

CENTRO UNIVERSITÁRIO DO CERRADO PATROCÍNIO
UNICERP
Graduação em Direito

ANDRÉ LUIZ HIPÓLITO BORGES

A EFICÁCIA E CELERIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL
FRENTE AO PROVIMENTO Nº 65 DO CONSELHO NACIONAL DE
JUSTIÇA

PATROCÍNIO/MG
2018

ANDRÉ LUIZ HIPÓLITO BORGES

**A EFICÁCIA E CELERIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL
FRENTE AO PROVIMENTO Nº 65 DO CONSELHO NACIONAL DE
JUSTIÇA**

Trabalho Monográfico de Conclusão de Curso
apresentado como exigência parcial para
obtenção do grau de bacharel em Direito, pelo
Centro Universitário do Cerrado Patrocínio –
UNICERP.

Orientadora: Prof.^a Esp. Kelly Isabel Rezende
Peres Bernardes.

PATROCÍNIO/MG
2018

Centro Universitário do Cerrado Patrocínio
Curso de Graduação em Direito

Trabalho de conclusão de curso intitulado “**A Eficácia e Celeridade da Usucapião Extrajudicial frente ao Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça**”, de autoria do graduando André Luiz Hipólito Borges, aprovado pela banca examinadora constituída pelos seguintes professores:

BANCA EXAMINADORA

Orientadora - Prof.^a Esp. Kelly Isabel Rezende Peres Bernardes

Instituição: UNICERP

Prof.^o Marcelo de Oliveira Ferreira

Instituição: UNICERP

Prof.^o Rodrigo Fernando Lopes

Instituição: UNICERP

Data da aprovação: 09/07/2018

Patrocínio, 09 de Julho de 2018

AGRADECIMENTOS

A DEUS pela oportunidade e pelo privilégio que me foram dados em compartilhar tamanha experiência e, ao frequentar este curso, perceber e atentar para a relevância de temas que não faziam parte, em profundidade, de minha vida.

A minha mãe, agradeço o exemplo de vida, pela educação, pelo trabalho, pela humildade e respeito ao próximo.

E, especialmente agradeço a minha esposa amada e a minha filha por terem aceitado se privar de minha companhia pelos estudos, concedendo-me a oportunidade de me realizar ainda mais, com todo o meu amor e alegria de dividirmos mais esta conquista.

A minha orientadora Kelly por ter me passado os seus preciosos ensinamentos, pela presteza e incentivo durante o desenvolver deste trabalho e pela leitura, crítica e avaliação deste trabalho.

RESUMO

Introdução: O presente trabalho de monografia tem por objetivo apresentar o conceito de posse e a relevância de quem é o verdadeiro possuidor, suas características, princípios, atualidade, observando-se o grande fenômeno da usucapião, que ocasiona a busca incessante pelo direito da pessoa que pelo tempo e posse adquire a propriedade. O grande destaque é para a mais nova modalidade de usucapir, que é a usucapião extrajudicial, conhecida ainda por um número reduzido de pessoas, além de um pequeno alcance entre elas e o estudo do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça que substancialmente alcança a ineficácia jurídica do instituto e a perda de sua celeridade. **Material e Métodos:** Para a conclusão do presente Trabalho Monográfico foram realizadas diversas pesquisas bibliográficas, destacando a fundamentação em doutrinadores conhecidos no Direito Brasileiro, como Cristiano Chaves, Pablo Stolze, Carlos Roberto Gonçalves, Francisco José Babosa Nobre, etc. Ademais foram realizadas consultas na própria legislação atual, o que enriqueceu grandemente o estudo em tela. **Resultados:** Enfatizando-se a nova legislação em vigor, destaca-se a modalidade de usucapião extrajudicial, que é prisma do presente trabalho pesquisado, bem como sua celeridade e eficácia jurídica frente à nova legislação em vigor. **Conclusão:** Assim, ao final, este trabalho, após analisar os conceitos existentes das formas de aquisição de propriedade, demonstra-se que a regularização da usucapião extrajudicial frente ao Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, culminou na desjudicialização do procedimento, porém demonstrou que não é um meio altamente efetivo no que se diz respeito a seu alcance, celeridade e eficácia.

