**ASPECTOS DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA EXTRAJUDICIAL E FAMILIAR**

Ágatha Sthefanini Silva Ferreira

**RESUMO**

O material ora apresentado aborda o instituto da usucapião apontando sua finalidade e previsão legal. A relevância do tema aqui apresentado se justifica para a nossa sociedade ante as inúmeras alterações no que se refere ao direito civil, direito processual civil e direito de família. Nessa questão protetiva, sobressai a discussão de que, eventualmente e em casos específicos dentro do ordenamento jurídico, deve o Poder Público defender e garantir direitos sociais e que possibilite ao indivíduo a propriedade. Portanto, mister se faz aduzir que a proteção do Estado em razão da família é fundamental, ressalvando, todavia, que a célula familiar possui, e deve continuar possuindo, seus direitos básicos de autonomia. Desta feita, a função do Estado em relação ao direito de família, deve ser sempre protetora, e não interventora. Desse modo, pretende-se com este estudo abordar as modalidades de usucapião e a previsão legal para cada uma delas. Buscando-se compreender a necessidade do ajuizamento de ação para validação de um direito de posse.

**Palavras-chave:** Usucapião. Usucapião familiar. Usucapião administrativa extrajudicial. Direito de posse.

# **INTRODUÇÃO**

O trabalho a ser desenvolvido tem por objetivo demonstrar as formas de usucapião na atualidade compreendendo as novas modalidades de usucapião. O objetivo deste trabalho consiste em abordar sobre o instituto da usucapião em suas várias espécies com enfoque nas espécies administrativa extrajudicial e familiar.

É possível dizer que o grupo abrangido por esta pesquisa é a sociedade em geral, a intenção e que esse trabalho traga mais vasão ao tema, haja vista que existe uma imensa camada da população que se encontram na posse irregular de algum imóvel, que por sua vez, em vários casos não sabem ou não conhecem seus direitos e as possibilidades para a regularização dessa posse irregular.

A usucapião vem a ser a aquisição do domínio da terra mediante a posse prolongada, conforme previsto na legislação. Dessa forma, tendo como seu principal objetivo acabar com a incerteza da propriedade, bem como o reconhecimento da propriedade em relação àquela pessoa que de longa data é o seu possuidor.

Em se tratando da legislação, podemos observar que foi a partir do Código Civil de 2002 que tivemos maiores mudanças em relação a usucapião, isso em consideração a todas as legislações anteriores que versaram sobre o tema.

A doutrina que busca se aprofundar no estudo da usucapião e relativamente farta, porem nota se que todos os doutrinadores estudados no desenvolvimento do presente trabalho em seus estudos e pesquisas tendem sempre em abordar com maior profundidade e abrangência os bens imóveis em comparados com os bens moveis.

Com a intenção de enriquecer e embasar o trabalho a ser desenvolvido, serão realizadas pesquisas em artigos, revistas conceituadas e livros sobre o tema proposto. Além disso, também serão usados dispositivos normativos, bem como sítios eletrônicos.

O presente trabalho será dividido da seguinte forma: no primeiro capítulo trataremos dos conceitos necessários e aspectos gerais da usucapião, onde abordaremos as características da posse, propriedade, domínio e detenção. Vale destacar, também, os poderes inerentes ao proprietário, modos de aquisição. Bem como em linhas gerais a origem e evolução deste instituto, trazendo sua conceituação e fundamentação, como também os requisitos. Destacamos, em seguida as espécies de usucapião: extraordinária, ordinária, especial e a prescrição aquisitiva da usucapião. Finalizando, assim, este primeiro momento do estudo com a abordagem sobre seus fundamentos e efeitos. Já no segundo capítulo discorremos sobre a desjudicialização do processo de usucapião, em sua modalidade administrativa extrajudicial. De modo a observar a previsão legal no novo código de processo civil. Bem como, os seus requisitos específicos da usucapião administrativa extrajudicial. E, no terceiro capítulo temos a explanação sobre a usucapião familiar, também salientando sua previsão legal, seus requisitos e características.

Por fim buscamos com esse trabalho um maior entendimento sobre o instituto da usucapião de uma forma clara e objetiva, diretamente voltada a população carente, tendo em vista que a busca por regularizar a posse irregular das propriedades tem um maior ensejo por essa.

# 

**1 – CONCEITOS NECESSÁRIOS E ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO**

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificadamente, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada[[1]](#footnote-1)

## **A Posse**

No que toca à natureza jurídica da Posse, está definitivamente não é um tema pacificado pela doutrina e jurisprudência pátria, até porque alguns doutrinadores, a entendem como fato e outros, como direito, seja este real ou pessoal.

Desse modo Miranda[[2]](#footnote-2) (2000, p. 31), aponta que rigorosamente, a posse é o estado de fato de quem se acha na possibilidade de exercer poder como o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que sói ser incluso no direito de propriedade (*usus, fructus, abusus*). A relação inter-humana é com exclusão de qualquer outra pessoa; portanto, é relação entre possuidor e alter, a comunidade. Se bem que no mundo fático, é situação erga omnes; ou, melhor, real.

Posse é a visibilidade do domínio do bem, isto é, a relação exterior intencional existente entre a pessoa e a coisa, tendo em vista a função econômica desta (o uso econômico ou a destinação econômica do bem).

Assim, possuidor é aquele que detém o exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes da propriedade, ou ainda, somente de alguns deles, como no caso dos direitos reais sobre coisa alheia, *verbi gratia*, usufruto e servidão. De sorte que, devemos compreender que possuidor é diferente de detentor, uma vez que a detenção é o desdobramento da posse.

A posse, conforme podemos observar com feitura desta pesquisa acadêmica, é um dos institutos jurídicos mais importantes hodiernamente, eis que, na maioria das vezes, é ela que faz com que a função social da propriedade, prevista pela nossa Carta Magna, seja realmente alcançada.

Ante tal importância, nosso legislador trouxe, na redação do estatuto civil, diversas maneiras de protege-la, garantindo a sua manutenção pacífica, observando, ainda, os princípios norteadores do nosso direito, quais sejam, o da boa-fé e o da segurança jurídica, entre outros.

Não obstante a importância da posse para o direito hodierno, há também em nossa legislação, maneiras de evitar que a posse seja utilizada de maneira desvirtuosa, protegendo também a propriedade e outros direitos inerentes a ela.

## **1.2 A Propriedade**

O proprietário é, em regra, responsável pelos prejuízos acarretados pela coisa, quando esta é um instrumento que deve controlar, evitando, ante sua periculosidade que seu uso cause prejuízos a outrem, e como a utiliza para multiplicar sua força e mobilidade, a coisa é, por isso, tida como um prolongamento exterior de sua pessoa.

Por fim, ressalta-se que o guardião da coisa é, em regra, o seu proprietário; assim, haverá contra ele uma presunção de responsabilidade pelos danos que a coisa causar a terceiros, só podendo exonerar-se dessa responsabilidade se demonstrar culpa exclusiva da vítima, caso fortuito ou força maior, pois assim desaparecerá o nexo causal entre o fato da coisa e o dano.

**Art. 1.228.** O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

A Responsabilidade Contratual é aquela que advém de um contrato, ou negócio jurídico, em outras palavras, a responsabilidade decorre de uma obrigação preexistente. Já a Responsabilidade Extracontratual é a advinda da prática de um ato ilícito ao referente a contrato.

