grande satisfação, os anais do IV Congresso Nacional da Federação de Pós-Graduandos em Direito – FEPODI, sediado na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo –PUC/SP, entre os dias 01 e 02 de outubro de 2015, com o tema "Ética, Ciência e Cultura Jurídica".

Na quarta edição destes anais, como resultado de um trabalho desenvolvido por toda a equipe FEPODI em torno desta quarta edição do Congresso, se tem aproximadamente 300 trabalhos aprovados e apresentados no evento, divididos em 17 Grupos de Trabalhos, nas mais variadas áreas do direito, reunindo alunos das cinco regiões do Brasil e de diversas universidades.

A participação desses alunos mostra à comunidade acadêmica que é preciso criar mais espaços para o diálogo, para a reflexão e para a trota e propagação de experiências, reafirmando o papel de responsabilidade científica e acadêmica que a FEPODI tem com o direito e com o Brasil.

O Formato para a apresentação dos trabalhos (resumos expandidos) auxilia sobremaneira este desenvolvimento acadêmico, ao passo que se apresenta ideias iniciais sobre uma determinada temática, permite com considerável flexibilidade a absorção de sugestões e nortes, tornando proveitoso aqueles momentos utilizados nos Grupos de Trabalho.

Esses anais trazem uma parcela do que representa este grande evento científico, como se fosse um retrato de um momento histórico, com a capacidade de transmitir uma parcela de conhecimento, com objetivo de propiciar a consulta e auxiliar no desenvolvimento de novos trabalhos.

Assim, é com esse grande propósito, que nos orgulhamos de trazer ao público estes anais que, há alguns anos, têm contribuindo para a pesquisa no direito, nas suas várias especialidades, trazendo ao público cada vez melhores e mais qualificados debates, corroborando o nosso apostolado com a defesa da pós-graduação no Brasil. Desejamos a você uma proveitosa leitura!

São Paulo, outubro de 2015.

Yuri Nathan da Costa Lannes

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL VERSUS SEGURANÇA JURÍDICA

EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION VERSUS LEGAL SECURITY

Adeneele Garcia Carneiro
Rita Diniz Caminhoto

Resumo

O usucapião é um instituto jurídico que visa a concessão da aquisição de propriedade, de forma originária, pela posse continuada deste bem, mediante requisitos: coisa hábil, justa causa, boa-fé, posse e tempo. O objetivo do presente trabalho é estudar esse instituto jurídico e sua forma de constituição e sua nova concessão via extrajudicial pelo novo Código de Processo Civil. Tem como justificativa, a preocupação com nova forma de constituí-lo: a via extrajudicial, quanto à segurança jurídica. Os métodos empregados para elaboração deste trabalho foram o dedutivo, sistêmico e axiológico, pela pesquisa bibliográfica, com uso da doutrina, artigos da internet e legislação. A problemática busca questionar o usucapião extrajudicial proposto pelo novo CPC para desafogar a morosa máquina Judicial, mas que poderá trazer insegurança jurídica. Serão apresentadas as modalidades de usucapião ao leitor, bem como a nova forma de aquisição deste, via extrajudicial proposta pelo novo CPC, rumo à desjudicialização.

Palavras-chave: Segurança jurídica, Usucapião, Usucapião extrajudicial

Abstract/Resumen/Résumé

The adverse possession is a legal institution that aims to grant the acquisition of property, the original form, the continued ownership of this asset, through requirements: skillful thing, cause, good faith, possession and time. The objective of this work is to study this legal institution and its form of incorporation and its new grant extrajudicial via the new Civil Procedure Code. It is justified by the concern with new way to set him: to extrajudicial means, as legal certainty. The methods used for preparation of this work was deductive, and systemic set of values, the literature search, using doctrine, internet articles and legislation. The search problems question the extrajudicial prescription proposed by the new CPC to vent the slow judicial machine, but it may bring legal uncertainty. The modalities of prescription will be presented to the reader as well as a new way of purchasing this, extrajudicial proposed by the new CPC, towards none legalization.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Legal security, Adverse possession, Extrajudicial adverse possession

