

CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIATENAS

PRISCILA DANIELY PEREIRA OLIVEIRA

**OS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO  
EXTRAJUDICIAL OU ADMINISTRATIVA**

Paracatu/MG

2022

PRISCILA DANIELY PEREIRA OLIVEIRA

## **OS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL OU ADMINISTRATIVA**

Monografia apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Atenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em direito.

Área de Concentração: Ciências Jurídicas

Orientador: Prof. Msc. Rogerio Mendes Fernandes

Paracatu

2022

PRISCILA DANIELY PEREIRA OLIVEIRA

## **OS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL OU ADMINISTRATIVA**

Monografia apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Atenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em direito.

Área de Concentração: Ciências Jurídicas

Orientador: Prof. Msc. Rogério Mendes Fernandes

Banca Examinadora:

Paracatu- MG, 28 maio de 2022.

---

Prof. Msc.  
Centro Universitário Atenas

---

Prof. Msc.  
Centro Universitário Atenas

---

Prof. Msc.  
Centro Universitário Atenas

Dedico aos meus pais e irmãos que me encorajaram e me incentivaram a batalhar pelos meus sonhos, ao meu marido por me dedicar amor e confiança, aos meus filhos que me deram forças para caminhar e vencer, que acreditaram e torceram pela minha conquista. Dedico a vocês que não mediram esforços, tiveram um papel fundamental para a execução de uma excelente tarefa de grandes realizações!

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço à Deus em primeiro lugar, por estar sempre comigo, me capacitando e direcionando.

Agradeço à minha família, pais, irmãos, marido, filhos que me apoiaram e incentivaram durante a minha jornada.

Agradeço ao meu orientador que se dedicou a me orientar e apresentar o melhor trabalho, por sua atenção e competência.

Agradeço aos meus docentes que exerceram papel fundamental para a minha formação.

Por fim agradeço a todos que direta ou indiretamente estiveram presentes na minha jornada.

Apesar dos nossos defeitos, precisamos enxergar que somos pérolas únicas no teatro da vida e entender que não existem pessoas de sucesso ou pessoas fracassadas. O que existe são pessoas que lutam pelos seus sonhos ou desistem deles.  
Augusto Cury

## RESUMO

No constante dos conhecimentos a respeito da usucapião extrajudicial, e sua mudança na legislação, e as reações causadas ao direito de aquisição prescritiva, traz uma convicção ampla de posse, que era apreciada apenas em juízo, no qual se adquire o direito efetivo da propriedade. A usucapião é um exemplo de amplitude nas concordâncias que levou a inovação da realidade no âmbito jurídico e ao seu direito de prescrição aquisitiva, e importância da função social do território. Este conceito é o único que possibilita ao possuidor de adquirir a terra mediante o desinteresse do proprietário é uma das principais expressões de posse constituídas no Código de Processo Civil, está constantemente presente em nosso meio e agora de forma mais célere e facilitada. Se tratando de uma novidade nas normas jurídicas, pretende-se esclarecer este artigo e analisar, de forma explícita sobre a usucapião extrajudicial e seus efeitos jurídicos.

**Palavras-chave:** usucapião extrajudicial. Prescrição Aquisitiva. Possuidor. Proprietário.

## ABSTRACT

In the constant knowledge about extrajudicial adverse possession, and its change in legislation, and the reactions caused to the prescriptive acquisition right, it brings a broad conviction of possession, which was only appreciated in court, in which the effective right to property is acquired. The adverse possession is an example of the breadth of agreements that led to the innovation of reality in the legal sphere and to its right of acquisitive prescription, and the importance of the social function of the territory. This concept is the only one that allows the owner to acquire the land through the owner's disinterest is one of the main expressions of possession constituted in the Civil Procedure Code, it is constantly present in our environment and now in a faster and easier way. Since this is a novelty in legal norms, it is intended to clarify this article and analyze, in an explicit way, about extrajudicial adverse possession and its legal effects.

