

CENTRO UNIVERSITÁRIO DO CERRADO PATROCÍNIO
Graduação em Direito

**AS NOVAS PERSPECTIVAS DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA A
PARTIR DE 2009**

Nei José Ribeiro

PATROCÍNIO – MG
2017

NEI JOSÉ RIBEIRO

**AS NOVAS PERSPECTIVAS DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA A
PARTIR DE 2009**

Trabalho de conclusão de curso apresentado como exigência parcial para obtenção do grau de Bacharelado em Direito, pelo Centro Universitário do Cerrado Patrocínio.

Orientadora: Prof^a. Me. Júnia Gonçalves Oliveira.

**PATROCÍNIO- MG
2017**

FICHA CATALOGRÁFICA

340
R367n

Ribeiro, Nei José, 2017

As Novas Perspectivas da Usucapião Administrativa a Partir de 2009 / Nei José Ribeiro – Patrocínio – MG – Centro Universitário do Cerrado

Monografia Curso de Direito – Centro Universitário do Cerrado Patrocínio

Orientador: Prof. Ma. Prof^a. Ma. Júnia Gonçalves Oliveira.

1. Usucapião. 2. Administrativa/Extrajudicial. 3. Desburocratização 4. Judicial.

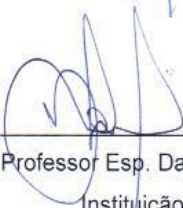


Centro Universitário do Cerrado Patrocínio
Curso de Graduação em Direito

Trabalho de conclusão de curso intitulado "As Novas Perspectivas da Usucapião Administrativa a partir de 2009", de autoria do graduando Nei José Ribeiro, aprovado pela banca examinadora constituída pelos seguintes professores:



Professora Ma. Júnia Gonçalves Oliveira – Orientadora
Instituição: UNICERP



Professor Esp. Dalmo Vieira Pedrosa
Instituição: UNICERP



Professor Me. Rodrigo Fernando Lopes
Instituição: UNICERP

Data de aprovação: 15/12/2017

Patrocínio, 15 de dezembro de 2017

DEDICO à minha querida esposa Lucimar Aparecida Nunes Ribeiro, às minhas (princesinhas) queridas filhas: Sarah Nunes Ribeiro e Samarah Borges Nunes Ribeiro e aos meus queridos pais in memory: “Anterino Claudimério Ribeiro e Maria Borges de Resende Ribeiro”, sei que se aqui estivessem, estariam orgulhosos, pois o sonho deles eram ver todos os filhos formados na faculdade, e lutaram até o fim de suas vidas.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus por ter me dado à oportunidade de estar concluindo o curso de Direito que era um grande sonho meu. A minha querida esposa Lucimar Aparecida Nunes Ribeiro, minhas filhas queridas Sarah Nunes Ribeiro e Samarah Borges Nunes Ribeiro, pelo incentivo em todos os momentos dos meus estudos, desde o vestibular em 2012, pela força nos momentos difíceis do curso, (do acidente ocorrido com minha esposa, início do mês de junho/2015). Não foi fácil, mas com muita luta, conseguimos superar. Vocês, inteligentemente, souberam entender minha ausência em momentos importantes de suas vidas: nos estudos, reuniões de pais, trabalhos e auxílio a sua mãe. A toda a minha família. A minha irmã Maria Inês Ribeiro que colaborou e confiou como minha fiadora. Ao amigo Fabrício Eustáquio Pedro, pelo apoio e incentivo. A todos os meus colegas de classe, em especial aqueles que nessa jornada nos tornamos amigos: Ernane Pereira de Resende, Didionison Aparecido Caetano Filgueira, Adriana Florêncio Siqueira, Ludimila Cristina Machado Ribeiro, Francielle Layane Alves Botelho, Fátima Hilário Ribeiro e ao Lucas Geraldo Barros pela sua colaboração, incentivo e força nos momentos difíceis do curso, com seu apoio e todo o seu conhecimento. Aos Professores (as), ao longo do curso, que tive o privilégio de conhecê-los, e aos que já os conhecia, pude melhor admirá-los pelos conhecimentos que possuem. Aos coordenadores do curso de direito, ao longo dos cinco anos: Professor Mestre Hugo Pena, Professor Mestre Rodrigo Fernando Lopes e o Professor Mestre Nery dos Santos de Assis pelo incentivo. Ao Antonio Carlos Alves de Araujo, meu companheiro de estágios. A Evanete Lima Pereira, pelo apoio e incentivo no final do curso. A minha orientadora, a Professora Mestra Júnia Gonçalves de Oliveira, pelo apoio, incentivo e seus conhecimentos. Por fim, obrigado a todos (as) que colaboraram e me incentivaram de forma direta ou indiretamente, ao longo desses cinco anos.

*“Ele te declarou, ó homem, o que é bom e que é o que o SENHOR pede de ti: que pratiques a justiça, e ames a misericórdia, e andes humildemente com o teu Deus.”
Miquéias 6:8.*

RESUMO

O objetivo geral do presente trabalho é demonstrar como as novas espécies de usucapião administrativa/extrajudicial, possibilitarão a aquisição de imóveis, de forma a desjudicializar o instituto da usucapião da via judicial para a via administrativa. O método adotado deste trabalho será de pesquisa acadêmica, com revisão bibliográfica sobre o tema, leis, artigos científicos e da internet, a fim de detalhar aspectos relevantes sobre o assunto, através do método dedutivo. Primeiramente, trataremos sobre a usucapião, conceitos e algumas espécies de usucapião. Abordando em seguida as inovações legislativas, que possibilitaram a criação das novas espécies de usucapião administrativa/extrajudicial no Ordenamento Jurídico Brasileiro. Com a criação da lei 11.977/2009, de 07 de julho de 2009, a qual possibilitou a criação da nova usucapião administrativa, acrescida pela lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. O Novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, o qual através do artigo 1071 inseriu o artigo nº 216-A a Lei dos Registros Públicos, Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, criando-se então a usucapião extrajudicial. Desde então, as leis vêm se adequando as mudanças sociais da sociedade, porém só com o advento da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, é que veio a dar vida à usucapião extrajudicial, possibilitando a solução da problemática da desburocratização dos procedimentos da usucapião extrajudicial no Brasil. Diante ao exposto acima, conclui-se que hoje, o processo de usucapião administrativa/extrajudicial tornou-se viável, facilitando as formas de aquisição para o possuidor, o trabalho dos notariais, os registradores de imóveis e os operadores do direito, pois os processos se tornaram mais célere, simplificados e desburocratizados.

Palavras chave: Usucapião. Administrativa/Extrajudicial. Desburocratização. Judicial. Lei.

LISTA DE SIGLAS

A.C.	Antes de Cristo
BA	Bahia
CC	Código Civil
CF	Constituição Federal
CPC	Código de Processo Civil
LRP	Lei de Registros Públicos
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2. USUCAPIÃO	15
2.1 Usucapião	16
2.2 Aspectos históricos	16
2.3 Conceito	17
2.4 Espécies de Usucapião	20
3. USUCAPIÃO INOVAÇÕES LEGISLATIVAS	24
3.1 Inovações Trazidas Pela Lei	24
3.2 Usucapião Administrativa	25
3.3 Perspectivas da Usucapião Administrativa	27
3.4 Procedimentos de Aquisição	28
3.5 Usucapião Extrajudicial	29
4. DIFERENÇAS ENTRE OS PROCESSOS ADMINISTRATIVO/EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL	35
4.1 Processo administrativo X Processo judicial	35
4.2 Usucapião Extrajudicial versus Usucapião Judicial	37
4.3 Vantagens e Desvantagens do Usucapião Extrajudicial	40
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	44
REFERÊNCIAS	46

1. INTRODUÇÃO

A usucapião é uma das formas de aquisição da propriedade que o possuidor, para adquiri-la, deverá preencher os requisitos previstos em lei, tanto para os bens imóveis quanto para os móveis. Atualmente, com as mudanças legislativas para atender aos interesses sociais, foi inserida no Ordenamento Jurídico Brasileiro a usucapião administrativa/extrajudicial, proporcionando assim ao requerente a escolha de ingressar seu pedido pela via judicial ou pela via administrativa/extrajudicial.