## **1.3 Do Domínio**

O nosso Diploma Civil, em seu art. 1.201, parágrafo único, prevê a presunção *júris tantum* de boa-fé em favor de quem possui justo título, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite essa presunção. Para este fim, justo título é aquele que seria hábil para transmitir o domínio e a pose se não contivesse nenhum vício impeditivo desta transmissão.

Por fim, cabe-nos salientar que o art. 1.202 do Código Civil prevê a possibilidade da transformação da posse de boa-fé em posse de má-fé, sendo exemplo desta possibilidade, o fato de o possuidor receber citação para a ação, eis que, a partir do momento em ele tem conhecimento dos fatos alegados na inicial, toma ciência dos vícios de sua posse e, portanto, passa a ser possuidor de má-fé.

## **1.4 Da Detenção**

O Código Civil define a posse justa como aquela que não é violenta, clandestina e nem precária. Desta forma, temos como vícios objetivos da posse a violência, a clandestinidade e precariedade.

**Art. 1.**198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

**Parágrafo único**. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

O art. 62 do Código de Processo Civil vigente impõe àquele que detém a coisa em nome alheio e é demandado em nome próprio o ônus de nomear à autoria o proprietário ou possuidor.

Com isso, posse violenta é aquela adquirida mediante ato violento, que despende de força física. Um exemplo de posse violenta é o de uma pessoa que expulsa violentamente de um imóvel o antigo possuidor. A clandestinidade da posse é caracterizada pelo ardil, ocorrendo, por exemplo, no caso da posse adquirida por furto do objeto ou por alguém que ocupa o imóvel de outro às escondidas.

Neste momento é necessário ressaltar que a violência e a clandestinidade podem cessar. Assim, até que elas cessem não haverá posse, e sim detenção.

A posse é precária quando o agente, findo o contrato, nega-se a restituir a coisa ao legítimo dono ou possuidor. Já nesta modalidade, cabe-nos ressaltar que não há convalidação, ou seja, a precariedade, ao contrário da violência e da clandestinidade, não cessa nunca.

Ante o exposto, conclui-se que teremos a posse injusta quando ela for adquirida viciosamente. Temos, ainda, que os três vícios objetivos da posse podem ser vislumbrados no Código Penal, caracterizando as figuras típicas do roubo (violência), furto (clandestinidade) e, da apropriação indébita (precariedade). Mister se faz salientar que a posse, mesmo injusta, não deixa de ser posse, sendo injusta somente em face do legítimo possuidor. Assim, mesmo que viciada, a posse é oponível a terceiros, sendo suscetível de proteção em relação a terceiros.

## **1.5 Poderes E Faculdades Do Proprietário**

O princípio norteador das ações possessórias é o da fungibilidade, pelo qual temos que, caso o autor ingresse com uma das ações possessórias, que não a cabível, o juiz conhecerá do pedido da mesma forma, determinando a expedição do mandado adequado aos requisitos provados (art. 920, CPC). Tal princípio aplica-se somente às três ações possessórias em sentido estrito.

Preliminarmente, insta salientar que o registro de imóveis tem por finalidade a obtenção da aquisição da propriedade *inter vivos*, pois o contrato, a título oneroso ou gratuito, apenas produz efeitos pessoais ou obrigacionais.

Desta feita, somente a intervenção estatal, realizada pelo oficial do Cartório Imobiliário, conferirá direitos reais, a partir da data em que se fizer o assentamento do imóvel, transferindo a propriedade do alienante para o adquirente. Tríplice será a finalidade legal do registro imobiliário, pois servirá como garantia de autenticidade, segurança e eficácia dos assentos de atos jurídicos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, preservando-lhes confiabilidade.

**Art. 1.228.** O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1o O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

É direito do proprietário construir o que quiser em seu terreno, desde que respeite a lei e os direitos de vizinhança, resguardado a seu turno, a responsabilidade objetiva que lhe é inerente, conjuntamente a construtora ou arquiteto que lhe auxilia. Mas se arcar sozinho a indenização, o proprietário terá direito de regresso em face daqueles.

§ 2o São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3o O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4o O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5o No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Em outras palavras, somente com o registro no Cartório de Imóveis (transcrição) é que se adquire a propriedade (art. 1.245, CC).

## **1.6 Modos De Aquisição Da Propriedade Que Não A Usucapião**

A posse pode ser dividida em duas modalidades: posse direta ou imediata, e posse indireta ou mediata, conforme o art. 1.197 do Código Civil, que assim define tal divisão: “A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem lhe foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto”.

Como se pode perceber, a relação possessória desdobra-se, ou seja, o proprietário exerce a posse indireta, como consequência do domínio, enquanto que a posse direta é exercida por quem realmente tem o *corpus*, ou seja, tem o contato físico com a coisa.

Tal divisão é vantajosa porque ambos os possuidores, direto e indireto, podem invocar a proteção possessória contra terceiro. Porém, só o possuidor direto pode adquirir propriedade através da usucapião, eis que o possuidor indireto não tem o ânimo de dono, indispensável á caracterização da usucapião.

O desdobramento da posse pode ser visualizado em diversas espécies contratuais, dentre elas, o contrato de compra e venda com reserva de domínio, o contrato de aluguel, o contrato de alienação fiduciária etc.

## **1.7 Instituto Da Usucapião**

Foi no Direito Romano que surgiram as raízes históricas da usucapião. Com a Lei das XII Tábuas, em sua Tabua Sexta, 5, tornou consagrada a modalidade de aquisição de propriedade de bem móveis e imóveis através da usucapião, sendo considerada a posse de dois anos para bens imóveis e um ano para bens móveis.

### **1.7.1 Origem e evolução histórica da Usucapião**

A usucapião, consagrada na Lei das XII Tábuas, data do ano 305 da era romana ou da fundação de Roma (urbe condita), correspondendo ao ano 455 a.C. Essa Lei superou o Código de Hamurabi, contendo normas aos cidadãos e princípios democráticos. Tem-se, portanto, que a Lei das XII Tábuas contemplava a usucapião, estendendo-a aos bens móveis e imóveis, mas com o tempo veio a sofrer restrições. Os prazos eram de dois anos (biennium) quanto a imóveis (fundi) e de um ano (annus) para móveis e outros direitos (coeterarum rerum).[[3]](#footnote-3)

Conforme disposição em seu art. 125:

“Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita”.

A Lei 6.969/81, veio trazendo como objetivo uma nova espécie de usucapião, a usucapião especial. Em seu art. 1º dispôs:

“Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis”.

Chegamos até a Constituição Federal de 1988, a mesma manteve a usucapião especial rural em seu art. 191, estendendo em seu art. 183 o recurso da usucapião as posses de imóveis urbanos que possuam até duzentos e cinquenta metros quadrados por 05 anos ininterruptos e sem oposição.

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.

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.

Com a evolução temporal do instituto da usucapião pode se identificar até aqui três diferentes espécies de usucapião: rural, especial e urbana.

### **1.7.2. Conceito de Usucapião**

A palavra usucapião vem do latim, *usucapio* que significa, “tomar pelo uso”, ou seja, tomar para si alguma coisa através do seu uso. Dessa forma, tal termo pode ser traduzido como forma de ocupação, tomada ou aquisição através do seu uso.

Sílvio de Salvo Venosa[[4]](#footnote-4) define a usucapião da seguinte maneira: a posse prolongada da coisa pode conduzir aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Em termos mais concretos, denomina-se usucapião do modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições.