Keywords: extrajudicial adverse possession. Acquisition Prescription. possessor. Owner.



## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	10
<b>1.1 PROBLEMA DE PESQUISA</b>	10
<b>1.2 HIPÓTESE DE PESQUISA</b>	11
<b>1.2.1 PROCEDIMENTOS JUDICIAIS DA USUCAPIÃO</b>	12
<b>1.3 OBJETIVOS</b>	12
<b>1.3.1 OBJETIVOS GERAIS</b>	12
<b>1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	12
<b>1.4 JUSTIFICATIVA</b>	13
<b>1.5 METODOLOGIA DE ESTUDO</b>	13
<b>1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO</b>	13
<b>2. CONCEITO E ANTECEDENTES HISTÓRICOS</b>	15
<b>2.1 CONCEITO DA USUCAPIÃO</b>	15
<b>2.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DA USUCAPIÃO</b>	16
<b>3. MODALIDADES DA USUCAPIÃO</b>	19
<b>3.1. USUCAÇÃO EXTRAORDINARIA</b>	19
<b>3.2. USUCAPIÃO ORDINARIA</b>	20
<b>3.3. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA</b>	20
<b>3.4. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL</b>	21
<b>3.5. USUCAPIÃO DE MEAÇÃO OU PELO ABANDONO DE LAR</b>	22
<b>4. REQUISITOS E PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL OU ADMINISTRATIVA</b>	23
<b>4.1. DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL OU ADMINISTRATIVA E SEUS REQUISITOS</b>	23
<b>4.2. PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL</b>	24
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	28
<b>REFERÊNCIAS</b>	30

## 1 INTRODUÇÃO

Vivemos sob um campo do Direito com varias diversificações da aplicabilidade da lei e da norma no âmbito estatal algumas sem intermédios e reais, já outras um pouco mais lentas e seguindo um rito procedimental.

Neste visto, iremos abordar um tema que se remete a um ramo do Direito chamado usucapião, mostrado como forte direito, quando almejado e buscado, mediante os requisitos exigidos, logo é certa sua procedência. Talvez já ouvido, mas não muito falado a respeito, e até mesmo incompreendido, pois bem, a usucapião é um direito considerado Real, de alguma coisa ou imóvel, usucapião nada mais é que a aquisição de uma propriedade por meio da posse, que lhe é tomado por uso, de forma mansa, pacífica, por um determinado tempo ininterrupto e inquestionável.

Mostrado em sua obra A REPUBLICA Platão nos remete a ideia que usucapir o bem por meio da aquisição por um determinado tempo aproveitando-se do bem, podemos apreciar sua origem através da história ao qual nos mostra Aristóteles e o próprio Platão através de estudos da antiga Roma e o presente instituto de prescrição possessória da Grécia antiga.

Supõe que através de Code Lex o direito de usucapir teve sua aplicabilidade real, mas definitivamente imposta por Cicero apresentando a *ususuctoritas fund bieenium esto coeterarum rerum animus*.

Neste fim, o regimento da usucapião é claro e inquestionável, mas o tema abrange um eixo que divide o direito de usucapir, em vários métodos cada qual, esclarecendo suas necessidades e fato constituintes. Em 2015 o Código de Processo Civil, trouxe um diferencial sobre o instituto, a usucapião extrajudicial ou administrativa, finalizando o Direito através da Lei nº 11.977/09 mostrando também essa previsão legal e mais acessível diante do assunto em questão, que por meio deste será apresentado para esclarecimento de procedimentos e requisitos, para o alcance do direito de propriedade de forma extrajudicial, em decorrência da prescrição possessória.

### 1.1- PROBLEMA

Com o surgimento do Novo Código de Processo Civil, foi retratada uma nova matéria chamada de usucapião extrajudicial ou administrativa, constante no artigo 1.071 do Novo Código de Processo Civil, visando facilitar a obtenção da propriedade, pelo possuidor, mas essa é a questão em foco devido sua recente eclosão, é necessário se saber os caminhos que se levam a alcançar esse direito, diante disso se mostra a seguinte problemática:

Quais os requisitos e procedimentos da usucapião extrajudicial ou administrativa?