Desta forma, o objetivo geral do presente trabalho é demonstrar como as novas espécies de usucapião administrativa/extrajudicial, possibilitarão a aquisição de imóveis, de forma a desburocratizar o instituto da usucapião da via judicial para a via administrativa.

No entanto, antes de 2009, era bastante burocrático a forma de utilizar-se da usucapião no Brasil, pois só existia a possibilidade através da via judicial. Dessa forma, a pessoa interessada acabava perdendo tempo, visto que haviam muitos processos sobre tal matéria na justiça e o cidadão que requeria a usucapião ficava na expectativa do direito sem saber se continuaria na respectiva moradia até então.

A partir de 2009, com a nova Lei nº 11.977/2009, de 07 de julho de 2009, que adotou o Programa do Governo Federal, Minha Casa, Minha Vida, é que possibilitou a criação da nova usucapião administrativa, que veio com o objetivo de regularização fundiária dos assentamentos irregulares ocupados por pessoas de baixa renda, priorizando o acesso a terra urbanizada.

Esta mesma lei é que concedeu legitimidade a União, Estados e Municípios a dar andamento à regularização dos processos de assentamentos irregulares no perímetro urbano.

Da mesma maneira, veio a Lei nº 12.424/2011, de 16 de junho de 2011, a qual inseriu alterações na Lei nº 11.977/2009, proporcionando a inserção do artigo 1240-A no Código Civil, que possibilitou a criação de mais esta espécie de usucapião familiar no Ordenamento Jurídico Brasileiro.

Por conseguinte, as leis acima mencionadas, vieram para dar celeridade e desburocratizar os processos de usucapião, atendendo as novas perspectivas da usucapião administrativa, de forma limitada, devido à complexidade do fato. As referidas normas são restritas à regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, não estendendo às outras espécies de usucapião.

Com o advento da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, através do artigo 1.071, o qual determina que seja adicionada a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos, o artigo 216-A, insere mais uma espécie de usucapião no Ordenamento Jurídico Brasileiro, a usucapião extrajudicial, que veio estender aos imóveis rurais, contemplando todas as espécies de usucapião.

Desta forma, as leis vêm se adequando as transformações sociais, buscando sempre alcançar os desejos da sociedade, que é a busca de uma forma de procedimentos desburocratizados e céleres.

Com esta nova espécie de usucapião, é admitido o reconhecimento extrajudicial da propriedade, que poderá ser processado o pedido diretamente no cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver o imóvel usucapiendo, a requerimento do possuidor, representado por advogado.

Deste modo, com a simplificação dos procedimentos, o possuidor poderá ser representado por procurador que instituirá o requerimento com ata notarial, planta e memorial descritivo, justo título, certidões negativas e natureza e posse.

Não obstante, a ata notarial deverá conter a assinatura de qualquer um dos titulares do imóvel. Esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento para manifestar seu expresso consentimento em 15 (quinze) dias, interpretando o seu silêncio como discordância. Esta é uma hipótese negativa do processo extrajudicial.

Neste caso, ocorrendo o silêncio do proprietário, gerará um conflito entre as partes, onde o registrador competente deverá remeter o processo à esfera judicial, para dirimir o litígio. O possuidor poderá emendar a ata notarial com a petição inicial para dar entrada no poder judiciário.

Recentemente, foi criada a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que possibilitou várias mudanças no procedimento da usucapião extrajudicial, principalmente no que se refere à discordância dos titulares. A referida lei suprimiu o termo “interpretando seu silencio como discordância” acrescentando o termo “interpretando seu silêncio como concordância”; o qual

possibilitou a simplificação do procedimento, tornando-se desburocratizado a usucapião extrajudicial.

Deste mesmo modo, a lei fez mudança em relação à notificação dos titulares, caso o titular encontra-se em local inserto ou não sabido, deverá o registrador competente promover sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal de grande circulação, pelo prazo de 15 (quinze) dias, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Em consequência, a usucapião extrajudicial se torna viável, pois com a simplificação do procedimento, o que veio resolver a problemática da desburocratização da usucapião extrajudicial.

O presente trabalho teve como base metodológica, a pesquisa através de revisão bibliográfica sobre o tema, utilizando procedimentos seletivos na legislação pátria, em artigos científicos e da internet e na doutrina a fim de detalhar aspectos relevantes sobre o assunto, a partir do método dedutivo.

2. USUCAPIÃO

Este primeiro capítulo abordará a usucapião com um simples e sucinto relato sobre a forma de aquisição da propriedade, um breve relato sobre os aspectos históricos, conceitos e como se adquire a propriedade de algumas espécies de usucapião.

2.1 Usucapião

É uma das formas de aquisição da propriedade que o possuidor adquire pelo decorrer do tempo, pela posse, pela inércia do proprietário e pelo uso da propriedade, buscando o sustento próprio, de sua família e fixando nela sua moradia, tornando-a produtiva e exercendo a função social da propriedade, obedecendo aos preceitos previstos em Lei.

Segundo a doutrina de Cristiano Chaves de Faria (2017, p. 394):

O fundamento da usucapião é a consolidação da propriedade. O proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade.

Desta maneira, o proprietário inerte que não zelar do seu patrimônio, perderá para o possuidor que preencher os requisitos da lei.

No ordenamento jurídico brasileiro há previsão três procedimentos diferente de usucapião, sendo: judicial, administrativo e extrajudicial, os quais serão objeto de estudos do presente trabalho, focando na usucapião administrativa/extrajudicial.

2.2 Aspectos Históricos

A usucapião tem sua origem histórica no direito Romano. Consagrada com a Lei das XII Tábuas como uma modalidade de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis, com prazo de um ano para o primeiro e dois anos para o segundo, sendo usado na época somente pelo cidadão romano.

Com o tempo, foram criadas novas leis com o intuito de garantir melhor a segurança da propriedade, delimitando o campo de aplicação da usucapião. Como uma forma de garantir que itens furtados fossem alvos desse instituto, a Lei Atínia (102 a.C) proibiu que o ladrão ou o receptador pudessem adquirir a propriedade destas coisas, assim como as coisas roubadas, adquiridas por meio de violência, garantia dada pelas Leis Júlia e Pláucia.

Já no ano de 527, Justiniano, que foi o imperador bizantino o ano de 565, trouxe a diferenciação entre a usucapião e a prescrição aquisitiva. Passando a usucapião ser a partir de então, uma derivação do exercício da prescrição aquisitiva para quem adquire a propriedade e da prescrição extintiva para quem se libera dela.

No Brasil, o instituto da usucapião já estava presente desde o Código Civil de 1916, que trazia a matéria como modalidade de aquisição da propriedade em seu Artigo 530:

Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:
III - Pelo usucapião.