Caio Mário[[5]](#footnote-5), afirma que "ao fundamento ético da usucapião a tendência moderna imprime cunho nitidamente objetivo, considerando a função social da propriedade".

A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade móvel ou imóvel. Também chamada de prescrição aquisitiva, em que o decurso do tempo atua para que se adquira o direito de propriedade. Para qualquer um dos casos de usucapião, é necessária a posse sempre justa, como aquela que não é clandestina, nem violenta e nem precária. Não basta, portanto, apenas a posse *ad interdita,* devendo estar configurada a posse *ad usucapionem.*

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificadamente, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada[[6]](#footnote-6)

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que o outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprimir-se o uso e gozo de imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição[[7]](#footnote-7).

Na Lei nº 10.257/2001, além de normas de direito material que se referem a usucapião, constam normas processuais acerca do procedimento das ações de usucapião especial urbana. Essas normas constantes no Estatuto da Cidade devem ser aplicadas e entendidas em consonância com os demais dispositivos legais que tratam da matéria.

Como é de conhecimento, a carta magna assegura que toda propriedade, incluindo bens móveis e imóveis, devem ter uma função social, ou seja, o dono da coisa deve usá-la direta ou indiretamente de forma útil e não prejudicial à sociedade. A usucapião se justifica quando um proprietário, por omissão, não utiliza sua propriedade por desinteresse, agindo de forma que deixa a entender que descuida daquele bem como se seu não fosse deixando de atribuir qualquer utilidade para a coisa.

Assim, Salles (2010, p. 49) salienta que interessa à paz social a consolidação daquela situação de fato na pessoa do possuidor, convertendo-se em situação de direito, evitando-se, assim, que a instabilidade do possuidor possa eternizar-se, gerando discórdias e conflitos que afetem perigosamente a harmonia da coletividade. Assim, o proprietário desidioso, que não cuida do que é seu, que deixa seu bem em estado de abandono, ainda que não tenha a intenção de abandoná-lo, perde sua propriedade em favor daquele que, havendo se apossado da coisa, mansa e pacificamente, durante o tempo previsto em lei, da mesma cuidou e lhe deu destinação, utilizando-a como se fosse sua.

Ressaltamos o disposto na Lei 6.015/73, art. 288-A, a saber:

**Art. 288.** Transitada em julgado a sentença que deferir o pedido, o oficial inscreverá, na matrícula, o julgado que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, arquivando em cartório a documentação autuada. (Renumerado do art. 289, pela Lei nº 6.216, de 1975)

Quando age dessa forma, o proprietário deixa margem para que outra pessoa se aposse da coisa e passe a cuida-la com o ânimo de dono, sendo que, quando preenchidos os requisitos de posse mansa, pacífica e prolongada pelo tempo previsto em lei, deverá a propriedade ser convertida para aquele que a exerça de fato, onde este passará de uma situação fática para uma situação de direito, evitando assim que haja, alguma instabilidade quanto ao direito do novo proprietário.

### **1.7.3 Fundamentos da usucapião**

Modernamente, usucapião é o "meio de aquisição da coisa pela sua posse pacífica durante certo tempo; espécie de prescrição aquisitiva do direito de propriedade com o preenchimento de requisitos que a lei estabelece." A usucapião teve sua origem no Direito Romano, e sofreu profundas modificações nos três períodos de evolução do Direito Romano: o pré-clássico clássico e pós-clássico. Como exigência dos novos tempos e do surgimento dos grandes centros urbanos, a Constituição Federal de 1988 criou esta espécie.

No direito romano, a propriedade tinha caráter individualista. Na Idade Média, passou por uma fase peculiar, com dualidade de sujeitos (o dono e o que explorava economicamente o imóvel, pagando ao primeiro pelo seu uso). Havia todo um sistema hereditário para garantir que o domínio permanecesse numa dada família de tal forma que esta não perdesse o seu poder no contexto do sistema político. Após a Revolução Francesa, a propriedade assumiu feição marcadamente individualista. No século passado, no entanto, foi acentuado o seu caráter social, contribuindo para essa situação as encíclicas Rerum Novarum, do Papa Leão XIII, e Quadragésimo Ano, de Pio XI. O sopro da socialização acabou, com efeito, impregnando o século XX, influenciando a concepção da propriedade e o direito das coisas.

O novo Código Civil apenas reafirmou esta modalidade, conferindo a propriedade por usucapião a quem utilizar imóvel de até 250 metros quadrados em área urbana, como se dono fosse, se tiver exercido sua posse ininterruptamente por 5 anos, sem oposição do proprietário, destinando-o para sua moradia ou de sua família.

Na usucapião, muito embora desejável a solução consensual, ela não é facilmente verificada no dia a dia. A disputa pela posse e, consequentemente, pelo direito de formação da propriedade dificilmente alcança solução pacífica. No entanto, a experiência judiciante indica que muitas causas podem ser solucionadas de modo consensual[[8]](#footnote-8).

Assim, percebe-se que vem de certo modo ratificar que o instituto da usucapião garante a estabilidade e a segurança da propriedade, sanando a ausência do título de posse.

Contudo, ao tratar da usucapião, forma de aquisição originária da propriedade pela prescrição, o novo Código Civil brasileiro observou com mais veemência a diretiva que sinaliza para a utilização social da propriedade. Trouxe novas espécies de usucapião, reduziu os prazos para a aquisição da propriedade e afirmou que o exercício da propriedade deve ter como referencial os direitos de terceira geração, como a preservação do meio ambiente, do patrimônio histórico e cultural, etc.

Desse modo, o que se entende por propriedade? A própria origem do vocábulo é obscura, entendendo alguns que vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria toda relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo.

O direito de propriedade é aquele que uma pessoa singular ou coletiva efetivamente exerce numa coisa determinada em regra perpetuamente, de modo normalmente absoluto, sempre exclusivo, e que todas as outras pessoas são obrigadas a respeitar. (GONÇALVES, 2012, p. 229)

Preliminarmente, mister se faz aduzir que fixação da data da aquisição da pose é de suma importância, eis que é por esse elemento que será fixado o início do prazo da prescrição aquisitiva e o lapso temporal, que distingue posse nova e posse velha.

Isto posto, passemos a analisar os modos de aquisição da posse, que, ao contrário do que ocorria no Código Civil de 1916, não estão previstos pelo Código Civil de 2002, limitando-se o citado Diploma a proclamar, em seu art. 1.204: “Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade”.

Desta feita, a aquisição da posse pode se dar por qualquer dos modos de aquisição em geral, quais seja, apreensão, constituto possessório, ou demais atos ou negócios jurídicos, gratuitos ou onerosos, *inter vivos* ou *causa mortis*. Agora explicaremos elucidativamente alguns desses meios de aquisição.

A apreensão é a apropriação unilateral de coisa que não tenha dono, sendo entendida como “sem dono” a coisa que estiver abandonada ou quando não pertencer a ninguém. Pode ocorrer também quando a coisa é tirada do dono sem a sua permissão, ocorrendo neste caso um dos vícios objetivos supramencionados.

Outra forma de aquisição da posse é pelo exercício do direito, que tem como principal exemplo, a servidão. Assim, se a servidão consistir na passagem de um aqueduto por terreno alheio, o agente irá adquirir a posse, caso o dono do prédio permaneça inerte pelo prazo de ano e dia.

Como a posse pode ser adquirida por qualquer ato ou negócio jurídico, temos que ela posse ser adquirida pela tradição, que pressupõe um acordo de vontades. Neste ínterim, temos que a tradição poderá ser real, quando houver a entrega efetiva da coisa, simbólica, quando for representada por ato que simbolize a alienação, ou, ficta, no caso do constituto possessório.