Palavras-chave: Posse, Usucapião Extrajudicial, Aquisição de Propriedade, Ineficácia jurídica.

“LUTA. Teu dever é lutar pelo Direito. Mas no dia em que encontrares o Direito em conflito com a Justiça, luta pela Justiça”

Eduardo Juan Couture

Lista de siglas e abreviações

CC – Código Civil Brasileiro

CF – Constituição Federal de 1988

CNJ – Conselho Nacional de Justiça

CPC – Código de Processo Civil Brasileiro

MG – Minas Gerais

OAB – Ordem dos Advogados do Brasil

TJ – Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	8
2. OBJETIVOS	10
2.1 Geral:	10
2.2 Específicos:	10
3. DESENVOLVIMENTO.....	11
3.1 INTRODUÇÃO.....	12
3.2 MATERIAL E MÉTODOS.....	14
3.3 RESULTADOS E DISCUSSÃO	14
3.3.1 Conceito e características sobre posse, propriedade e usucapião.....	14
3.3.2 Modalidades de usucapião judicial.....	16
3.3.3 Eficácia da Usucapião Extrajudicial.....	19
3.4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21
3.5. REFERÊNCIAS.....	21
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS/CONCLUSÃO.....	23
5. REFERÊNCIAS	24

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo apresentar o conceito de posse e a relevância de quem é o verdadeiro possuidor, suas características, princípios, atualidade, além de apresentar a nova modalidade de aquisição da propriedade, por meio administrativo, que é a usucapião extrajudicial.

Destaca-se que anteriormente não havia essa modalidade e que a mesma foi incluída na legislação atual, com a promulgação do Código de Processo Civil de 2015, porém ainda era necessário que se regulamentasse o assunto, e estabelecesse as normas para o procedimento.

Assim, em 14 de dezembro de 2017 foi publicado o Provimento de nº 65, do Conselho Nacional de Justiça, que regulamentou a usucapião extrajudicial e estabeleceu as diretrizes para que os serviços notariais e de registro de imóveis realizassem o procedimento.

O reconhecimento da usucapião é declaratório, seja judicial ou administrativo.

Assim pode ser objeto de usucapião todo e qualquer bem, ou direito, sempre que a posse for fundamento desse direito, como exemplo podemos citar que existe usucapião de propriedade, usucapião de usufruto, usucapião de servidão e existe ainda usucapião de outros direitos reais que podem ser reconhecidos tanto judicialmente quanto administrativamente.

Para sua apresentação o texto obedecerá alguns critérios em sua disposição, sendo que em um primeiro momento o texto irá apresentar os conceitos e características sobre a posse, a propriedade e a usucapião, e alguns pontos de vista da doutrina.

Em seguida, irá expor as demais modalidades existentes na legislação em vigor, evidenciando a modalidade da usucapião extrajudicial, seus requisitos e forma de adquirir a propriedade através dela.

Para finalizar, pretende-se analisar os efeitos sociais, efeitos econômicos e jurídicos elencados por referida modalidade, observando-se tanto no que se diz em relação ao alcance desta modalidade na população e ainda se o novo Provimento nº 65 do CNJ altera substancialmente o objetivo primordial do instituto da usucapião extrajudicial.

Para alcançar o resultado desejado e previamente proposto, foram realizadas diversas pesquisas, valendo-se de uma metodologia baseada em uma vasta análise

bibliográfica, estudo de diversas doutrinas, diversas consultas a legislação atual, além da leitura de diversos artigos e revistas sobre o tema delimitado.

Sem dúvidas a promulgação da Lei 13.105/2015 trouxe inúmeras mudanças na Lei, evidenciando-se no presente trabalho o artigo 1.071 do CPC, o qual incluiu o artigo 216-A na Lei 6.015/73 – Lei de Registro Público, e assim deu uma margem maior para beneficiar e agilizar o direito de algumas pessoas, sendo que a nova modalidade de usucapião trás maior celeridade do que uma ação judicial, mais comodidade e rapidez na regularização da posse.