Atualmente a aquisição da propriedade por decurso de tempo no direito brasileiro está elencada no Livro do Direito das Coisas do Código Civil de 2002, que traz duas espécies de usucapião, quais sejam a usucapião

ordinário e o extraordinário. Na legislação brasileira também existem mais duas espécies, a usucapião rural, tratada pela Lei nº 6.969/1981 e pela Constituição Federal em seu artigo nº 191 e a usucapião urbana, introduzida no ordenamento jurídico pelo artigo 183 da Carta Magna, e encontra-se regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

2.3 Conceito

Antes de adentrar no instituto da usucapião, é preciso falar sobre os requisitos necessários para que esta seja consagrada. Estes requisitos se fazem necessários, uma vez que devem ter sua previsão em Lei, em específico no Código Civil e na Constituição Federal. Segundo Bernard Pereira Almeida (2017), em seu artigo intitulado “Breves palavras sobre a usucapião administrativa no Código de Processo Civil” deve ser dada atenção aos seguintes requisitos:

É necessário que sejam atendidos os pré-requisitos determinados em lei, em específico, o Código Civil e a Constituição. Os elementos que devem, obrigatoriamente, ser observados são:

- 1) Que o possuidor que efetuar o pedido de usucapião, verdadeiramente esteja no imóvel com escopo de posse, explorando o bem sem subordinação a quem quer que seja, com exclusividade, como se proprietário fosse.
- 2) Que a citada posse não seja clandestina, precária ou mediante violência;
- 3) Que seja, pois, posse de forma mansa, pacífica e contínua.

De forma que, cabe mencionar que não serão considerados preenchidos os requisitos para fins de usucapião, se o possuidor ocupar o imóvel consciente de que não é dono, ou seja, proprietário, como por exemplo: caseiro e locadores.

É importante ressaltar que as áreas públicas não são passíveis de sofrer usucapião. Esta previsão está inserida no Código Civil, em seu artigo 102 que preleciona que “os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”.

Assim como também na Constituição Federal no parágrafo único do artigo 191 que diz que “os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”.

Para que sejam preenchidos os requisitos da usucapião, se faz necessário, para a sua efetividade, a posse mansa e pacífica, tempo e vontade do possuidor de ser dono da propriedade, observando os regulamentos da Lei.

O primeiro requisito apontado pela lei é a posse, que é o que garante ao possuidor o direito de propriedade, desde que seja em conjunto com o tempo e vontade de ser dono.

A posse para atender os requisitos deve ser mansa e pacífica que não poderá sofrer nenhum questionamento, seja do proprietário ou mesmo dos confrontantes, ou seja, livre de todo o ilícito.

João Ricardo Correia(2016, p. 31), diz que:

[...] é importante compreender os fundamentos da usucapião, que são: favorecer aqueles que fazem uso das propriedades requisitadas para moradia e trabalho, boicotar proprietários que não cuidam de seus bens como deveriam e regularizar situações de posse clandestina. (CORREIA,).

O tempo é muito importante para o possuidor provar que a sua imissão na propriedade, ocorreu em determinada data, o que facilitará em demonstrar o tempo de posse e a busca do direito através da espécie de usucapião.

Sobre a vontade de ser dono, o possuidor deverá demonstra-la, exercendo a produtividade na propriedade, sua moradia, enfim, exercendo a função social do imóvel.

Segundo Gonçalves (2009), O gênero da palavra usucapião é outro ponto que gera dúvida, porém o termo comporta os dois gêneros, tanto na forma

masculina como no feminino. A forma mais utilizada pelos doutrinadores é no sentido feminino. A denominação é originária de duas palavras em latim: “*usus*”, significando “pelo uso”, e “*capere*” “tomar”, estabelecendo a expressão “tomar pelo uso”. Quanto à forma masculina esta mudança ocorreu por meio de uma emenda apresentada por Rui Barbosa no antigo código de 1916, tendo sido a palavra usada no masculino por autores como Caio Mário da Silva Pereira, Rubens Limongi França, Serpa Lopes e outros. Atualmente a forma mais utilizada é a feminina, respeitando-se sua origem, como acontece no direito francês, espanhol, italiano e inglês.

O autor Jonas Ricardo Correia (2016, p. 31), fala sobre a escolha de gênero para tratar da palavra e o que vem a ser a usucapião da seguinte forma:

Usucapião é uma palavra do gênero feminino e de origem latina, formada a partir da junção dos termos *usus* e *capere*, que significam tomada, aquisição, captação pelo uso. Em outras palavras, e pela perspectiva legal, trata-se do direito de um cidadão à posse de um bem móvel ou imóvel, devido ao uso ininterrupto deste por determinado período de tempo.

Portanto, sabe-se que a usucapião é um modo de aquisição da propriedade, utilizado desde antigamente, para organizar a utilização das terras que os proprietários inertes, ou seja, deixando que suas propriedades não exerçam a sua função social, tais como: moradia e sustento familiar. A sociedade desde os tempos remotos faz uso da usucapião como forma de legalizar o direito de um cidadão que utiliza a propriedade de outrem.

A usucapião é um dos modos de aquisição da propriedade, tanto bens móveis quanto imóveis, que o possuidor adquire pela posse continuada, durante certo lapso de tempo, desde que cumprido os requisitos exigidos pela lei.

Cristiano Chaves de Farias (2017, p. 393) conceitua a usucapião como um “modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”.

Um outro conceito de usucapião é dado por Carlos Roberto Gonçalves (2009, p. 235):

É modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei.

Na doutrina, há questionamento se a forma de aquisição da usucapião é originária ou derivada. A maioria dos doutrinadores entende que se dá pelo modo originário, pois há a extinção do direito de propriedade do antigo dono, nascendo para o possuidor, um novo direito. Enquanto que a aquisição derivada vem de uma relação negocial entre o anterior proprietário o e adquirente, resultando em uma transmissão do domínio pela manifestação da vontade.

2.4 Espécies de Usucapião

A legislação apresenta várias espécies de usucapião. Dentre as quais, destacam-se as principais e as condições de aplicações, a fim de possibilitar uma visão geral do instituto da usucapião.

Inicialmente, será abordada a Usucapião Extraordinária, conforme prevista no Código Civil, em seu artigo 1.238.

Art. 1.238 - Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente do título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Nesta modalidade, utiliza-se em áreas superiores a 50 (cinquenta) hectares em área rurais ou 250m² quadrados em áreas urbanas.

O Parágrafo único do artigo citado anteriormente, diz que:

“O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”.

Neste sentido, a redução do tempo deverá ser observada pelo possuidor a necessidade de produtividade da propriedade e que seja estabelecido a sua moradia.

A Usucapião Ordinária está inserida no artigo 1.242 do Código Civil, que preleciona que “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

Com relação ao justo título e a boa-fé, Cristiano Chaves de Faria (2017, p. 417), faz a seguinte definição:

Justo título: É o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua aquisição.

Boa-fé: é o estado subjetivo de ignorância do possuidor quanto ao vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa (art. 1.201 do CC). Para fins de usucapião, resulta na convicção de que o bem possuído lhe pertence. Ao adquirir a coisa, falsamente supôs ser o proprietário. (FARIA, 2017, p 422-423).