1 INTRODUÇÃO

O usucapião é um instrumento do cumprimento da função social capaz de destinar a propriedade a quem a possua, de modo a preencher determinados requisitos, tais como, a posse, a justa causa, a boa-fé, o lapso temporal, coisa hábil. Num Estado Democrático de Direito rumo ao Estado Social, como objetivou a Constituição Federal de 1988, este instituto, juntamente com o princípio da função social relativizaram o direito de propriedade, que é o mais ontológico do ser humano, pois caminha com ele desde os tempos mais remotos.

Há várias modalidades de usucapião, e todas elas só são declaradas e concedidas via judicial. Acontece que esta via é caracterizada pela morosidade e não se justifica em casos em que não há litígios, segundo os legisladores que instituíram o novo CPC (Código de Processo Civil). Por conseguinte, será instituído via extrajudicial, pelo novo CPC, a partir de sua vigência.

O objetivo deste trabalho é estudar o instituto jurídico usucapião, com suas modalidades, formas de aquisição, bem como a nova possibilidade de declará-lo via extrajudicial, que promete ser mais célere e menos complexo, mas restrito apenas aos casos em que não houver litígios e questioná-lo, uma vez que poderá ser usado para incontáveis ilegalidades, pelo risco à segurança jurídica.

A problemática é explanar sobre o risco que o usucapião extrajudicial poderá trazer quanto à segurança jurídica, por meio do estudo do instituto jurídico usucapião com suas modalidades e estudar a nova forma de declará-lo, que é a extrajudicial.

Os métodos utilizados para este trabalho foram o dedutivo, o sistêmico e o axiológico, com emprego de pesquisa bibliográfica, como a doutrina, artigo científico da internet e legislação.

Serão estudados as modalidades de usucapião: usucapião ordinário; documental ou tabular; extraordinário; usucapião constitucional ou especial urbano, ou urbano pro misero; usucapião por abandono do lar; constitucional rural ou especial rural; e o coletivo, bem como as formas de sua constituição, a judicial e a nova modalidade: a extrajudicial, quanto ao risco que ele apresenta à segurança jurídica. Para tanto, faz-se mister adentrar no conceito e características do presente instituto jurídico.

2 USUCAPIÃO: CONCEITO E CARACTERÍSTICAS

No Estado Democrático de Direito direcionado ao Estado Social, como determina a Constituição Federal de 1988, o instituto usucapião, juntamente com o princípio da função social vieram a relativizar o direito de propriedade, direito este que é ontológico ao ser humano, pois existe deste os tempos mais remotos, significando uma preocupação a quem de direito pertence a propriedade, que foi adquirida com o suor de seu trabalho ou dos seus.

Com o escopo de desafogar o Judiciário, os legisladores instituíram a usucapião extrajudicial, figura esta que passará a existir quando da vigência do novo CPC.

A usucapião é um instituto jurídico que tem o condão de conceder a aquisição de propriedade, de forma originária, pela posse continuada deste bem, mediante alguns requisitos, como a coisa hábil, ou *res habilis*, a justa causa ou *iusta causa*, *bona fides* a boa-fé ou *bona fides*, a posse ou *possessio* e o tempo ou *tempus*.

"Em termos mais concretos, denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições." (VENOSA, *Direito civil.* Direitos reais. 9. ed. São Paulo: 2009, p. 199)

A usucapião se dá em razão do sentido social e axiológico das coisas, por conseguinte, Luiz Antonio Scavone Junior (2013, p. 892): "Em consonância com o acatado, sob prisma possível, o usucapião também pode ser encarado como instrumento para que prevaleça a função social da propriedade."

O fato da usucapião necessitar de prazo para ser constituído, pode-se denominá-la prescrição aquisitiva.