Os modos de aquisição, no que tange à origem, dividem-se em originários, quando não há relação de causalidade entre a posse atual e a anterior, e derivadas, quando há anuência do possuidor anterior. A aquisição originária faz com que a posse se livre de todos os vícios que tinha anteriormente, o que não ocorre com os meios de aquisição derivados.

Com a apropriação da coisa, terá, o adquirente, condições de dela dispor, usar ou gozar de suas vantagens, livremente, excluindo ação de terceiro, mediante o emprego de interditos possessórios.

Assim, sendo a tradição uma das formas de aquisição da posse e, pressupondo a mesma um acordo de vontades, conclui-se que, transfere-se, juntamente com a posse, a responsabilidade pelos riscos, uma vez que a transmissão dos riscos é independente da transmissão da propriedade.

Em outro momento, soluciona a questão do direito intertemporal, trazendo regra definidora da contagem dos tempos para os casos em que os prazos correram em parte sob a égide da nova lei e outra quando vigia o Codex antigo. Através de feliz solução, evita que os operadores do direito e as partes envolvidas recorram a cálculos proporcionais nem sempre facilmente assimiláveis.

Para a Teoria Objetiva, o *animus* já se encontra incluso no *corpus*, sendo que, desta forma, o que realmente importa é a exteriorização da propriedade. Ressalta-se, porém que, aqui, o *corpus* não significa mero contato com a coisa, e sim conduta de dono, que pode ser analisada objetivamente, sem necessidade de averiguação acerca da intenção do agente. Logo, para a Teoria Objetiva, a posse é a visibilidade do domínio, o uso econômico da coisa.

Sendo certo que para a Constituição da posse basta que a pessoa disponha fisicamente da coisa, ou que tenha a mera possibilidade de exercer esse fisicamente da coisa, ou que tenha a mera possibilidade de exercer esse contato. Esta corrente dispensa a intenção de ser dono, tendo a posse apenas um elemento, o corpus, como elemento material e único fator visível e suscetível de comprovação. O corpus é formado pela atitude externa do possuidor em relação à coisa, agindo este com o intuito de explorá-la economicamente. Para essa teoria, dentro do conceito de corpus está uma intenção, não o animus de ser proprietário, mas de explorar a coisa com fins econômicos. (TARTUCE, 2014, p. 862)

A Teoria Subjetiva afirma que a posse é formada pela conjugação do *corpus* e do *animus*. O primeiro caracteriza o elemento objetivo, consistindo na detenção física da coisa, enquanto que o segundo representa o elemento subjetivo, encontrado na intenção de possuir a coisa, exercendo o poder em interesse próprio. Necessário se faz frisar que, com o decorrer do tempo os conceitos sofreram algumas mutações. Assim, por exemplo, o *corpus*, anteriormente considerado como simples detenção, ou mero contato com a coisa, atualmente pode significar a possibilidade de exercer essa detenção ou contato.

### **1.7.4 Requisitos da usucapião**

Constituem requisitos para a consumação da usucapião: a coisa hábil ou suscetível de usucapião, a posse, o decurso do tempo, o justo título e a boa-fé, sendo certo que os três primeiros itens são requisitos necessários para todas as espécies, enquanto o justo título e a boa-fé são requisitos somente da usucapião ordinário.

## **1.8 Espécies de usucapião**

A posse, conforme a teoria adotada pelo nosso Código Civil, é conduta própria de dono. Ela existe sempre que um dos poderes de fato, específicos da propriedade ou do domínio, é exercido, salvo se a legislação prever o exercício de determinado poder de fato como caracterizador da detenção, e não da posse.

Neste ínterim, não induzem à posse, nos exatos termos do art. 1.208 do Código Civil, “os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”.

Assim, usucapião ordinária é a que exige a posse contínua e incontestada, durante certo lapso de tempo, com justo título e boa-fé.

De acordo com seu parágrafo único, “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”.

Compete observar o art. 1.242, Código Civil:

Art. 1.242: Adquire também propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir, por dez anos. Parágrafo Único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social ou econômico.

Destaca-se o descrito no art. 191, CF/88: “aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, 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”.

Assim, o imóvel deve ser utilizado para subsistência ou trabalho (*pro labore*), podendo ser na agricultura, na pecuária, no extrativismo ou em atividade similar, sendo fundamental que a pessoa ou a família esteja tornando produtiva a terra por força de seu trabalho.

“As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural”. (ESTATUTO DA CIDADE, lei 10257)

Consagra-se a usucapião especial urbana coletiva, ou, tão somente, usucapião coletiva, possível nos casos envolvendo imóveis localizados em zonas urbanas, desde que obedecidos os seguintes requisitos: a) Área urbana, havendo limitação mínima de 250 m2.

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. §1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou a mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. §2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Em se tratando de bens imóveis, percebemos três espécies: extraordinária, ordinária e especial.

### **1.8.1 Usucapião extraordinária**

Vale observar o disposto no Código Civil:

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.

Parágrafo único. 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.

Extraordinária, que tem como requisitos a posse contínua, mansa e pacifica, pelo prazo de 15 anos, independentemente de justo título e boa-fé; o prazo será reduzido para 10 anos se o possuidor morar no imóvel ou nele estiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

### **1.8.2 Usucapião ordinária**

Importante observar que:

**Art. 1.**242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

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

Ordinária devendo ser demonstrada a posse contínua, mansa e pacífica, justo título e boa-fé, e prazo de 10 anos; o prazo poderá ser reduzido para cinco em casos de cancelamento de registro, nas aquisições onerosas, desde que os possuidores nele estiverem estabelecidos a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

### **1.8.3 Usucapião especial**

Oportuno destacar o art. 191, Código Civil: 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. Assim, Parágrafo único: os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Especial ou constitucional: criado pela Constituição Federal de 1988, e abraçado pelo Código Civil vigente, não permite que o possuidor que pretende usucapir o bem seja proprietário de qualquer outro, quer na área urbana ou rural:

1. Rural ou *pro labore,* depende da comprovação de posse por cinco anos de imóvel situado na área rural, que não ultrapassa 50 hectares, que seja moradia e produtivo ao possuidor e sua família, desde que não seja proprietário de nenhum outro imóvel.
2. Urbano ou *pro misero* será possível mediante os requisitos de posse por cinco anos de imóvel situado na área urbana, que não ultrapasse 250m2, que seja moradia do possuidor e sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel.

## **1.9 Prescrição aquisitiva da usucapião**

Compreende-se que “Prescrição” é a perda da pretensão de reparação do direito violado, em virtude da inércia do seu titular, no prazo previsto pela lei.

O processamento da ação de usucapião tem como principal efeito constituir título para o usucapiente, oponível erga omnes, operando a transferência do bem ao usucapiente A evolução da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro.

O legislador brasileiro buscou os princípios do instituto da usucapião nos conceitos de Justiniano, que são ao mesmo tempo, modo de extinção e de aquisição da coisa.

### **1.9.1 Fundamento e efeitos**

Importante destacarmos os ensinamentos acerca da usucapião, a saber: os pressupostos da usucapião são casa hábil ou suscetível de usucapia, posse, decurso de tempo, justo título e boa-fé. Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária (GONÇALVES, 2009, p. 253).