Poderá também reduzir-se para cinco anos se os possuidores tiverem estabelecido moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Há também a usucapião Especial Rural, conhecida também com pró labore, mencionada no artigo 191 e parágrafo único da C.F e reafirmado pelo 1.239 do Código Civil:

Art. 191 - Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Nesta modalidade, exige lapso de tempo de 5 (cinco) anos, porém não poderá ter interrupção, que o possuidor não seja dono de outro imóvel urbano ou rural e que o imóvel seja situado em área rural com extensão não superior a 50 hectares.

Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 214) traz a seguinte citação:

A usucapião especial rural não se contenta com a simples posse. O seu objetivo é a fixação do homem no campo, exigindo ocupação produtiva do imóvel, devendo neste morar e trabalhar o usucapiente. Constitui a consagração do princípio ruralista de que deve ser dono da terra rural quem a tiver frutificado com o seu suor, tendo nela a sua moradia e a de sua família. Tais requisitos impedem que a pessoa jurídica requeira usucapião com base no dispositivo legal em apreço porque ela não tem família nem moradia. Tal modalidade não exige, todavia, justo título nem boa-fé.

Desta forma, o possuidor precisa ter sua moradia e da família na propriedade, nela trabalhar e torná-la produtiva. Tal direito não é extensivo à pessoa jurídica, pois ela não tem família e não há como fixar moradia no local.

Ainda existe uma nova espécie, a Usucapião Especial Familiar, citado no artigo 1240-A do Código Civil:

Art. 1.240 – A - Aquele que exerce, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros

quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O Direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Esta é uma nova modalidade de usucapião que abrange tanto o casamento quanto a união estável, onde ambas as formas são de instituição do ceio da família constitucional. Tem recebido vários nomes como usucapião familiar, conjugal ou pró-moradia.

Em relação a esta modalidade, Jonas Ricardo Correia (2016, p. 52-53), menciona:

De acordo com o artigo 1240-A, o cônjuge pode adquirir a usucapião se: a pessoa abandonada não for proprietária de outro imóvel nem tenha usufruído da lei anteriormente, tiver permanecido no imóvel durante dois anos sem interrupção e sem oposição do ex-companheiro; o imóvel tiver até 250 metros quadrados. Nesta modalidade - também conhecida como usucapião por abandono de lar - o abandono deverá ser voluntário e sem justificação, sendo que a pessoa que pretende usucapir deverá demonstrar que tal aconteceu. Um pedido de usucapião familiar só poderá ser pedido por indivíduos que se separam ou que foram abandonados depois da criação do artigo. (CORREIA, 2016, p. 52-53).

É importante ressaltar-se que nesta modalidade, a pessoa abandonada precisa demonstrar e provar todos os requisitos para requerer a usucapião, inclusive que o abandono ocorreu de forma voluntária e sem justificação.

3. USUCAPIÃO INOVAÇÕES LEGISLATIVAS

Neste capítulo serão abordadas as inovações legislativas trazidas pelas novas leis, às perspectivas da usucapião administrativa e os procedimentos de aquisição.

3.1 Inovações Trazidas Pela Lei

A lei 11.977/2009, de 07 de julho de 2009, trouxe para a sociedade brasileira, grande avanço em relação à usucapião, tornando o processo mais célere na esfera administrativa.

A partir de 2011, a lei 12.424, de 16 de junho de 2011, alterou a lei 11.997 de 2009, concedendo a usucapião administrativa às áreas com mais de 250 m² e facultando a conversão dos títulos em usucapião e também através do artigo 9º da lei nº 12.424, inseriu o artigo 1240-A no CC, criando então a usucapião familiar.

Art. 60.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião. (NR)

Com o advento do novo Código de Processo Civil, através da Lei nº 13.105/2015, de 16 de março de 2015, o qual regulamenta o artigo 1.071, para o procedimento administrativo/extrajudicial da usucapião de bens imóveis. Um avanço importantíssimo na esfera administrativa e judicial, pois com os processos de usucapião na esfera administrativa, desafogará a esfera judicial em relação à usucapião.

Recentemente, com a publicação da Lei nº 13.465/2017, a qual trouxe mudanças importantes, principalmente, no desenvolvimento do processo extrajudicial/administrativo, onde o titular será notificado pelo registrador competente a manifestar-se o seu consentimento dentro prazo de 15 (quinze) dias, “interpretando o silêncio como concordância”.

3.2 Usucapião Administrativa

Esta nova espécie de usucapião teve sua previsão na Lei nº 11.977/2009, de 07 de julho de 2009 e alterações através da Lei nº 12.424/2011, de 16 de junho de 2011.

A Lei nº 11.977/2009 concede legitimidade a União, Estados e Município a dar andamento ao processo de regularização, também aos beneficiários, individual ou coletivamente e as entidades civil desde que tenham a finalidade do desenvolvimento urbano, tais como cooperativas habitacionais e associações de moradores.

De acordo com Cristiano Chaves de Farias (2017, p. 443), faz a seguinte citação:

A regularização fundiária de interesse incide sobre assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda (art. 47, VII, Lei nº 11.997/2009), priorizando o seu acesso à terra urbanizada, com a permanência na área ocupada, assegurando o nível adequado de habitabilidade, melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental. As ocupações cumprirão as exigências do usucapião constitucional previsto no art. 183 da CF: ocupação pacífica por mais de cinco anos; áreas de até 250 m² utilizadas como única moradia, beneficiando famílias que não tenham propriedade imobiliária urbana ou rural; que a área a ser demarcada esteja situada em zona de interesse social – ZEIS, assim prevista em lei municipal ou no plano direito; áreas declaradas pelo Poder Público de interesse para a implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social. As áreas de interesse específico devem envolver o mesmo sentido, prestigiando a população carente ou situações necessárias para a regularização da cidade.

Neste sentido, o objetivo desta espécie é atender a população carente e a regularização fundaria dos assentamentos no perímetro urbano.

Vitor Frederico Kümpel (2014) relata em seu artigo, intitulado “A atividade notarial e registral na perspectiva do usucapião administrativo:

[..] a implementação do Usucapião Administrativo pelo PMCMV teve efeitos bastante limitados, pois (i) foi prevista exclusivamente para regularização fundiária urbana, (ii) envolvendo procedimento administrativo bastante complexo, (iii) a contagem do prazo usucapional se atrela ao prévio registro do título de legitimação de posse (art. 60 lei 11.977/2009). Portanto, compete ao Registro de Imóveis o reconhecimento extrajudicial da usucapião, a partir do registro da legitimação de posse convertida em propriedade após a passagem de um lustro de tempo (cinco anos).

É importante mencionar que a usucapião administrativa veio com a implantação do Programa do Governo Federal Minha Casa, Minha Vida, no ano de 2009.

Segundo Cristiano Chaves de Farias (2017, p. 443), faz referências ao novo caminho:

Esse novo caminho para a aquisição originária da propriedade, desjudicializado e célere, evidencia a preocupação do ordenamento jurídico não apenas com a garantia do direito de proprietário de excluir os não proprietários do conteúdo mínimo do domínio, como, e mais importante, permitir que a enorme coletividade de não proprietários não seja excluída do acesso a titularidade.

Neste sentido, cabe ressaltar-se a importância dessa nova espécie de usucapião, que veio para desjudicializar, desburocratizar e dar celeridade aos processos usucapiendo. Também há preocupação na doutrina em não permitir que a enorme coletividade de não proprietários não seja excluída do acesso a titularidade.