A forma originária de aquisição da propriedade é decorrente do fato de que o usucapiente adquire o direito a ela, sem qualquer relação jurídica com o antigo proprietário.

Importante observar que os bens passíveis de se adquirir via usucapião são os que podem ser comercializados e que podem ser objeto de posse. Por conseguinte, como regra geral, os bens públicos não podem ser usucapidos, por força de lei, mas, os outros direitos reais como as servidões, o domínio útil da enfiteuse, o usufruto, o uso, a habitação podem.

A aplicação desse instituto não pode se dar entre os cônjuges, enquanto durar o casamento, assim como não se dão entre descendentes e ascendentes quando do exercício do poder familiar. Isto porque é estendido ao possuidor, o disposto quanto ao devedor sobre causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião, conforme disposto no art. 1.244, do Código Civil (CC).

De acordo com os arts. 3º e 198, do CC, também não há usucapião contra os absolutamente incapazes.

Enquanto não vigorar o novo Código de Processo Civil de 2015, faz-se necessário o registro imobiliário, após sentença que decrete a usucapião apenas com o intuito de regularizar o direito de propriedade e o *ius disponendi.* Somente com o vigência do novel código será possível efetuar o usucapião via extrajudicial.

A seguir, passa-se ao estudo das modalidades de usucapião.

3 MODALIDADES DE USUCAPIÃO

Há várias modalidades de usucapião: usucapião ordinário; documental ou tabular; extraordinário; usucapião constitucional ou especial urbano, ou urbano pro misero; usucapião por abandono do lar; constitucional rural ou especial rural; e o coletivo.

3.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO

O usucapião extraordinário é aquele em que há dispensa do justo título e da boa-fé. Tem como fundamento o art. 1.238, do CC. O possuidor deve se apresentar de forma ativa, no uso da posse, enquanto que o proprietário deve ser omisso e permissivo quanto a posse do possuidor.

"No usucapião extraordinário não se perquire a presença de justo título e boa-fé. São presumidos o *titulus* (justo título) e o *fides* (boa-fé), não se admitindo, tampouco, prova em sentido contrário, posto tratar-se de presunção absoluta (*juris et de jure*)." (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário.* Teoria e Prática. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 898)

O prazo para a aquisição da propriedade por usucapião extraordinário é de 15 anos, mas pode ser reduzido para 10 anos se o possuidor utilizar apropriadamente o bem, como por exemplo, usando-o como moradia habitual, plantando, ou produzindo algum bem por meio dele, e durante esse lapso temporal sua posse for ininterrupta.

O usucapião extraordinário, de quinze anos, independe de título e boa-fé, do mesmo modo, o usucapião para aquisição de imóvel no prazo mínimo de 10 anos.

De acordo com Venosa (2009, p. 211), não é necessária uma investigação subjetiva da boa-fé do possuidor, no caso concreto, pois o aspecto objetivo do fato da posse é que será relevante: se o possuidor mora no imóvel, se realiza alguma obra, produz algum bem decorrente da posse desse imóvel, como plantação etc.

Faz-se mister salientar que se houver interrupção do prazo prescricional, o proprietário deverá fazer a prova deste fato, em caso de adentrar com uma ação na Justiça. No entanto, se o possuidor cumprir com o prazo prescrito na lei e o proprietário entrar na justiça por meio de uma ação reivindicatória, cabe ao possuidor defender-se com a exceção de usucapião.

> A prova da interrupção do prazo prescricional cabe ao proprietário em caso de ação. Se este, após o prazo do usucapião, ingressar com ação reivindicatória, o possuidor poderá defender-se com a denominada exceção de usucapião. (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário.* Teoria e Prática. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 896)

O possuidor deve agir em relação ao bem com ânimo de dono, o que decorre da teoria subjetiva de Savigny que, nesse particular, não foi de todo repelida pelo legislador pátrio. (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário.* Teoria e Prática. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 896)

Como mencionado acima, o titular do domínio tem o direito de reaver a posse que entregou de boa-fé, por meio da ação reivindicatória.