Assim sendo, o propósito do presente estudo foi levar conhecimento e definições sobre usucapião, sendo que a justificativa encontrada no trabalho baseia-se na importância que o tema tem para a sociedade, considerando o fato de que a forma extrajudicial de usucapir é um meio distinto e célere para aquele que usá-lo.

Ademais, o presente estudo contribui com o entendimento sobre o assunto destacando que mesmo o objetivo da legislação seja a celeridade processual, o Provimento nº 65 do CNJ acaba por alterar o objetivo primordial do instituto da usucapião extrajudicial, qual seja a realização de função social.

2. OBJETIVOS

2.1 Geral:

Analisar a nova forma de usucapir aduzida pelo Novo Código de Processo Civil, reputada como a forma mais distinta, célere e eficaz de aquisição de propriedade, expondo seu conceito, características, requisitos e examinar como a publicação do Provimento nº 65, em 2017 que altera, substancialmente, o objetivo primordial do instituto da usucapião extrajudicial.

2.2 Específicos:

- Apresentar os conceitos de posse, propriedade e de usucapião.
- Apresentar as modalidades de forma de aquisição da propriedade existentes em nosso ordenamento jurídico, especificando cada uma das modalidades de usucapião.
- Analisar os pontos que tornam a modalidade de usucapião extrajudicial o meio mais eficaz e célere de usucapir, e as dificuldades enfrentadas por aqueles que optam por esta modalidade administrativa.
- Demonstrar que o objetivo primordial da modalidade de usucapião extrajudicial foi alterado pela publicação do Provimento nº 65 do CNJ.

3. DESENVOLVIMENTO

A EFICÁCIA E CELERIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL FRENTE AO PROVIMENTO Nº 65 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

ANDRÉ LUIZ HIPÓLITO BORGES¹
KELLY ISABEL REZENDE PERES BERNARDES²

RESUMO

Introdução: O presente trabalho de monografia tem por objetivo apresentar o conceito de posse e a relevância de quem é o verdadeiro possuidor, suas características, princípios, atualidade, observando-se o grande fenômeno da usucapião, que ocasiona a busca incessante pelo direito da pessoa que pelo tempo e posse, adquire a propriedade. O grande destaque é para a mais nova modalidade de usucapir, que é a usucapião extrajudicial, conhecida ainda por um número reduzido de pessoas, além de um pequeno alcance entre elas e o estudo do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça que substancialmente alcança a ineficácia jurídica do instituto e o a perca da celeridade do instituto. **Material e Métodos:** Para a conclusão do presente Trabalho Monográfico foram realizadas diversas pesquisas bibliográficas, destacando a fundamentação em doutrinadores conhecidos no Direito Brasileiro, como Cristiano Chaves, Pablo Stolze, Carlos Roberto Gonçalves, Francisco José Babosa Nobre, etc. Ademais foram realizadas consultas na própria legislação atual, o que enriqueceu grandemente o estudo em tela. **Resultados:** Enfatizando-se a nova legislação em vigor, destaca-se a modalidade de usucapião extrajudicial, que é prisma do presente trabalho pesquisado, bem como sua celeridade e eficácia jurídica frente à nova legislação em vigor. Além disso, houve estudo de vídeos, artigos e sites online considerados, tecnicamente, confiáveis. **Conclusão:** Assim, ao final, este trabalho, após analisar os conceitos existentes das formas de aquisição de propriedade, demonstra-se que a regularização da usucapião extrajudicial pelo provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, culminou na desjudicialização do procedimento, porém demonstrou que não é um meio altamente efetivo no que se diz respeito a seu alcance, celeridade e eficácia.

Palavras-chave: Posse, Usucapião Extrajudicial, Aquisição de Propriedade, Ineficácia jurídica.

ABSTRACT

Introduction: The present work of monograph aims to present the concept of ownership and the relevance of who is the true possessor, its characteristics, principles, actuality, observing the great phenomenon of usucapion, which causes the incessant

¹ Autor, graduando em Direito pelo UNICERP.