## **1.2- HIPOTESE DE ESTUDO**

Consistido basicamente em uma iniciativa de desburocratizar procedimentos a usucapião traz aos cartórios essa possibilidade, de modo rápido e célere, levando-se em conta que uma ação do tipo dura em média 2 anos na justiça, e dentro desse âmbito, a obtenção do direito se dá em poucos meses, em outro prisma, para o Direito é uma vantagem, por se tratar de regularização de imóveis clandestinos e se transformarem em um universo jurídico formal.

Mas para alcançar a propriedade, é necessário que o requerente esteja assistido por seu advogado, que este vá até o tabelionato de notas, solicite o tabelião o lavramento de uma ata notarial, que será feita através de seus sentidos auditivos e visuais, deste modo, o tabelião terá que ir até o imóvel, para fazer a descrição detalhada do mesmo.

Logo após também acompanhado de um advogado, o requerente terá que ir à um cartório de registro de imóveis, para solicitar a lavratura da matrícula, através do procedimento de usucapião extrajudicial, atentando-se que essa modalidade poderá ser feita através de qualquer espécie de usucapião.

Em seguida, o requerente terá que estar abastecido da ata notarial, da permissão dos confrontantes e da concordância do proprietário atual, considerando que, se os confrontantes e o proprietário do bem, diante da causa não se manifestar será considerado a discordância, portanto o requerente terá que busca recursos judicialmente, mas tudo se encaminhando , o cartório notificara a união, estado e

município para se manifestar, por último o cartório formulará uma notificação por edital para todos os terceiros possivelmente interessados na causa.

Finalmente, não tendo nenhuma divergência referente as notificações e as aprovações necessárias, o oficial de registros de imóveis, registrara a aquisição do imóvel, com todas as definições, sendo assim permitida a abertura da matrícula.

### **1.2.1 PROCEDIMENTOS JUDICIAIS DA USUCAPIÃO**

Também tratando do procedimento judicial da usucapião se adota o procedimento comum ordinário ou sumario, mas se tratando da imobiliária podem ser usados vários procedimentos dependendo do tipo da espécie de usucapião. O novo Código de Processo Civil não prevê um procedimento especial de ação de usucapião, deste modo observado, a Ação se inicia com o requerimento do interessado, a citação da pessoa como imóvel estiver registrado, os vizinhos conflitantes e demais interessados.

Como disposto no art. 259 incisos I nos mostra que serão publicados editais na ação de usucapião, serão também comunicados os representantes da União, do Estado, do Distrito Federal e do município para que caso tenham interesse na causa, se manifestem. Quanto ao prazo como a lei é omissa dar-se-á ao juiz autonomia para determinar computado em dias úteis contados a partir dos autos do aviso de recebimento.

Dado posteriormente a sentença deverá ser transcrita no registro de imóveis para finalidade de publicidade e de garantia para terceiros.

## **1.3- OBJETIVOS**

### **1.3.1 - OBJETIVO GERAL**

O projeto de pesquisa exposto tem por finalidade analisar os requisitos e procedimentos da usucapião extrajudicial ou administrativa.

### **1.3.2 - OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- conceituar **usucapião**;
- analisar as modalidades da usucapião

#### **1.4 - JUSTIFICATIVA DE ESTUDO**

Diante do contexto normativo atual, encontra-se com um grande alicerce de normas positivadas, ademais, dia a dia os legisladores criam novas leis que orquestram o país e devemos seguir e nos basear.

Com isso, o ponto do conteúdo em questão, se inicia dentro desse movimento legislativo por termos um amplo espaço normativo, e sem muitas vezes termos o conhecimento devido, ou grande parte da população de não tem acesso à forma própria, as regras estabelecidas, já era de desuso no cotidiano as normas ultrapassadas ainda mais as que surgem diariamente, quase impossível seguir e acompanhar a todas.