Vitor Frederico Kümpel (2014), em seu artigo “O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e do processo de desjudicialização”, relata que:

[...] o usucapião administrativo do PMCMV, após a decorrência de cinco anos do registro da legitimação de posse do imóvel, o possuidor poderá requerer ao registrador imobiliário a conversão do título de legitimação em propriedade. Para tanto, basta a documentação apropriada: (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 na teve reconhecimento anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas; (v) área urbana com mais de 250 m² , o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

É importante ressaltar que após a decorrência de 05 (cinco) anos do registro de posse do imóvel, o requerente poderá solicitar a conversão do título de legitimação em propriedade. Também importante ressaltar que o prazo para requerimento da conversão de títulos de posse em propriedade em área superior a 250 m² será estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Observa-se que é indicada apenas a figura do Registrador Imobiliário, enquanto que a figura do Tabelião de Notas, não fora mencionado.

3.3 Perspectivas da usucapião Administrativa

Desde a criação da Lei 11.997/2009, de 07 de julho de 2009, a qual adotou o programa do Governo Federal Minha Casa, Minha Vida, criou-se várias perspectivas para esta nova espécie de usucapião administrativa.

Esta lei veio com o intuito de regularizar a situação dos assentamentos irregulares ocupados pela população de baixa renda, dando prioridade a

utilização de terras urbanizadas, por pessoas carentes, assim podemos inferir que são os principais objetivos:

- I - Regularizar a situação fundiária de assentamento irregular ocupados por população de baixa renda, com prioridade a terra urbanizada;
- II – Desburocratizar o sistema judiciário, dando celeridade e simplicidade ao procedimento;
- III - Desafogar o sistema Judiciário;
- IV – Dar agilidade e simplicidade nos processos de usucapião;
- V – Economia processual.¹

Por fim, o legislador buscou atender às reclamações da sociedade, inserindo mais uma espécie de usucapião no ordenamento Jurídico Brasileiro, devido à morosidade da justiça em resolver os conflitos, diante à quantidade de processos que sobrecarrega o sistema Judiciário Brasileiro.

3.4 Procedimentos de aquisição

Os procedimentos para a aquisição da usucapião extrajudicial estão elencados no artigo 216-A da Lei 6.015, (LRP), ainda não existem discussões doutrinárias sobre o tema, sendo assim seguimos o que determina a referida lei conforme segue abaixo:

- 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 atuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

¹¹ Objetivos da Lei 11.997/2009, de 07/07/2009 resumidos segundo a concepção do autor do presente trabalho de conclusão de curso.

§ 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 a 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.

Cabe ressaltar que o caput do artigo 216-A da referida lei, cita que o requerimento do interessado seja representado por advogado.

3.5 Usucapião Extrajudicial

Com o advento do novo Código de Processo Civil, através da Lei nº 13.105, de 16 de março 2015, surge à espécie de usucapião administrativa ou extrajudicial, regulamentada pelo artigo 1.071 do mesmo diploma, o procedimento administrativo/extrajudicial para usucapião de bens imóveis.

Artigo 1071. O capítulo II do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 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 atuado 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 a 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 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.

Com relação aos procedimentos deste artigo, o legislador preocupou-se em dar mais segurança jurídica ao processo, acrescentando a necessidade de advogado para representar o requerimento do interessado e acompanhar todo o processo junto ao notário e o registrador.

Para Jonas Ricardo Correia (2016, p. 57), essa nova espécie de usucapião não é uma novidade para o Direito Brasileiro:

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 11.997/2009, 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. (CORREIA, 2016, p. 57).

É importante mencionar, que o autor aborda mais as questões de regularização fundiárias urbana e as leis que se originou o processo de usucapião administrativo.

Cristiano Chaves de Farias (2017, p. 449), traz o seguinte comentário sobre a espécie de usucapião administrativa extrajudicial:

Nessa toada de ampliação funcional da atividade registral e notarial, percebe-se evidente acréscimo qualitativo na modalidade extrajudicial, que permitirá a qualquer pretendente de usucapião individual – seja ela ordinária, extraordinária, urbana ou rural – à substituição de um “interminável” processo, pela aquisição da propriedade em poucos meses. Materializa-se o direito fundamental à propriedade (art. 5., caput, CF/1988. Nessa linha evolutiva, Determina o art. 1071 do CPC/15, que se adite à Lei 6.015/73 (LRP), o art. 216-A, dividido em dez parágrafos, que se descortina com o seguinte teor: “Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóvel da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado.

Neste sentido, seguindo a mesma linha do autor, se faz necessário às normas acompanhar as constantes mudanças sociais atuais.

Ainda a doutrina de Cristiano Chaves de Farias (2017, p. 449-450), diz:

Em apertada síntese, a facilitação do acesso à propriedade resulta de uma simplificação procedimental que se vislumbra da representação do usucapiente por um procurador que instituirá o requerimento com ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas e justo título ou quaisquer documentos que comprovem a origem, continuidade, natureza e tempo de posse. Após a autuação pelo registrador e ciência de todos os interessados (confrontantes, proprietários, Estado e terceiro), o oficial do registro de imóveis acolherá ou denegará o pedido, sem que eventual rejeição impeça o interessado de ajuizar ação de usucapião pelo procedimento comum do CPC/15.

Desta maneira, com a nomeação de um procurador, para acompanhar e assinar toda documentação do processo.

Segundo Jonas Ricardo Correia (2016, p. 57-58), os requisitos básicos para usucapir imóveis, seja administrativa ou extrajudicial, são:

- a) A capacidade do usucapiente como sendo pessoa hábil.
- b) Coisa hábil, ou seja, coisa que pode ser usucapida suscetível de ser adquirida por este meio.
- c) Posse, ou seja, aquela que já alcançou o lapso de tempo necessário.
- d) A posse deverá ser da mesma forma: mansa e pacífica, ininterrupta e sem contestação nem oposição.
- e) Apresentar certidões negativas que comprovem a ausência da ação reivindicando o imóvel.
- f) Forma de ocupação tem que ser a posse direta com a manutenção da família, bem como sendo atual.
- g) Deve provar igualmente, não ser proprietário de nenhum outro imóvel urbano ou rural no País.
- h) O bem deve ser de propriedade particular.
- i) O lapso de tempo é de 5 (cinco) anos.

Entre os documentos a ser apresentados pelo possuidor incluem-se o justo título, se houver, prova de quitação de tributos, taxas ou quaisquer outros meios que evidenciam a posse, como contrato de prestação de serviços no imóvel, correspondência etc.

A usucapião administrativa ou extrajudicial como vem sendo reconhecido, teve novas modificações, através da recente Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a qual também dispôs sobre mudanças na regularização fundaria urbana e rural etc., porém é preciso se ater especificamente na usucapião administrativo/extrajudicial, a qual teve alterações trazidas, conforme inseridas no artigo 216-A, nos seus incisos I e II, e os parágrafos 2º e 6º:

I ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes.

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

§ 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, 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.

Desta forma, observa-se que o inciso I, foi acrescido: “aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 do CPC”; enquanto que o inciso II foi suprimido: “reais e de outros direitos”. Já no § 2º foi alterado apenas a palavra de discordância para concordância, ficando “interpretando o silêncio como concordância”. No § 6º foi suprimido “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”.

Neste sentido, a Lei trouxe grande avanço na forma de aquisição da propriedade através da usucapião administrativa/extrajudicial, obrigando o proprietário e os confinantes a se manifestarem sobre a intenção do possuidor

de adquirir a propriedade, ficando com o advento da Lei 13.465/2017, “interpretado o silêncio como concordância”.