² Orientadora, Professora do Centro Universitário do Cerrado de Patrocínio-MG, Especialista em Direito.

search for the right of the person who by time and possession, acquires the property. The main highlight is for the newest modality of usucapir, which is extrajudicial usucapião, still known by a small number of people, besides a small scope between them and the study of Provision nº 65 of the National Council of Justice that substantially reaches the legal inefficiency of the institute and the loss of the institute's speed. **Material and Methods:** In order to conclude the present Monographic Work, several bibliographical researches were carried out, highlighting the foundations of known doctrines in Brazilian Law, such as Cristiano Chaves, Pablo Stolze, Carlos Roberto Gonçalves, Francisco José Babosa Nobre, etc. Consultations were also carried out in the current legislation, which greatly enriched the study on the screen. **Results:** Emphasis is given to the new legislation in force, highlighting the extra-judicial usucapião modality, which is the prism of the present study, as well as its speed and legal effectiveness in relation to the new legislation in force. In addition, there were studies of videos, articles and online sites considered, technically, reliable. **Conclusion:** In the end, this work, after analyzing the existing concepts of the acquisition of property, demonstrates that the regularization of extrajudicial misappropriation by the provision nº 65 of the National Council of Justice, culminated in the misjudicialization of the procedure, but it showed that is not a highly effective medium in terms of its reach, celerity and effectiveness.

Key words: Possession, Extrajudicial Usucapião, Acquisition of Property, Legal Inefficiency.

3.1. INTRODUÇÃO

Desde a antiguidade, o ser humano sempre quis estabelecer o seu espaço e a demarcação de domínio para que pudesse estabelecer suas posses e propriedade, para isso sempre houve várias disputas que giravam em torno do interesse de cada um de se estabelecerem, formando suas propriedades.

Assim, o instituto da propriedade foi evoluindo historicamente ao longo dos anos, e se adaptando conforme a necessidade dos interessados.

E ao passar dos anos, foram se atualizando tanto a lei, como a doutrina e a jurisprudência, para atender os interesses das pessoas, além de se valer do primordial objetivo da propriedade que é a realização de sua função social.

Em 2015 foi promulgada a lei 13.105, que alterou o Código de Processo Civil e instituiu a nova modalidade de usucapião.

Assim, se inseriu a forma administrativa de usucapir. A usucapião extrajudicial, no intuito de dar continuidade ao fenômeno da desjudicialização, (iniciada com a Lei 11.441/2007), e promover mais celeridade e eficácia no procedimento de regularização da propriedade.

O novo Código de Processo Civil, Lei 13.105/2015, através do seu artigo 1.071, introduziu na Lei de Registros Públicos, a Lei 6.015, o artigo 216-A, o qual instituiu a forma administrativa de usucapir.

A Lei 13.105 foi sancionada no dia 16 de março de 2015, porém entrou em vigor no dia 17 de março de 2016, um ano após ser sancionada.

Entretanto ainda havia diversas lacunas no entendimento da usucapião extrajudicial, e para isso, em 12 de julho de 2017, foi publicada a Lei 13.465, com o intuito de solver alguns dos problemas existentes na usucapião extrajudicial, corrigindo algumas de suas imperfeições.

Além disso, em 14 de dezembro de 2017, foi publicado o Provimento de nº 65, pelo CNJ – Conselho Nacional de Justiça, que regulamentou ainda mais a usucapião extrajudicial, e concretizou todo o seu procedimento.

Juridicamente se trata de um grande avanço, pois são inúmeras as situações onde existem pendências de regularização por parte dos interessados, isso confere a segurança jurídica de poder ser o dono do bem, e ter o registro do mesmo, evitando assim que pessoas percam o bem que possuem.

A distinção entre a usucapião extrajudicial e as outras modalidades de usucapião judiciais se demonstra pela celeridade do procedimento e na economia processual do mesmo, tendo em vista que o pedido é direcionado ao Cartório de Imóveis e tem o tempo de finalização reduzido, o que é importante para o nosso sistema judiciário brasileiro atual.

Para a configuração da usucapião é necessário que o requerente prove alguns requisitos exigidos na Lei.