> Caso fosse admitida a posse *ad usucapionem* em razão de posse precária, premiar-se-ia a quebra de confiança, o que, inclusive, afronta o princípio da segurança dos negócios jurídicos e a paz social buscada pelo Direito.
> Com muita propriedade, esta é a orientação dos nossos Tribunais, inclusive do Excelso Pretório, sem que se tenha encontrado decisão divergente. (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário.* Teoria e Prática. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 895)

Quanto a imóveis rurais de tamanho inferior ao módulo mínimo e imóveis que não constam com matrícula, como no caso de sobra de loteamento ou área, há possibilidade de usucapi-las, por meio do registro da sentença, que abre a matrícula por causa do fundamento nos elementos apurados na perícia realizada no curso do processo, sendo possível até usucapir loteamento irregular ou sem matrícula, por meio da perícia com individualização da área a ser usucapida e que servirá de parâmetro para o registro da sentença. (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário.* Teoria e Prática. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 897)

Em relação à possibilidade de usucapir módulo rural menor que o mínimo, há divergências jurisprudenciais: alguns julgados admitem o usucapião por considerarem modalidade de aquisição originária. Contudo, Luiz Antonio Scavone Junior (2013, p. 897-898) acha juridicamente impossível tal pedido, uma vez que não se trata de irregularidade administrativa, devendo tal processo ser extinto sem resolução do mérito, porque a determinação de módulo rural mínimo, e a aplicação de usucapião em lotes com tamanho

inferior ao permitido por lei, afronta normas de ordem pública e a função social da propriedade já que desrespeitam políticas de desenvolvimento urbano e rural. Da mesma forma é o entendimento nos casos de imóvel urbano em loteamento clandestino menor que o permitido em lei.

3.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIO

Essa modalidade de usucapião denominado usucapião ordinário tem como fundamento o art. 1.242, do Código Civil.

"No estudo da posse, diz-se de boa-fé o possuidor que ignora o vício ou obstáculo impeditivo da aquisição da posse (Código Civil, art. 1.201, parágrafo único)." (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário.* Teoria e Prática. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 899)

Nesta modalidade de usucapião faz-se necessário que o imóvel seja possuído contínua e incontestavelmente, com justo título e boa-fé, por no mínimo 10 anos.

3.2.1 Usucapião Documental ou Tabular

Trata-se de modalidade de usucapião, prelecionada no art. 1.242, do CC, em que se adquire a propriedade, o possuidor que permanecer por 5 anos em imóvel que foi adquirido onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, mas depois foi cancelado, mas, nesse caso, faz-se mister que esse possuidor tenha permanecido no imóvel, utilizando-o como moradia ou tenha realizado investimentos de interesse social e econômico. Trata-se de uma modalidade de usucapião ordinário.

3.3 USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL OU ESPECIAL URBANO OU URBANO PRO MISERO

O usucapião constitucional ou especial urbano está inserto no art. 183, da Constituição Federal, sendo que é praticamente repetido pelo art. 1.240, do CC. Outrossim, tal usucapião está inserto no Estatuto da Cidade, a Lei nº 10.257/2001, em seu artigo 9º.

Os requisitos para a aquisição da propriedade por meio dessa modalidade de usucapião são: posse mansa e pacífica; lapso temporal quinzenal, sendo que há a possibilidade de somar a posse com a do antecessor, quando o atual seja herdeiro legítimo e já utilize a

propriedade como sua moradia, por ocasião da abertura da sucessão; ter *animus domini* especial; a propriedade a ser usucapida seja um imóvel urbano particular, com no máximo 250 m2.

Todos esses requisitos devem estar presentes para que seja viável tal usucapião.

3.4 USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL OU ESPECIAL RURAL

O usucapião constitucional ou especial rural está inserto no art. 191, da Constituição Federal, bem como no art. 1.239, do CC.