Com isso, o legislador está sempre buscando adequar à Lei de forma a acompanhar as mudanças sociais da sociedade, com processos mais simplificados, mais céleres, desburocratizando assim o procedimento e facilitando a aquisição da propriedade e simplificando a regularização de situação jurídica.

4. DIFERENÇA ENTRE OS PROCESSOS ADMINISTRATIVO/EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL

Neste capítulo serão tratadas as diferenças entre processo administrativo versus processo judicial, usucapião extrajudicial versus usucapião judicial e as Vantagens e Desvantagens da Usucapião Extrajudicial, de forma bem simples, buscando a compreensão de cada tópico.

4.1 Processo Administrativo X Processo judicial

Primeiramente, constata-se que ambos os processos têm previsão na Constituição Federal/1988, no artigo 5º, inciso LV, que diz: “aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes”. Esta é garantia dada pelo princípio do devido processo legal.

O autor Luiz Gabriel Gubeissi (2010), em seu artigo “Processo administrativo X processo judicial”, trata como se inicia e como se desenvolve:

No âmbito judicial, o processo se instaura por iniciativa de uma parte, que por ser titular de um interesse conflitante com o da outra parte, necessita da intervenção do Estado-juiz para, atuando com imparcialidade, aplicar a lei ao caso concreto e decidir a lide. Trata-se de uma relação jurídica triangular em que é assegurada igualdade de oportunidades a cada um dos litigantes, desenvolvendo-se o contraditório de forma plena e consoante as disposições legais a respeito dos atos processuais a serem praticados pelas partes.

Neste sentido, nota-se que para resolver os conflitos dos atos processuais na esfera judicial, é necessária uma relação jurídica triangular composta por

duas partes, sendo autor e réu e uma terceira, que é a intervenção do Estado-juíz, que aplicará a lei e atuará com imparcialidade, assegurando a igualdade de oportunidades aos litigantes.

O artigo 2º do CPC, diz que “o processo começa por iniciativa da parte e se desenvolve por impulso oficial, salvo as exceções previstas em lei”.

Neste contexto, para que o processo tenha desenvolvimento por impulso oficial, necessário se faz a provocação de uma das partes ao judiciário.

No processo administrativo, a forma de instauração é diferente, conforme artigo de Gubeissi (2010), já citado anteriormente, que:

Por outro lado, na esfera administrativa o processo administrativo é uma relação jurídica bilateral, que pode ser instaurada mediante provocação do interessado ou por iniciativa da própria Administração, já que de um lado o administrado deduz uma pretensão, e de outro lado, a própria Administração decide a pretensão. (GUBEISSI, 2010).

Neste aspecto, a relação jurídica é bilateral, pois o processo pode ser instaurado mediante provocação da parte interessada ou por iniciativa da própria administração, do lado do administrado busca a pretensão, enquanto que a administração decide a pretensão.

Ainda segundo Gubeissi (2010), o processo administrativo é gratuito quando a parte interessada é a administração, porém no processo judicial ocorre a onerosidade, porque o Estado atua como terceiro a pedido dos interessados no conflito.

Também, enfatiza Gubeissi (2010), que a lei nº 9.784, surgiu no ano de 2009, a qual estabelece as normas sobre todo o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal, com procedimentos simplificados, sem seguir o rigor previsto nos procedimentos do CPC.

Neste mesmo sentido, Gubeissi (2010) cita que a lei Federal 9.784/99 impõe à Administração o dever de decidir, dentro de um prazo de 30 dias para conclusão do processo, podendo este prazo ser prorrogado por mais 30 dias. Conciliando com o artigo 37 da Carta Magna, que prevê os princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência, bem como os da impessoalidade e da participação do administrado nos atos do processo.

Diante ao exposto, pode se afirmar que no processo judicial, os procedimentos estão previstos no CPC, enquanto que no processo administrativo, os procedimentos estão elencados na lei Federal nº 9.874/99, leis esparsas e nos princípios.

4.2 Usucapião Extrajudicial versus Usucapião Judicial

A usucapião extrajudicial difere da forma de aquisição da usucapião judicial, pois a primeira corre na esfera administrativa, porém segundo o caput do artigo 216-A da (LRP) diz: “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião [...]”, enquanto que a segunda corre na esfera exclusivamente judicial.

Segundo Correia (2016), a usucapião extrajudicial será requerida pelo interessado, que deverá ser assistido por advogado, em atendimento a exigência legal devido à complexidade do ato postulatório, que apresentará ao registrador de imóvel a situação do bem. O procedimento administrativo será desenvolvido pelo registrador que levará ao registro da usucapião, mediante a comprovação dos requisitos legais, desde que não tenha litígio. Cabe a parte a escolha por qual via deseja ingressar o seu pedido, seja judicial ou administrativa/extrajudicial, podendo optar pela via judicial mesmo

que não tenha conflito. O processo administrativo/extrajudicial se inicia a requerimento do interessado, respeitando o princípio instância que rege o direito registral imobiliário. O pedido será acostado à prova documental pré-constituída, para comprovar a posse prolongada pelo tempo exigido no suporte fático de usucapião invocado, bem como as certidões negativas de distribuição, que comprovem a natureza mansa e pacífica da posse.

O interessado deverá observar atentamente todos os requisitos desta espécie, exposto no artigo 216-A da (LRP). A parte deverá estar assistida por advogado, pois, devido às exigências da lei e a complexidade no ato de solicitar o pedido ao cartório.

Já a usucapião judicial, corre na esfera judicial, tendo seus requisitos imprescindíveis para sua consumação, conforme mencionado pela autora Elines Alves Borges (2016), em seu artigo, o qual apresentou:

Para a consumação da usucapião devem ser observados alguns requisitos, que são: a) coisa hábil ou suscetível de usucapião, b) a posse, c) o decurso do tempo, d) o justo título e a boa-fé.

Os três primeiros itens são requisitos indispensáveis para todas as espécies, enquanto o justo título e a boa-fé são requisitos apenas da usucapião ordinária.

Inicialmente, deve ser verificado se a coisa pretendida é suscetível de usucapião, posto que os bens fora do comércio e os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

A posse é fundamental para a caracterização da prescrição aquisitiva, porém, não é qualquer posse que a configura, pois o Código Civil nos artigos 1.238 a 1.242 determina que tal posse seja revestida de algumas características, ou seja, deverá apresentar o ânimo de dono, ser mansa, pacífica e sem oposição, deverá, também, ser contínua, sem interrupção, sendo proibida a posse em intervalos, devendo estar mantida durante todo o tempo que antecede o ajuizamento da ação de usucapião.

Por justo título entende-se que é aquele no qual seria hábil para transmitir o domínio e a posse, desde que não haja vícios que impeça tal transmissão.

A boa-fé, por sua vez, ocorre quando o possuidor desconhece quaisquer vícios que eventualmente impossibilitariam a aquisição do bem, sendo que essa deve subsistir desde o início da posse até seu término.

A mesma autora ainda continua discorrendo sobre as causas impeditivas:

Causas impeditivas

Constituem causas impeditivas, a usucapião de bens:

- a) entre cônjuges, na constância do matrimônio;
- b) entre ascendente e descendente, durante o pátrio poder;
- c) entre tutelados e curatelados e seus tutores e curadores, durante a tutela e a curatela;
- d) em favor de credor pignoratício, do mandatário, e, em geral, das pessoas que lhe são equiparadas, contra o depositante, o devedor, o mandante, as pessoas representadas, os seus herdeiros, quanto ao direito e obrigações relativas aos bens, aos seus herdeiros, quanto ao direito e obrigações relativas aos bens confiados à sua guarda.