Apesar de todo avanço na Lei, em certo ponto ainda é controverso e passível de modificações, apesar da usucapião extrajudicial ter o propósito da celeridade e economia processual, o custo é elevado, o que trás a impossibilidade de algumas pessoas em regularizar a posse de sua propriedade através da forma administrativa de usucapir.

Desta forma, cumpre salientar que o objetivo primordial da modalidade de usucapião extrajudicial é contribuir para a agilidade na resolução do conflito quando as partes envolvidas estejam em um mesmo consenso e tenham a disponibilidade para a resolução do mesmo, assim, para que isto aconteça, o legislativo delega aos serviços notariais e registrais a função de resolvê-los.

3.2. MATERIAL E MÉTODOS

O presente trabalho monográfico foi elaborado depois de uma vasta pesquisa bibliográfica, sendo que apesar de referida pesquisa ter caráter exploratório, ainda há muito no que se falar e escrever sobre o tema tendo em vista que se trata de uma novidade, uma nova modalidade aduzida após a promulgação da lei que instituiu o novo CPC.

O objetivo analisado na pesquisa foi a exploração de várias formas existentes, na legislação em vigor, que conferem o direito ao indivíduo em adquirir a propriedade de determinado bem ao qual vem cuidando como se fosse dono.

O desenvolvimento da pesquisa teve sua fundamentação na doutrina, sendo que os principais operadores do direito que nortearam o trabalho foram Cristiano Chaves, Pablo Stolze, Carlos Roberto Gonçalves, Francisco José Babosa Nobre, sendo que as brilhantes ideias e o comprometimento com o conhecimento dos referidos autores foram o marco primordial para a análise do trabalho.

Acentua-se que o último autor, Francisco José Babosa Nobre, contribuiu ricamente, tendo em vista que o mesmo tem uma vasta obra e diversas pesquisas no que diz respeito ao assunto abordado em tela.

O presente trabalho tem toda sua estrutura dividida em três partes, que apresentam da seguinte forma: dispõe a conceituação de posse, propriedade e usucapião, expõe as modalidades existentes na legislação em vigor, sendo que enfatiza a modalidade extrajudicial e por fim a observa no ponto de vista do Provimento nº 65 do CNJ, sublinhando a alteração do objetivo primordial deste instituto.

3.3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

3.3.1 Conceito e características sobre posse, propriedade e usucapião

O Direito Real é o campo do direito que estuda o direito patrimonial, e que as regras tratam do poder dos homens sobre as coisas apropriáveis. A seguir alguns conceitos ligados ao ramo dos direitos das coisas.

Passa-se a explicar acerca da posse.

O conceito de posse ainda é discutido pelos doutrinadores, pois para alguns deles é necessário fazer a análise de vários requisitos e finalidades para se definir exatamente um conceito definitivo.

No ordenamento jurídico pátrio vige a teoria objetiva da posse, de Ihering.

Para Ihering, cuja teoria o nosso direito positivo acolheu, posse é conduta de dono. Sempre que haja o exercício dos poderes de fato, inerentes ao domínio ou propriedade, existe a posse, a não ser que alguma norma (destaca-se há exemplos os artigos 1.198 e 1.208, do CC.) diga que esse exercício configura a detenção e não a posse (GONÇALVES, 1999, p. 7).

No CC, o Livro III – Do Direito das Coisas, aduz em Título I, sobre posse, e em seu Capítulo I, as Classificações da Posse. O artigo 1.196 do CC, aduz que “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Destaca-se a posse *ad usucapionem*, que configura-se pelo prolongamento no tempo, definido em lei, e que assim confere a seu titular a aquisição do domínio, para que se enseje o direito de propriedade, sendo necessário o preenchimento de requisitos estabelecidos, tais como o de ter o *animus* de dono, por exemplo

No que tange ao conceito de propriedade, compreende-se que consiste no domínio que uma pessoa tem sobre um determinado bem, é um direito classificado como direito real da coisa própria. A propriedade pode consistir no uso ou no gozo de referido bem, inclusive no direito de dispor do mesmo.