O instituto da prescrição, segundo Maria Helena Diniz (2002, p. 245), é uma forma de limitar no tempo o exercício do direito de ação, estabelecendo um prazo para ser exercido, uma vez que não interessa ao Direito proteger perpetuamente o titular de uma ação, se este não demonstra interesse em utilizá-la. É uma maneira, portanto, de proporcionar solidez às relações jurídicas, as quais não podem ficar, sem limites no tempo, na dependência do exercício de um determinado direito para se consolidarem.

Logo, a prescrição tem como principal objetivo a satisfação de um interesse social, "penalizando" aqueles que, por negligência ou falta de interesse, não exercitaram seus direitos dentro do prazo determinado, extinguindo as ações que os protegem.

Como o Código Civil, assim como faz com os meios de aquisição, não prevê as maneiras de perda da posse, temos que ela se perderá, como antes mencionado, por qualquer motivo que faça cessar o exercício dos poderes inerente ao domínio. Assim, são exemplos de perda da posse, o abandono, que se dá quando o possuidor renuncia à posse, voluntariamente, e a tradição, que só acarretará a perda da posse quando envolver a intenção definitiva de transferi-la a outrem.

Perde-se também a posse, por exemplo, pela destruição da coisa, por sua colocação fora do comércio, porque tornou-se inaproveitável ou inalienável, ou, ainda, pela posse de outrem, ainda que a nova posse tenha se dado contra a vontade do primitivo possuidor.

Preliminarmente, mister se faz aduzir que fixação da data da aquisição da pose é de suma importância, eis que é por esse elemento que será fixado o início do prazo da prescrição aquisitiva e o lapso temporal, que distingue posse nova e posse velha.

Aquele que requerer o direito de usucapir não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Pois, a parte requerente não ter sido beneficiada pelo mesmo instituto mais de uma vez, ainda que em âmbito de outra relação afetiva. Observa-se que os casais separados antes da vigência da Lei não poderão requerer tal direito, salvo se no termo da separação constar a culpa do cônjuge que abandonou o lar. Desse modo, o imóvel discutido deve ter sido adquirido durante a união do casal e ao final do processo, o juiz determinará a expedição de mandado de averbação no nome da parte requerente.

Não se pode usucapir as coisas legalmente consideradas inalienáveis, previstas no Código Civil Brasileiro, assim são os bens de família; imóveis dotais; bens de menores sob Poder Familiar ou tutela; bens sujeitos à curatela, imóveis gravados com cláusula de inalienabilidade, cláusula de eficácia real pelo registro com efeito erga onmes. Só poderão ser adquiridos por usucapião aqueles que forem direitos reais e que recaiam sobre bens prescritíveis.

Quanto ao procedimento a ser adotado pelas ações possessórias, temos que, em se tratando de ação intentada antes que o esbulho ou turbação completem um ano e um dia o rito será o especial, consistente em duas fases, sendo a primeira para a concessão de liminar. Caso contrário, o rito a ser observado será o ordinário, seguindo-se prazo para contestação, instrução e julgamento (art. 924, CPC).

Por fim, como último aspecto processual das ações possessórias, temos que, tendo o réu provado a carência de idoneidade financeira do autor reintegrado na posse, para, no caso de decair da ação, arcar com perdas e danos, o juiz dará um prazo de cinco dias para que o autor requerer caução, sob pena de a coisa litigiosa ser depositada em juízo (art. 925, CPC).

**2 – DESJUDICIALIZAÇÃO DO PROCESSO DE USUCAPIÃO, A USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA EXTRAJUDICIAL**

## **2.1 Previsão Legal No Novo Código De Processo Civil**

Elucidado o que seja posse e detenção, mormente pelo fato da confusão existente entre ambos os institutos, hodiernamente, pelos operadores do direito como um todo, passemos, neste momento, a discutir sobra as teorias e conceitos existentes acerca da posse, para que enfim possamos entender e qualificá-la corretamente em nossas vidas práticas, já que indiscutivelmente, a posse é um dos institutos mais usuais em nossos Tribunais, tais quais, as ações de reintegração de posse nova (com medida satisfativa liminar) ou posse velha; as reinvidicatórias de posse, a usucapião; dentre tantas outras que poderíamos citar.

Importante destacar o artigo 1.071 do Novo Código de Processo Civil, o art. 216-A para admitir “*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*“.

Tema bastante controverso é o da natureza jurídica da posse. Grandes juristas têm teorias divergentes sobre o assunto. Desta forma, necessário se faz uma explanação detalhada acerca do tema.

Para Ihering, a posse é um interesse legalmente protegido, ou seja, um direito. Já Clóvis Beviláqua defende a posição de que a posse é um simples fato, protegido juridicamente em atenção à propriedade, da qual ela é a manifestação exterior. Na visão de Savigny a posse tem dupla natureza, ou seja, é fato e é direito, eis que, considerada em si mesma é um fato, porém, pelas consequências legais que acarreta e pelos efeitos que gera, entra na esfera de direito.

Assim, a posição majoritária entre os juristas é de que a pose tem natureza jurídica mista: é fato e é direito.

Isto posto, passemos a verificar outro ponto de grande divergência no que tange à posse, qual seja, se ela é um direito real ou um direito pessoal. Vale ressaltar que a resposta a essa divergência tem implicações práticas, eis que as ações reais exigem determinadas especificidades, que não são exigíveis nas ações pessoais.

## **2.2 Requisitos Específicos Da Usucapião Administrativa Extrajudicial**

Os requisitos indispensáveis para a aquisição imobiliária por qualquer uma das modalidades de usucapião são posse, decurso de tempo e coisa hábil ou suscetível de usucapir.

Em toda aquisição de direito há o sujeito que adquire (adquirente), o objeto que se adquire, o modo pelo qual se adquire, que sempre ocorre perante outrem (pessoa ou sociedade). Nos casos em que só a sociedade assiste à formação do nosso direito, a causa ou titulus é desligado de qualquer pessoa. Nós é que nos inserimos no lugar de outrem, ou é esse que nos põe no seu lugar, ou nós o empurramos do lugar em que está; porém a lei, que ordinariamente faz justa a causa da aquisição, se o dono da coisa a aliena, raramente sanciona o ato de se afastar a outrem que se achava na relação jurídica como titular dela. (MIRANDA, 2001)

A posse, conforme a teoria adotada pelo nosso Código Civil, é conduta própria de dono. Ela existe sempre que um dos poderes de fato, específicos da propriedade ou do domínio, é exercido, salvo se a legislação prever o exercício de determinado poder de fato como caracterizador da detenção, e não da posse.

Desse modo, importante analisar a redação trazida sobre a usucapião extrajudicial, a saber:

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

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

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

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

IV - Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

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

A posse, para gerar a usucapião, ou seja, para ser ad usucapionem, tem de cumprir alguns requisitos, ou seja, tem de ser exercida com ânimo de dono (*animus* *domini*), e tem de ser justa, pacífica e contínua. Ao passo que a posse com ânimo de dono é aquela em que o possuidor trata a coisa como se fosse sua, em que se comporta como efe4vamente 4vesse o domínio do imóvel.

Aqui a legitimidade passiva não significa o contraponto ao pedido do autor; a exceção à ação de direito material; a oposição à pretensão do requerente. Legitimidade passiva, aqui, significa somente a qualidade das pessoas que devem participar, necessariamente, do processo, dando seu assentimento, por terem direito potencial ou efetivamente afetados pelo pedido do requerente, os quais não podem perder senão por sua vontade ou por disposição legal. (BRANDELLI, 2016, p. 85)

Apesar de o estudo da posse ser cheio de teorias, podemos agrupa-las em três principais, quais sejam: a Teoria Subjetiva, defendida por Savigny; a Teoria Objetiva, defendida por Ihering e, a mais recente, a Teoria Sociológica, defendida por juristas sociólogos, como Perozzi, Saleilles e Hernandez Gil.