E, ainda o artigo 1.244 do CC dispõe que as causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição também se aplicam à usucapião, e dessa forma não ocorrerá usucapião:

O Código Civil em seu artigo 1.244 dispõe as causas que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição, também se aplicam à usucapião, impedindo a sua constituição, portanto a prescrição não corre:

- a) contra os incapazes de que trata o art. 5º do Código Civil;
- b) contra os ausentes do país em serviço público da união, dos Estados, ou dos Municípios;
- c) contra os que se acharem servindo na armada e no exército nacionais, em tempo de guerra;
- d) pendendo condição suspensiva;
- e) não estando vencido o prazo;
- f) pendendo ação de evicção. (BORGES 2016)

Para a propositura da petição inicial, que se dá através da ação judicial de usucapião, continua BORGES (2016):

Ação judicial de usucapião

Para usucapir o imóvel a ação deve ser proposta por seu atual possuidor que deverá juntar a inicial a planta da área usucapienda e a sentença que a julgar será registrada, mediante mandado, no respectivo Registro de Imóveis, com a intervenção do Ministério Público será obrigatória.

Conforme disposto no artigo 1.241 do Código Civil a ação de usucapião tem natureza declaratória, anteriormente regulada no CPC de 73 pelos artigos 941 a 945.

Atualmente o Novo CPC não prevê um procedimento especial para a ação de usucapião, embora se refira a ela em seus nos artigos 246 e 259, com isso essa ação foi inserida dentre as ações de procedimento comum, a qual se inicia com o requerimento do interessado/usucapiente e citação dos vizinhos confinantes e de todos os demais interessados, estes por edital.

Apesar de nova norma processual civil não mencionar a citação de outros interessados há o entendimento de que tal procedimento seja necessário, haja vista o procedimento administrativo da Lei de Registros Públicos.

Portanto, se no procedimento notarial é necessário dar ciência a esses terceiros interessados, não há que se falar em dispensa da citação no processo judicial, da mesma forma como ocorria no Código de Processo Civil de 1973.

Por conseguinte, para usucapir o imóvel na esfera administrativa/extrajudicial, ou seja, usucapião extrajudicial, o primeiro documento a ser providenciado é a ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores. Para usucapir o imóvel na esfera judicial, a ação deverá ser proposta pelo possuidor que deverá juntar à inicial, a planta da área que pretende adquirir por meio da usucapião judicial.

No processo de usucapião judicial se faz necessário a presença do Ministério Público, enquanto que na esfera administrativa/extrajudicial não é mencionado na lei sobre a necessidade do parquet nos atos extrajudiciais.

4.3 Vantagens e Desvantagens ao Usucapião Extrajudicial

Primeiramente, trataremos das vantagens da Usucapião Extrajudicial, a qual teve a sua previsão legal no Novo Código de Processo Civil, através da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, na qual inseriu no artigo 1.071 O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), que passou a vigorar acrescida do artigo 216-A e a Lei nº Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Segundo a autora Elines Alves Borges (2016), “Breve exposição sobre a usucapião judicial e a usucapião extrajudicial”, em seu artigo, traz as seguintes vantagens:

As vantagens do pedido extrajudicial de usucapião é o fator tempo/custo, ou seja, para àqueles que possuem toda a documentação em ordem, bastará apresentá-la no Cartório de Registro de Imóveis competente e realizar o pagamento de uma taxa única ao Cartório a fim de que haja todo o trâmite interno para obtenção da propriedade de bem imóvel pela via de usucapião, o que não ocorre perante o Poder Judiciário diante do imenso número de processos que tramitam nos Fóruns, além do alto custo da ação de usucapião, em especial quando há a necessidade de realização de perícia para apuração de medidas do bem imóvel e estabelecimento das limitações com apontamento dos confinantes.

Um dos principais benefícios de requerer a usucapião pela via extrajudicial é a celeridade do procedimento, bem como o baixo custo se comparado com a usucapião judicial.

O requerimento de reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial é uma grande novidade do Novo Código de Processo Civil nessa temática e tendo por objetivo desafogar o judiciário além de facilitar a declaração de aquisição da propriedade pela usucapião em qualquer das modalidades previstas na legislação civil, inclusive as leis especiais, independentemente da intervenção do Poder Judiciário.

Ainda nesse sentido continua acrescentando que:

O reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial é uma forma desjudicialização, principalmente no que diz respeito às posses com ânimo de proprietário inequivocamente consolidadas, bem como aos possuidores detentores de justo título que por algum motivo estão impedidos de levá-lo a registro, seja por algum vício formal no título, pela falta de registro dos negócios jurídicos anteriores feitos por compromisso particular ou pela ausência/recusa do proprietário ou titular de outro direito real sobre o imóvel em outorgar a escritura pública definitiva para transcrição no competente registro de imóveis.

Ressalte-se que o novo Código de Processo Civil ao dar ao cidadão uma segunda opção para atingir objetivo no que tange a aquisição da propriedade imóvel por meio da usucapião extrajudicial, não retirou o direito do interessado em se valer do Poder Judiciário caso seja necessário, mesmo que o pedido inicial de usucapião tenha ocorrido pelas vias administrativas. (BORGES, 2016)

Desta forma, constata-se os grandes benefícios que a usucapião extrajudicial, trouxe para os requerentes, com a celeridades dos procedimentos, o baixo custo se comparado com o processo judicial, a desjudicialização dos processos e o desafogar da justiça, tornando-se os processos simplificados e desburocratizando o sistema da usucapião judicial através da usucapião extrajudicial.

Com a entrada em vigor da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pode-se afirmar que ela veio para dar vida e desburocratizar a usucapião extrajudicial, pois possibilitou à regularização de um ponto que era um entrave para requerer esta espécie de usucapião, qual seja se na planta não contivesse a assinatura de qualquer um dos titulares do imóvel, o registrador deveria notificá-los pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar o seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretando

o seu silêncio como discordância. Entretanto, a lei resolveu este problema, interpretando o silêncio do titular como concordância. Neste mesmo sentido, foi acrescido que se o titular estiver em local incerto ou não sabido, deverá o registrador notificá-lo por edital mediante publicação, em jornal de grande circulação, por duas vezes de 15 (quinze) dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Nestes aspectos mencionados e demais artigos da referida lei, o legislador buscou adequar à lei como uma forma de beneficiar a sociedade de modo geral, desburocratizando o processo de usucapião/extrajudicial, tornando viável aos requerentes, os notários e registradores de imóveis e operadores do direito na busca da agilidade dos processos. Também se beneficiando o Poder Judiciário, pois estes processos saindo da esfera judicial desafogará o sistema judiciário pelos menos nos processos de usucapião, deixando a justiça cuidar de tantos outros processos existentes.

Segundo Conceição Aparecida Nobre Gaspar, Tabeliã do 12º ofício de Notas de Salvador, em matéria publicada no jornal Estadão, no dia 18 de outubro 2017, blog do repórter Fausto Macedo, traz importante matéria sobre a desburocratização da usucapião, na cidade de Salvador Estado da Bahia.