A propriedade confere ao dono o direito de reaver o bem, nos casos em que este bem foi tomado de forma injusta.

Os poderes inerentes à propriedade são gozar ou fruir, reaver ou buscar a coisa de quem o injustamente possuía ou detinha, usar ou utilizar a coisa e dispor ou alienar a coisa.

Em relação à usucapião entende-se que a palavra “usucapião”, é uma palavra de gênero feminino, vem do latim *usucapio* e consiste no modo de adquirir a propriedade de uma coisa, ou mesmo de adquirir qualquer direito real, através do exercício da posse de forma prolongada, e obedecendo os requisitos estabelecidos pela Lei. Constituindo como uma forma de aquisição da propriedade.

3.3.2 Modalidades de usucapião judicial

a) Usucapião extraordinária

Essa modalidade de usucapião tem como requisitos que a posse seja ininterrupta de 15 (quinze) anos, que seja exercida de forma mansa e pacífica com ânimo de dono, esta modalidade de usucapião encontra-se descrita no artigo 1238 do CC, que aduz:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de 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.

Assim, cumpridos os requisitos configura-se a usucapião.

b) Usucapião extraordinária com prazo reduzido

Esta modalidade poderá ter o prazo reduzido para 10 (dez) anos nos casos em que o possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou que nele tiver realizado obras e serviços de caráter produtivo, encontra-se descrita no artigo 1238 do CC, em seu parágrafo único, que aduz “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”. Assim, cumpridos os requisitos configura-se a usucapião.

c) Usucapião ordinária

Para a configuração da usucapião ordinária é necessário que a posse seja exercida de forma contínua, de forma mansa e pacífica e que seja pelo prazo de 10 (dez) anos, com justo título e a boa fé. Esta modalidade de usucapião encontra-se descrita no artigo 1242 do CC, que aduz “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

A usucapião consiste em modo originário de aquisição de propriedade ou de outros direitos reais que decorre da posse prolongada no tempo.

d) Usucapião ordinária com prazo reduzido

Existe uma hipótese de redução do prazo para cinco anos nos casos em que o imóvel tenha sido adquirido de forma onerosa, através de um título que resultou em registro imobiliário regular, mas que acabou sendo cancelado. Esta modalidade de usucapião encontra-se descrita no artigo 1242 do CC, em seu parágrafo único, que aduz:

Art. 1242 [...]

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

A usucapião pode recair tanto sobre bens móveis quanto sobre imóveis.

e) Usucapião especial urbana

Esta modalidade de usucapião configura-se caso o imóvel não possua área superior a 250m², seja a posse *ad usucapionem*, o requerente use o imóvel pra sua moradia e de sua família e não possua outros imóveis. Encontra-se descrita no artigo 183 da Constituição Federal e artigo 1240 do CC, que aduz:

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

[...]

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A usucapião especial urbana se difere das demais modalidades de usucapião pelo fato de ter o prazo determinado consideravelmente inferior quando comparado com as outras espécies, sendo esse de cinco anos contínuos e sem oposição.

f) Usucapião especial rural

Esta modalidade de usucapião configura-se caso a área rural não seja superior a 50 hectares, seja a posse *ad usucapionem*, e o requerente use o imóvel pra sua moradia e de sua família e não possua outros imóveis e torne a área a ser usucapia produtiva.

g) Usucapião coletiva

Esta modalidade de usucapião surgiu como uma forma de regularizar a forma de moradia das favelas, e assim garantir o direito a moradia do cidadão, é preciso que haja condomínio, porém na prática ainda teve grande alcance. Encontra-se descrita no artigo 10 da Lei 10.257/01, Estatuto da Cidade, que aduz:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Esta modalidade de usucapião será declarada por sentença judicial que servirá de título para registro. O juiz, na sentença, atribuirá igual fração ideal a cada possuidor, salvo se houver acordo diverso entre os possuidores. Sendo indivisível tal condomínio.