Também apresentam requisitos que devem estar presentes, em conjunto para que o possuidor possa adquirir o imóvel, tais como, posse mansa e pacífica; objeto hábil, ou seja, imóvel rural particular com até 50 hectares; lapso temporal quinquenal; e *animus domini*, em que o possuidor ou sua família tem de utilizá-lo produtivamente, em acato à função social da propriedade e estabelecer-se no local, com intuito de utilizá-lo como moradia. Outrossim, o possuidor não pode ter outro imóvel rural ou urbano.

3.5 USUCAPIÃO POR ABANDONO DO LAR

Nova modalidade de usucapião, é prelecionada no Código Civil pela Lei nº 12.424/2011.

Os requisitos para sua constituição são: posse mansa e pacífica do imóvel, por no mínimo 2 anos, no lar, em sua totalidade, sendo que o marido ou companheiro não pode contestar tal ato, mesmo tendo abandonado o lar. O imóvel tem de ser urbano e utilizado como moradia pelo cônjuge abandonado, ou de sua família. Esse imóvel não pode ser maior que 250 m2. Também há necessidade de se ter *animus domini* especial.

3.6 USUCAPIÃO COLETIVO

O usucapião coletivo é prelecionado no Estatuto da Cidade, e destinada à população de baixa renda, objetivando o fim social de constituir moradia a coletividade, em ambiente urbano. Há necessidade de elencar todos os moradores da associação, caso ela existir, para que possam ser identificados para constituir o condomínio que é indivisível, portanto, a sentença que declarar o usucapião coletivo não identificará a área de cada possuidor,

O prazo para que se adquira o imóvel por usucapião coletivo é de 5 anos, e não há limite de área a ser usucapida: pode ser maior que 250 m2. Os possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel, quer rural, quer urbano. Há a necessidade de que a posse seja mansa e pacífica, sem oposição, e em conjunto por possuidores de baixa renda; e haver o *animus domini* especial.

A fração destinada a cada possuidor será idêntica, a não ser que houver acordo entre os condôminos na ação de usucapião, ou posteriormente.

Diante do exposto, passa-se a estudar a nova forma de constituição de usucapião: a extrajudicial.

4 USUCAPIÃO VIA EXTRAJUDICIAL DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015

Pelo Código de Processo Civil vigente, o usucapião é constituído por via judicial, sendo essa ação, de eficácia declaratória, pois a propriedade não é constituída pela sentença, conforme aduz Venosa (2009, p..219)

Os arts. 941 e seguintes do CPC vigente são os que regulam o processo de usucapião em geral, salvo os que constam em leis especiais.

De acordo com o art. 945, do CPC vigente, a sentença que julgar procedente a ação, deverá ser transcrita por mandato, no registro de imóveis, desde que sejam cumpridas as obrigações fiscais, salvo o imposto de transmissão *inter vivos*, porque trata-se de uma aquisição originária.

A usucapião agora, poderá ser requerida por meio extrajudicial, a partir do momento em que o novo Código de Processo Civil de 2015, Lei nº 13.105/2015, passar a vigorar, conforme aduz Roberto Paulino de Albuquerque Júnior (O usucapião extrajudicial no novo código de processo civil. *Conjur*. Disponível em: < http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil> Acesso em: 23 ago. 2015.

O art. 1.071 do novel código regula o procedimento administrativo extrajudicial para a aquisição de imóvel via usucapião. O usucapião extrajudicial se estende a todas as modalidades, desde que haja consenso.

A Lei nº 6.015/73, Lei de Registros Públicos, foi acrescida pelo art. 216-A, que institui o procedimento de usucapião requerido pelo oficial de registro de imóveis. Tudo em nome da desjudicialização do direito, a fim de desafogar a máquina Judiciária.

O procedimento administrativo de usucapião extrajudicial deve ser requerido pelo interessado ao registrador de imóveis da situação do imóvel. Cabe a ele conduzir tal procedimento e verificar a existência dos requisitos necessários para o usucapião.