A Teoria Subjetiva afirma que a posse é formada pela conjugação do *corpus* e do *animus*. O primeiro caracteriza o elemento objetivo, consistindo na detenção física da coisa, enquanto que o segundo representa o elemento subjetivo, encontrado na intenção de possuir a coisa, exercendo o poder em interesse próprio. Necessário se faz frisar que, com o decorrer do tempo os conceitos sofreram algumas mutações. Assim, por exemplo, o *corpus*, anteriormente considerado como simples detenção, ou mero contato com a coisa, atualmente pode significar a possibilidade de exercer essa detenção ou contato.

Para a Teoria Objetiva, o *animus* já se encontra incluso no *corpus*, sendo que, desta forma, o que realmente importa é a exteriorização da propriedade. Ressalta-se, porém que, aqui, o *corpus* não significa mero contato com a coisa, e sim conduta de dono, que pode ser analisada objetivamente, sem necessidade de averiguação acerca da intenção do agente. Logo, para a Teoria Objetiva, a posse é a visibilidade do domínio, o uso econômico da coisa.

Por fim, teremos a Teoria Sociológica, que dá maior ênfase ao caráter econômico e à função social da posse, aliadas à nova concepção do direito de propriedade, que atendendo à exigência Constitucional, prevê a função social da propriedade, sendo que, em determinadas situações, o direito à posse prepondera sobre o direito de propriedade.

§ 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.

A usucapião, por ser aquisição originária de direito real, tem potencial extintivo de direitos publicizados no Registro de Imobiliário, sejam reais ou pessoais, de modo que se deve oportunizar a todos os seus titulares, pessoais, de modo que se deve oportunizar a todos os seus titulares, potencialmente afetados, a possibilidade de impugnar. (BRANDELLI, 2016, p. 79)

Os registradores de imóveis passarão a avaliar provas fá4cas, testemunhais e outras além da prova documental, trazendo ao trabalho da qualificação registraria um novo universo, pouco familiar a esses profissionais do direito.

§ 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.

Para isso, deverão os registradores se aprofundar no estudo das espécies de usucapião extraordinária, ordinária, “tabular”, “familiar”, especial rural (pro labore), especial urbana (pro moradia) e coletiva urbana; o que inclui também o estudo da posse.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4o deste artigo, sem pendência de diligências na forma e 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.

É bem possível que o novo direito se tenha começado a formar, antes que o velho se extinguisse. Chega momento em que esse não mais pode subsistir, suplantado por aquele. Dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tampouco, entre o perdente do direito de propriedade e o usucapiente[[9]](#footnote-9).

§ 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 estiverem 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.

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

Como procedimento administrativo que é, deve o Oficial de Registro ater-se a lei na sua condução, decidindo as questões procedimentais e de mérito pertinente, mas não tendo atribuição para analisar questões jurídicas que ultrapassem a possibilidade de um processo administrativo, tal como a alegação de inconstitucionalidade do instituto, ou a necessidade de alguma medida de tutela provisória nos termos do art. 291 e seguintes do Novo Código de Processo Civil[[10]](#footnote-10).

Como a posse pode ser adquirida por qualquer ato ou negócio jurídico, temos que ela posse ser adquirida pela tradição, que pressupõe um acordo de vontades. Neste ínterim, temos que a tradição poderá ser real, quando houver a entrega efetiva da coisa, simbólica, quando for representada por ato que simbolize a alienação, ou, ficta, no caso do constituto possessório.

Os modos de aquisição, no que tange à origem, dividem-se em originários, quando não há relação de causalidade entre a posse atual e a anterior, e derivadas, quando há anuência do possuidor anterior. A aquisição originária faz com que a posse se livre de todos os vícios que tinha anteriormente, o que não ocorre com os meios de aquisição derivados.

Ressaltamos a redação dos artigos 182 e 183, Constituição Federal:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - Parcelamento ou edificação compulsórios;

II - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Segundo redação do art. 1.245 do Código Civil: "Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis".

Assim, o serviço de registro de imóveis, bem como os demais serviços notariais e de registro, tem por objetivo assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. O registrador é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício de atividade de registro.[[11]](#footnote-11)

Portanto, uma das mais acentuadas características do barbarismo vertical consiste em apresentar a força como superior ao direito. O direito não é mais o que é devido à natureza de um ser estática, dinâmica e cinematicamente compreendido, e que, portanto, se funda num princípio de justiça, que consiste em dar a cada um o que lhe é devido e em não lesar esse bem. O direito não é o reconhecimento natural dessa verdade, mas apenas o que provém do arbítrio que possui o *kratos* (o poder) político. O direito natural é postergado, é discutido e é até negado para supervalorizar-se a norma emanada do que possui o *kratos*, o detentor do poder político, a autoridade constituída.

Assim, destacamos os requisitos da usucapião administrativa, no Art. 60 da [Lei nº 11.977 de 07 de Julho de 2009](https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/817925/lei-n-11-977-de-07-de-julho-de-2009#art-60), a saber:

§ 1o Para requerer a conversão prevista no “caput”, o adquirente deverá apresentar:

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;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua **moradia** ou de sua família; e

IV – Declaração de que não **teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião** de imóveis em áreas urbanas.

A justiça não é mais objeto de especulação. A desconfiança a cerca, a dúvida instala-se, até negar-se, finalmente, qualquer fundamento a essa entidade, que é uma das mais caras virtudes do homem culto. O direito é concedido, as obrigações são determinadas. Não é a obrigação mais uma indicadora de direitos. Quem os estabelece é o Estado por seus órgãos legislativos, e os impõe pela força e os assegura pela sanção legal. (MIRANDA, 2001, p. 139)

Observemos o art. 183, da Carta Magna de 1988:

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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

O justo título pode se concretizar em uma escritura de compra e venda, formal de partilha, carta de arrematação, enfim, um instrumento extrinsecamente adequado à aquisição do bem por modo derivado. Importante que contenha aparência de legítimo e válido, com potencialidade de transferir direito real, a ponto de induzir qualquer pessoa normalmente cautelosa a incidir em equívoco sobre a sua real situação jurídica perante a coisa.[[12]](#footnote-12)

A posse, conforme podemos observar com feitura desta pesquisa acadêmica, é um dos institutos jurídicos mais importantes hodiernamente, eis que, na maioria das vezes, é ela que faz com que a função social da propriedade, prevista pela nossa Carta Magna, seja realmente alcançada.

Ante tal importância, nosso legislador trouxe, na redação do estatuto civil, diversas maneiras de protegê-la, garantindo a sua manutenção pacífica, observando, ainda, os princípios norteadores do nosso direito, quais sejam, o da boa-fé e o da segurança jurídica, entre outros.

Não obstante a importância da posse para o direito hodierno, há também em nossa legislação, maneiras de evitar que a posse seja utilizada de maneira desvirtuosa, protegendo também a propriedade e outros direitos inerentes a ela.

O princípio norteador das ações possessórias é o da fungibilidade, pelo qual temos que, caso o autor ingresse com uma das ações possessórias, que não a cabível, o juiz conhecerá do pedido da mesma forma, determinando a expedição do mandado adequado aos requisitos provados (art. 920, CPC). Tal princípio aplica-se somente às três ações possessórias em sentido estrito.