h) Usucapião especial urbana por abandono de lar ou usucapião familiar

Esta modalidade de usucapião que vem recebendo nomes diversificados, como usucapião conjugal, usucapião pró-família, ou usucapião por abandono do lar encontra-se descrita no artigo 1240-A do CC, em seu parágrafo único, inserido pela lei 12.424/11, que aduz:

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

Ressalta-se que a promulgação da Lei nº 11.977, 07 de julho de 2009, cuja qual legalizou o Programa Minha Casa Minha Vida, programa do governo federal, criado como políticas públicas é apenas um exemplo dos direitos sociais, constitucionais, previstos no art. 23, IX, da Constituição Federal: “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”, e no art. 3º, III, da Constituição Federal: “erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais”, portanto tais programas como o do exemplo acima, tem o intuito de incentivar à produção e aquisição de novas habitações para famílias de menor renda.

3.3.3 Eficácia da Usucapião Extrajudicial

O novo CPC, através do seu artigo 1.071, introduziu na Lei de Registros Públicos, a Lei 6.015, o artigo 216-A, o qual instituiu a forma administrativa de usucapir.

Entretanto mesmo após essa instituição da usucapião extrajudicial, foram observadas algumas lacunas existentes, sendo então publicada a Lei 13.465, em 2017, para elucidar algumas questões ainda existentes e não estabelecidas na usucapião extrajudicial.

Contudo, o Conselho Nacional de Justiça publicou o Provimento de nº 65, em 14 de dezembro de 2017, para normalização da usucapião extrajudicial.

O Provimento nº 65 estabelece todas as diretrizes, para que se realiza a usucapião extrajudicial nos serviços notariais e no registro de imóveis.

O principal objetivo da usucapião extrajudicial é dinamizar acesso para buscar o seu direito, e com isso, sendo comprovados os requisitos, dar a devida escrituração e registro ao proprietário.

Observando o artigo 3º do Provimento nº 65 do CNJ, encontra-se os requisitos que devem constar no requerimento a ser dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis do local onde se situa o bem objeto da usucapião. São eles:

Art. 3º[...]

- I) a modalidade de usucapião requerida e o fundamento legal ou constitucional;
- II) a origem e as características da posse, a existência de edificação ou benfeitorias e as datas de ocorrência;
- III) o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores no caso de soma da posse para completar o período aquisitivo;
- IV) as informações relativas ao número de matrícula ou transcrição da área, ou a informação de que não há inscrição; e, por último,
- V) o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Os artigos 4º e 5º fazem menção a ata notarial, sendo detalhado o rol de requisitos para no inciso I do artigo 4º, destacando-se:

Art. 4º [...]

I) [...]

- a) a qualificação com o endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e de seu cônjuge ou companheiro, e do titular do imóvel conforme matrícula;
- b) a descrição do imóvel e suas características, conforme consta na matrícula;
- c) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- d) a forma de aquisição da posse;
- e) a modalidade de usucapião pretendida e o fundamento legal ou constitucional;
- f) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, informando se estão situados em uma ou mais circunscrições;
- g) o valor do imóvel;
- h) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

O artigo 26 do referido provimento estabelece as diretrizes para cobrança dos emolumentos pelos notários e pelos registradores. E o que se pode extrair é a cobrança dos emolumentos na ata notarial que tem por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, caso não haja estipulação do valor, cobra-se sobre o valor de mercado aproximado.

Já no Serviço de Registro de Imóveis, os emolumentos devidos pelo processamento da usucapião serão equivalentes a 50% (cinquenta por cento) do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, e, no caso de deferimento do pedido, outros 50% (cinquenta por cento), baseando-se nos mesmos critérios aplicados para a cobrança dos emolumentos da ata notarial.

Assim, se faz necessário que serviços notariais e registrais devem atentar-se às diretrizes do Provimento 65/17 do CNJ, para que possam cumprir suas funções.

Observadas as tabelas de emolumentos, pode-se dizer que o custo é elevado, o que torna o acesso ao procedimento restrito a algumas pessoas, e assim a modalidade administrativa de usucapir não consegue perfazer seu objetivo primordial, qual seja celeridade e eficácia jurídica, além de não alcançar a função social almejada por este instituto.