O usucapiente deve ser assistido por advogado devido a complexidade do procedimento. Este elaborará uma petição com a prova documental pré-constituída para que seja provada a posse prolongada, pelo lapso temporal exigido no usucapião em tela. Outrossim, deve ser acompanhada de certidões negativas de distribuição, que comprovam essa posse mansa e pacífica. O justo título, caso houver, e a prova da quitação de tributos e taxas devem acompanhar a petição. A ata notarial também pode ser usada como meio de prova. Também é necessário juntar a planta do imóvel, com memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica. Essa ART significa que a planta e o memorial foram elaborados por profissional habilitado perante o conselho profissional competente. Trata-se de uma prova, onde constam os confinantes e os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo que anuem ao pedido, fato este que caracteriza o consenso no usucapião. Neste ponto assinala-se a problemática do presente trabalho, porque essa ART poderá ser fruto de fraude, ferindo o princípio da segurança jurídica.

A petição será recebida pelo oficial de registro e prenotada no livro de protocolo e autuá-la. Na ausência de algum documento, será formulada uma nota devolutiva que será entregue ao requerente para suprir as faltas. A Fazenda Pública deverá ser notificada, para impugnar, no prazo de 15 dias, se necessário. Após esses atos, será publicada em jornal de grande circulação, para que haja ciência de terceiros, que devem se manifestar em 30 dias. Aí também se verifica a insegurança, pois terceiros podem ficar alheios a esta notícia, mas, apesar disso, há a benesse de que o fato do confinante não se manifestar não quer dizer que seja presumida sua anuência.

As manifestações deverão ser deduzidas por escrito e protocoladas perante a serventia extrajudicial.

Cabe ao registrador fazer diligências no local, se necessário. Caso houver impugnação, o registrador deverá remeter os autos ao juízo competente para apreciação, sendo que a petição inicial que deverá ser emendada para adequar-se à via judicial.

Caso não houver impugnação na via administrativa, o registrador deve apreciar o pedido.

Este é basicamente o procedimento administrativo extrajudicial do usucapião, que, em nome da desjudicialização, como solução mais célere que a judicial, tem o condão de conceder o usucapião nas hipóteses que já estejam consolidados.

5 CONCLUSÃO

No Estado Democrático de Direito direcionado ao Estado Social, como determina a Constituição Federal de 1988, o instituto usucapião, juntamente com o princípio da função social vieram a relativizar o direito de propriedade, direito este que é ontológico ao ser humano, pois existe deste os tempos mais remotos, significando uma preocupação a quem de direito pertence a propriedade, que foi adquirida com o suor de seu trabalho ou dos seus.

O usucapião é um instituto jurídico que tem o condão de conceder a aquisição de propriedade, de forma originária, pela posse continuada deste bem, mediante requisitos, como a posse, a justa causa, a coisa hábil, a boa-fé e o tempo. A usucapião se dá em razão do sentido social e axiológico das coisas, como instrumento da função social da propriedade.

Há várias modalidades de usucapião: usucapião ordinário, extraordinário, especial, por abandono do lar, urbano pro misero, constitucional ou especial urbano, e o coletivo, cada qual com seus requisitos imprescindíveis para sua constituição.

A partir da vigência do novel Código de Processo Civil de 2015, será possível constituir usucapião via extrajudicial.

O art. 1.071 do novel código regulará esse procedimento administrativo extrajudicial para a aquisição de imóvel via usucapião.

O usucapião extrajudicial é, basicamente, um procedimento administrativo que, em nome da desjudicialização, para desafogar o Judiciário, poderá proporcionar celeridade aos casos em que não houver litígio na constituição das várias modalidades de usucapião.

6 REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O usucapião extrajudicial no novo código de processo civil. *Conjur*. Disponível em: < http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil> Acesso em: 23 ago. 2015.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário.* Teoria e Prática. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil.* Direitos reais. 9. ed. São Paulo: 2009.