Nas ações possessórias também é possível que o autor cumule o pedido possessório com o de condenação por perdas e danos, cominação de pena para o caso de nova turbação ou esbulho e desfazimento de construção ou plantação feita em detrimento de sua posse, nos termos do art. 921, do Código de Processo Civil. Salienta-se que a cumulação de pedidos é facultativa e pode ocorrer sem prejuízo do rito especial.

As ações possessórias, conforme o art. 922 do estatuto processual civil, têm caráter dúplice, ou seja, caso o réu se julgue ofendido em sua posse pelo autor, poderá formular, na própria contestação, os pedidos que tiver contra o autor. Assim, estabelecida a duplicidade da ação, facultam-se ao réu as mesmas cumulações permitidas ao autor pelo art. 921 do Código de Processo Civil.

# **3 – DA USUCAPIÃO POR ABANDONO DO LAR CONJUGAL – USUCAPIÃO FAMILIAR**

O Direito das famílias, denominação dada pela doutrinadora Maria Berenice Dias, por sua natureza, apesar das divergências doutrinárias acerca deste tema, a nosso ver, é ordenado por normas de ordem pública, mormente pela constitucionalização que este direito vem sofrendo, lentamente, pelo poder público, intensificado, com o advento do Código Civil de 2002, de onde depreendemos, em consonância ao artigo 6º da Carta Republicana, que o Estado garante a proteção à família.

O Estado Democrático de Direito tem interesse em direcionar e conceituar a família, como célula básica de nosso ordenamento jurídico-social, proporcionando proteção especial, conforme dispõe o artigo 226, *caput*, da Constituição Federal “a família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado”.

O princípio da dignidade da pessoa humana possui inegável conteúdo normativo, configurando-se não apenas como um pilar estrutural da ciência jurídica, mas como uma verdadeira norma, as relações disciplinadas pelo direito.

Assim, preleciona José Afonso da Silva (2005, p. 39):

“A dignidade é atributo intrínseco, da essência da pessoa humana, único e que compreende um valor interno, superior a qualquer preço, que não admite substituição equivalente. Assim, a dignidade estranha e se confunde com a própria natureza do ser humano. ”

Pelo Código Civil de 1916, direito real de habitação era o direito conferido ao cônjuge supérstite (casado no regime de comunhão universal de bens), enquanto permanecesse viúvo, de habitar o imóvel destinado à residência familiar, desde que fosse o único bem imóvel a inventariar, direito este, exposto no texto do art. 1.611 daquele diploma legal.

Aqui vale salientar importante ressalva, feita pelo honorável Orlando Gomes[[13]](#footnote-13):

“O direito de habitação grava o prédio enquanto viver o cônjuge supérstite, mas, estatuindo a lei que subsiste enquanto permanecer viúvo, cessa, caso aquele cônjuge sobrevivente contraia novas núpcias. ”

Orlando Gomes esclarece que na maioria das vezes não há esse propósito de abandonar a propriedade, sendo que o presumir demonstra desconhecimento acerca da própria natureza humana.

O atual Código Civil, a exemplo do antigo Estatuto, também garantiu o direito de habitação ao cônjuge sobrevivente, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o que se deu em seu art. 1.831, porém, ampliou sua abrangência, determinando sua aplicação, qualquer que seja o regime de bens adotado pelo casal.

Assim, compreendemos por direitos fundamentais regras postuladas em Constituição referente a seu indivíduo cujo objetivo é a sua proteção em todas as situações, não esquecendo do que seja principal para a sua existência. Enfatizamos o direito à vida, liberdade, igualdade, segurança e propriedade.

Segundo a legislação civilista, não corre prescrição entre cônjuges na  
constância da sociedade conjugal, entre ascendentes e descendentes durante o  
poder familiar, e entre tutelados e curatelados em relação aos tutores ou curadores, razão pela qual nenhum deles pode usucapir bem de titularidade do outro.

Desse modo, a teoria positivista considera essa indagação como despida de sentido, pois, parte da premissa de que não há direito fora da organização política estatal, fora do direito posto, escrito.

## **3.1 Previsão Legal**

A usucapião de coisas móveis não apresenta a mesma importância da de imóveis. Prevê o Código Civil prazos mais reduzidos para a primeira. Adquirirá a propriedade da coisa móvel quem a possuir como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé (CC, art. 1.260).

Na usucapião ordinária, além da posse e do lapso de tempo, exigem-se o justo título e a boa-fé, encurtando-se, em consequência, o prazo. Por isto, também se chama usucapião abreviada.

De acordo com Farias e Rosenvald “a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”. Com esse instituto, como não poderia ser diferente, o legislador tem priorizado a função social da propriedade e diminuído os prazos para que se configure a aquisição da propriedade em questão, em consonância com o princípio da socialidade e em detrimento de interesses individuais e egoísticos.

A usucapião tem por fundamento unir a posse ao tempo. A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que transforma o fato em direito, pactuando os fenômenos jurídicos e físicos. Dessa maneira, o direito de propriedade na sua esfera subjetiva está no limite temporal, o proprietário inerte se desfaz da propriedade e assim o usucapiente apodera-se do imóvel. Portanto, fundamento, é a garantia de segurança e estabilidade da propriedade (DINIZ, 2010)[[14]](#footnote-14).

Essa modalidade de usucapião especial urbano familiar está previsto no art. 1.240-A do Código Civil:

Aquele que exercer, 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 dívida 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.

A usucapião ordinária está prevista no art. 1242 do Código Civil de 2002 e apresenta os seguintes requisitos: posse de dez anos, exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica, além de justo título e boa-fé. O prazo dessa modalidade que é de dez anos, pode ser de cinco anos, conforme previsão do parágrafo único do artigo 1242 do Código Civil brasileiro ...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.

Importante frisar:

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições. §2º. Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais (BRASIL 2013).

Orlando Gomes (2009) explica que a lei exige que esse título seja adequado a transferência e o defeito deve ser unicamente constituído da falta de qualidade do transmitente, se a ineficácia resulta de outra causa de nulidade, não pode haver usucapião ordinária.

Assim, nem se poderia alegar que o artigo 1.240-A do Código Civil se presta a proteger a família porque atribui a propriedade àquele cônjuge ou companheiro que permaneceu residindo no imóvel com os eventuais filhos do casal, haja vista que o direito à usucapião nele previsto independe da permanência dos filhos ou demais membros da família no imóvel (ORSELLI, 2012, p. 129-138).

## **3.2 Requisitos Da Usucapião Familiar**

O Direito das famílias, em nosso ordenamento pátrio, envolve, entre tantos outros direitos, os Pessoais, no que tange à relação de parentesco, criada instantaneamente pelo casamento; o Patrimonial, eis que regula o regime de bens, administração de bens e comunicação de bens entre os cônjuges, além é claro, dos alimentos; e, o Assistencial, que na verdade, é o que mais nos importa, por ser este o detentor do conteúdo e classificação da União Estável em nossa ordem jurídica moderna.

O Código Civil define a posse justa como aquela que não é violenta, clandestina e nem precária. Desta forma, temos como vícios objetivos da posse a violência, a clandestinidade e precariedade.

Posse violenta é aquela adquirida mediante ato violento, que despende de força física. Um exemplo de posse violenta é o de uma pessoa que expulsa violentamente de um imóvel o antigo possuidor.