3. 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Frente ao exposto ficou aclarado que o provimento nº 65 do CNJ dispõe acerca das diretrizes para que seja alcançada a usucapião extrajudicial nos serviços notariais e no registro de imóveis. Sendo que este objetiva acelerar o procedimento para que a parte estabeleça seu direito, e assim, supridos os requisitos dar a devida escrituração e registro ao proprietário. Cumpre salientar, que a usucapião não é a única forma de usucapir, como exposto neste estudo.

Nesse senso, o que se denota é que a partir do momento que a parte tiver consciência do seu direito, deve procurar a espécie de o meio que mais lhe satisfará para alcançá-lo, visto que são várias as formas em que a pessoa pode adquirir a propriedade de determinado direito.

Desta forma, mesmo a lei delegando funções para extrajudicialização de procedimentos em que as partes estão em conformidade de decisões, alguns ainda são inviáveis, tendo em vista que não há alcance financeiro para todos aqueles que fazem jus ao direito, sendo que em algumas vezes isso se torna uma forma de afastamento do cumprimento do objetivo da usucapião extrajudicial.

3.5. REFERÊNCIAS

ALEXANDRINO, M.; PAULO, V. **Direito Constitucional Descomplicado**. 3 ed. Revista e atualizada Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2008.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. 3. Ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. 1. Ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em 02 fev. 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 02 fev. 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 02 fev. 2018.

BRASIL. **Lei nº 11.441 de 04 de Janeiro de 2007**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm>. Acesso em: 02 fev. 2018.

BRASIL. **Provimento nº 65 de 14/12/2017**. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 02 fev. 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro** – Teoria Geral do Direito Civil. 21 ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

GAGLIANO Pablo Stolze.; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil**. vol I. São Paulo: Saraiva, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro** – Parte Geral. São Paulo: Saraiva, 1999.

HEBERMANN JÚNIOR, Cláudio. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**. São Paulo: Habermann, 2016.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual de Usucapião Extrajudicial**. De acordo com a Lei 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Editora Tacaiúnas, 2018.

OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Usucapião administrativa: uma alternativa possível**. Revista de Direito Privado: RDPriv, v. 12, n 48, p. 129-161, out/dez. 2011.

ROSENVALD, Nelson.; FARIA, Cristiano Chaves. **Direito Civil** – Teoria Geral. Rio de Janeiro: Lúmen Júris.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil. Parte Geral**. São Paulo: Atlas.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS/CONCLUSÃO

Baseado na pesquisa desenvolvida foi possível a constatação de que várias são as formas judiciais existentes para que todo aquele que possuir direito em adquirir a propriedade de determinado bem, através do instituto da usucapião, pode fazê-lo, desde que cumpridos todos os requisitos elencados em lei.

5. REFERÊNCIAS

ALEXANDRINO, M.; PAULO, V. **Direito Constitucional Descomplicado**. 3 ed. Revista e atualizada Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2008.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. 3. Ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. 1. Ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em 02 fev. 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 02 fev. 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 02 fev. 2018.

BRASIL. **Lei nº 11.441 de 04 de Janeiro de 2007**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/11441.htm>. Acesso em: 02 fev. 2018.

BRASIL. **Provimento nº 65 de 14/12/2017**. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 02 fev. 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria Geral do Direito Civil**. 21 ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

GAGLIANO Pablo Stolze.; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil**. vol I. São Paulo: Saraiva, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Parte Geral**. São Paulo: Saraiva, 1999.

HEBERMANN JÚNIOR, Cláudio. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**. São Paulo: Habermann, 2016.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual de Usucapião Extrajudicial**. De acordo com a Lei 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Editora Tacaiúnas, 2018.

OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Usucapião administrativa: uma alternativa possível**. Revista de Direito Privado: RDPriv, v. 12, n 48, p. 129-161, out/dez. 2011.

ROSENVALD, Nelson.; FARIA, Cristiano Chaves. **Direito Civil** – Teoria Geral. Rio de Janeiro: Lúmen Júris.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil. Parte Geral**. São Paulo: Atlas.