No estado da Bahia, o instituto da usucapião extrajudicial está funcionando a pleno vapor, uma vez que diversas serventias já estão dando cumprimento às regras introduzidas pelo Novo CPC e pela Lei nº 13.465. O mecanismo tem sido de extrema utilidade tanto para a população quanto para as empresas do ramo imobiliário, especialmente na cidade de Salvador, que conta hoje com um número imenso de imóveis à espera de regularização. Em resumo, a usucapião extrajudicial tornou-se viável, vindo a propiciar a regularização de diversos imóveis, colocando-os no mercado imobiliário e promovendo a sua valorização mercadológica, inclusive fazendo com que os mesmos possam ser objeto de financiamentos para reforma e ampliação. A desburocratização de qualquer processo sempre traz benefícios para o poder público e para a população. (GASPAR 2018).

Desta forma, após a Lei nº 13.456, pode-se observar o avanço que a lei trouxe para a população e para as empresas do ramo imobiliário, na cidade

de Salvador, Estado da Bahia, tornando-se viável a usucapião extrajudicial, surgindo à possibilidade da regularização de vários imóveis.

Uma outra vantagem é que o requerente somente arcará com as taxas obrigatórias dos cartórios, reduzindo os custos processuais, pois não terá que pagar as custas judiciais.

Já com relação às desvantagens poderão ocorrer em momentos que haja conflitos entre as partes, pois, havendo o Registrador deverá remeter-se o processo para a esfera judicial.

Outra desvantagem que ocorria era com relação à notificação dos titulares do imóvel, os quais eram notificados para manifestarem seu expreso consentimento em 15 (quinze) dias, interpretando o seu silêncio como discordância.

Seria quase que impossível a realização da usucapião administrativa/extrajudicial antes da lei nº 13.456, pois os titulares do imóvel eram notificados pelo cartório, dando ciência da pretensão do requerente em usucapir o imóvel, porém, após a notificação se nenhum dos titulares não manifestasse dentro do prazo de 15 (quinze) dias, era interpretado o silêncio como discordância, tornando-se inviável a usucapião na esfera administrativa, pois, daí já se iniciava o conflito entre as partes, restando apenas à opção para o requerente, a usucapião na esfera judicial.

Todavia, pode se constar que a usucapião extrajudicial, tornou-se viável para a sociedade em geral, em razão da última lei, ou seja, Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que desburocratizou o procedimento, respondendo então, de forma positiva, que a nova forma de usucapião, a partir de julho/2017, possibilitou a aquisição da propriedade no Brasil, facilitando a regularização de situação jurídica de fato.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se que devido ao acúmulo de processos na via judicial, sobrecarregando o poder judiciário, tornando-se moroso o julgamento dos conflitos, a sociedade almejou mudanças na legislação, para tornar os processos de usucapião mais céleres e desburocratizados.

Diante a esta situação, foram inseridos a partir de 2009, 3 (três) espécies de usucapião no Ordenamento Jurídico Brasileiro, sendo: a usucapião administrativa, resolver a regulamentação fundiária dos assentamentos irregulares ocupados por pessoas de baixa renda no perímetro urbano; a usucapião familiar, para resolver as questões de família e por último a usucapião extrajudicial que veio para resolver os problemas relacionados aos imóveis.

Desta forma, essas modalidades foram criadas com o fim de se buscar na esfera administrativa os meios necessários para o desenvolvimento dos processos, como a celeridade, a desburocratização e a desjudicialização da esfera judicial para a esfera administrativa, atendendo assim os desejos da sociedade em geral.

Cabe mencionar que outras formas de procedimentos como inventário e divórcio já são realizados através da esfera administrativa/extrajudicial, que é um meio de desafogar o judiciário.

O processo administrativo extrajudicial veio a se tornar efetivo com o advento da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a qual possibilitou que o titular do imóvel, que não se manifestar o seu consentimento dentro do prazo da notificação feita pelo registrador competente, através do correio com aviso de

recebimento ou pessoalmente, será interpretado o seu silêncio como concordância. E também poderá ocorrer a citação por edital mediante publicação em jornal de grande circulação dos titulares que reside em local incerto ou não sabido, bastando à publicação por duas vezes, em jornal de grande circulação da comarca do imóvel, entendendo o consentimento do notificando como concordância.

Essa era uma das grandes dificuldades encontradas para a busca dos procedimentos na via administrativo/extrajudicial, segundo entendimento da doutrina e operadores do direito, pois, dificilmente o processo seria desenvolvido sem que tivesse um conflito entre as partes.

Demonstramos no presente trabalho também que o instituto da usucapião administrativa está funcionando a pleno vapor na cidade de Salvador, e que tem sido de extrema utilidade para a população e para as empresas do setor imobiliário. Essa espécie de usucapião extrajudicial tornou-se viável, vindo a propiciar a regularização de vários imóveis, colocando-os no setor imobiliário.

Entretanto, a usucapião administrativa/extrajudicial, após a aprovação da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, deu norte aos prosseguimentos desta espécie, pois, até então, as composições dos procedimentos eram vistos com grandes possibilidades de conflitos entre as partes, o que se tornava inviável, porque estavam voltados mais para a esfera judicial do que para a esfera administrativa.

Por fim, a usucapião administrativa/extrajudicial, deve ser vista através das mudanças da última lei, tornou-se viável para a sociedade, possibilitando um procedimento simples, desburocratizado, célere e desjudicializado, com custo bem inferior aos custos na esfera judicial, facilitando assim o acesso populacional ao referido instituto e a efetivação da ação jurisdicional através do alcance a justiça.

REFERÊNCIAS

Almeida, B. P. Breves palavras sobre a usucapião administrativa no novo Código de Processo Civil. **Jus**, jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54855/breves-palavras-sobre-a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 28 out. 2017.

Barbosa, E. H. M. **Origem histórica da usucapião**. Jusbrasil. Disponível em: <<https://enniohbarbosa.jusbrasil.com.br/artigos/364530591/origem-historica-da-usucapiao>>. Acesso em: 23 out. 2017.

Borges, E. A. Breve exposição sobre a usucapião judicial e a usucapião extrajudicial. **Âmbito Jurídico**, ago. 2016. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17749>. Acesso em: 10 nov. 2017.

CORREIA, Jonas Ricardo. **Usucapião no novo CPC: teoria, prática e legislação pertinente**. 1ª Ed. Campo Grande: Editora Contemplan, 2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de direito civil: direitos reais**. 13ª Ed. rev., amp. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro : V Volume, direito das coisas**. 4ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro : V Volume, direito das coisas**. 7ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

Gubeissi, L. G. Processo administrativo X processo judicial. **Migalhas**, dez. 2010. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI122872,11049-Processo+administrativo+X+processo+judicial>>. Acesso em: 08 nov. 2017.

Kümpel, V.F. A atividade notarial e registral na perspectiva do usucapião administrativo. **Migalhas**, mai. 2014. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI201624,81042->

A+atividade+notarial+e+registrar+na+perspectiva+do+usucapiao>. Acesso em: 27 mai. 27 set. 2017.

Kümpel, V.F. O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização. **Migalhas**, set. 2014. Disponível: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>. Acesso em: 31/08/2017.

MACEDO, F. **Desburocratização do Usucapião**. 18 out. 2017. Disponível em: <<http://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/a-desburocratizacao-do-usucapiao/>>. Acesso em: 11 nov. 2017.

PLANALTO. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso: 30/09/2017.

PLANALTO. **Lei nº 11.977/2009, de 07 de julho de 2009**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 26 ago. 2017.

PLANALTO. **Lei nº 11.424 de 16 de junho de 2011**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm>. Acesso em: 30 set. 2017.

PLANALTO. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 26 ago. 2017.

PLANALTO. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 27 ago. 2017.

PLANALTO. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 01 set. 2017.