A clandestinidade da posse é caracterizada pelo ardil, ocorrendo, por exemplo, no caso da posse adquirida por furto do objeto ou por alguém que ocupa o imóvel de outro às escondidas.

Neste momento é necessário ressaltar que a violência e a clandestinidade podem cessar. Assim, até que elas cessem não haverá posse, e sim detenção.

A posse é precária quando o agente, findo o contrato, nega-se a restituir a coisa ao legítimo dono ou possuidor. Já nesta modalidade, cabe-nos ressaltar que não há convalidação, ou seja, a precariedade, ao contrário da violência e da clandestinidade, não cessa nunca.

Ante o exposto, conclui-se que teremos a posse injusta quando ela for adquirida viciosamente. Temos, ainda, que os três vícios objetivos da posse podem ser vislumbrados no Código Penal, caracterizando as figuras típicas do roubo (violência), furto (clandestinidade) e, da apropriação indébita (precariedade).

Mister se faz salientar que a posse, mesmo injusta, não deixa de ser posse, sendo injusta somente em face do legítimo possuidor. Assim, mesmo que viciada, a posse é oponível a terceiros, sendo suscetível de proteção em relação a terceiros.

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Devemos salientar, preliminarmente, que o direito, como um todo, vem sofrendo grandes transformações nos últimos tempos, observando-se que nunca se mudou tanto em tão pouco tempo, inclusive sobre a legislação referente ao Direito de família.

Em plena consonância à Constituição Federal, o Código Civil de 2002, trouxe a constitucionalização ao Direito de Família, de onde, por exemplo, asseveramos os artigos 1.511 (tem como elementos do casamento a comunhão de vida; união legal; e, igualdade de direitos e deveres), 1.513 (é uma norma protetiva, que assegura a não interferência do estado no casamento) e, 1.565 (confirma a igualdade entre os cônjuges, alegando que ambos são responsáveis pela família).

A posse, conforme a teoria adotada pelo nosso Código Civil, é conduta própria de dono. Ela existe sempre que um dos poderes de fato, específicos da propriedade ou do domínio, é exercido, salvo se a legislação prever o exercício de determinado poder de fato como caracterizador da detenção, e não da posse.

Apesar de o estudo da posse ser cheio de teorias, podemos agrupa-las em três principais, quais sejam: a Teoria Subjetiva, defendida por Savigny; a Teoria Objetiva, defendida por Ihering e, a mais recente, a Teoria Sociológica, defendida por juristas sociólogos, como Perozzi, Saleilles e Hernandez Gil.

Os efeitos da posse são o que realmente a diferencia da mera detenção, dando-lhe cunho jurídico. Assim, cinco são efeitos mais evidentes da posse: proteção possessória; percepção dos frutos; responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa; indenização pelas benfeitorias e o direito de retenção; e, usucapião. Tema bastante controverso é o da natureza jurídica da posse. Grandes juristas têm teorias divergentes sobre o assunto. Desta forma, necessário se faz uma explanação detalhada acerca do tema.

A posse, conforme podemos observar com feitura desta pesquisa acadêmica, é um dos institutos jurídicos mais importantes hodiernamente, eis que, na maioria das vezes, é ela que faz com que a função social da propriedade, prevista pela nossa Carta Magna, seja realmente alcançada.

Ante tal importância, nosso legislador trouxe, na redação do estatuto civil, diversas maneiras de protegê-la, garantindo a sua manutenção pacífica, observando, ainda, os princípios norteadores do nosso direito, quais sejam, o da boa-fé e o da segurança jurídica, entre outros.

Não obstante a importância da posse para o direito hodierno, há também em nossa legislação, maneiras de evitar que a posse seja utilizada de maneira desvirtuosa, protegendo também a propriedade e outros direitos inerentes a ela.

**REFERÊNCIAS**

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa – De acordo com o Novo Código de Processo Civil.** São Paulo: Saraiva, 2016, p.22-59.

BRASIL**. Código civil, código de processo civil e constituição federal.** Organizado por Yussef Said Cahali. 4.ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

BRASIL. **Novo código civil: lei 10.406/2002, em vigor a partir de 11.1.2003.** Coordenado por Giselle de Melo Braga Tapai. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. v. 4. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p, 641.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, v.4:**direito das coisas. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais.**4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo dicionário Aurélio da língua portuguesa.**3. ed. rev. e atual. Curitiba: Positivo, 2004.

GOMES, Orlando. **Direitos reais.** 21 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 33-35.

GOMES, Orlando. **Sucessões.** Rio de Janeiro: Forense, 1970. Pág. 89

GOMES, Orlando. **Direitos reais.**Atualizador Luiz Edson Fachin. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática.** 4 ed. São Paulo: Método, 2013.p. 264.

MIRANDA, Francisco Pontes de. **Tratado de direito privado.** Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2000, vol. X. p. 31.

ORSELLI, Helena de Azeredo. **Análise crítica da usucapião especial urbana por abandono.** Revista Síntese Direito de Família, Porto Alegre: Síntese, v.13, n.69, p. 129-138, dez./jan./2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais.** vol. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva***.*Instituições de direito civil: direitos reais.** 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 4. p. 138.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis.**7 ed. Rev., atual. E ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

SANTOS, Mário Ferreira dos. **A invasão vertical dos bárbaros.** São Paulo: É Realizações, 2012. p. 139.

SILVA, José Afonso da. **Direito constitucional positivo**. São Paulo: Malheiros, 2005.

STANLEY, Adriano. **Direito das coisas.**Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil.**São Paulo: Método, 2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais.** São Paulo: Atlas, 2010. p.209.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil, v.5: direitos reais.** 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil. Direitos Reais**. 6. Ed. - São Paulo: Atlas, 2006. (Coleção Direito Civil: V).

1. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais.** 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 4. p. 138. [↑](#footnote-ref-1)
2. MIRANDA, Francisco Pontes de. Tratado de direito privado. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2000, vol. X. p. 31. [↑](#footnote-ref-2)
3. RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. São Paulo: Saraiva, 2006, v.1. p.140. [↑](#footnote-ref-3)
4. VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil. Direitos Reais**. 6. Ed. - São Paulo: Atlas, 2006. (Coleção Direito Civil: V). [↑](#footnote-ref-4)
5. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais.** vol. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2003. [↑](#footnote-ref-5)
6. PEREIRA, Caio Mário da Silva***.*Instituições de direito civil: direitos reais.** 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 4. p. 138. [↑](#footnote-ref-6)
7. VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais.** São Paulo: Atlas, 2010. p.209. [↑](#footnote-ref-7)
8. BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa – De acordo com o Novo Código de Processo Civil.** São Paulo: Saraiva, 2016, p.59. [↑](#footnote-ref-8)
9. MIRANDA, op. cit. 2001. p. 153. [↑](#footnote-ref-9)
10. BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa – De acordo com o Novo Código de Processo Civil.** São Paulo: Saraiva, 2016, p.22. [↑](#footnote-ref-10)
11. LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática.** 4 ed. São Paulo: Método, 2013.p. 264. [↑](#footnote-ref-11)
12. FARIAS; ROSENVALD. op. cit. p. 422. [↑](#footnote-ref-12)
13. GOMES, Orlando. **Sucessões.** Rio de Janeiro: Forense, 1970. Pág. 89 [↑](#footnote-ref-13)
14. DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. v. 4. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p, 641. [↑](#footnote-ref-14)