Neste sentido o tema apresentado destina-se a nova legislação do Código de Processo Civil, mostrado em seu extenso campo de norma e direitos, uma nova modalidade de usucapião, a usucapião extrajudicial. Matéria vasta e complexa, devido a sua novidade, mas iremos apurar esse intuito de forma mais clara e notórios a sua necessidade.

#### **1.5 – METODOLOGIA DE ESTUDO**

A elaboração do presente estudo se dá através de pesquisas mediante fontes bibliográficas, tais como livros, artigos e sites da internet na esfera do assunto abordado, além de pesquisas e opiniões sobre as resoluções de doutrinadores e jurisprudências.

#### **1.6 – ESTRUTURA DO TRABALHO**

A monografia do referido trabalho será dividida em 4 (quatro) capítulos.

A primeira etapa consiste na introdução do trabalho “os requisitos e procedimentos da usucapião extrajudicial” que é apresentada por meio do presente projeto de pesquisa, consistindo assim em o primeiro capítulo.

O segundo capítulo lhe será referido a respeito do conceito e antecedentes históricos da usucapião

No terceiro capítulo será abordado sobre as modalidades de usucapião e seus requisitos

O quarto capítulo fara alusão propriamente da usucapião extrajudicial, abordando seus requisitos e procedimentos.

## 2- CONCEITOS E ANTECEDENTES HISTORICOS

### 2.1 CONCEITO DE USUCAPIÃO

O referido ofício, trouxe um aperfeiçoamento no que se trata de usucapião, mas se tratando de novidade no direito, podemos vê-lo enraizado em seus precedentes históricos, não sendo diverso ao que tratamos da usucapião. Neste capítulo traremos alusão ao que tange o conceito e sua materialidade na história.

A usucapião é uma matéria imprescindível do direito para a sociedade, por explícita percepção no qual municípios e diversas pessoas nele enquadradas, vivem irregularmente em seus terrenos, com inconsciência de amparo vindo de um instituto regulador de sua necessidade, de maneira alguma se ausentando as motivações desta análise.

Quando tratamos de aplicação de normas, e visando direito garantido, baseamos em seu conhecimento essencial norteador da usucapião.

Segundo arguição, o doutrinador Antonino Moura Borges (2010) traz a prova sua origem vinda do latim, do verbo *usucapere* que significa tomar por uso ou adquirir pela prescrição, levando em conta que é uma palavra do gênero feminino, por trazer em ambas as pronúncias a mesma cognição.

A posse continua depois do poder adquirido, esse seria o entendimento simples da usucapião definido por lei no constante de sua permanência no bem dentro de um desvio temporal exigido pela legislação.

É nomeado o que detentor do direito de usucapir de usucapiente, também advindo do latim como *usucapiens*, que significa aquele que traz o direito da usucapião, quando falamos do imóvel este se denomina usucapiendo, sendo após o direito da aquisição este chamara usucapido.

Sendo determinado mediante sentença judicial, que assim decreta a propriedade ao possuidor através de seu direito.

Talvez se dá conotação de injusto, sendo tirado de alguém sua propriedade sem comum acordo, mas mediante a Carta Magna de 1988 podemos nos amparar no direito de garantia do equilíbrio sócio econômico, disposto no art. 5º *caput* e inciso *XXII* que nos mostra a seguinte narrativa:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade. (BRASIL, 2017)

Vemos também a Magna Lex em seu artigo 186, incisos I a IV que exige que a validação de propriedade seja amparada pela função social ao qual se exerce, por outro modo, o descumprimento gera a possibilidade de se obter a propriedade vindo de terceiro.

Para total clareza a usucapião nada mais é que a moradia permanente em um local por uma pessoa de forma mansa e pacífica, sendo este não proprietário, mas quer sua validação como se o fosse, diante do descaso do que ainda se denomina por tal, pois o mesmo não cumpre com suas funções sociais.

## 2.2 ANTECEDENTES HISTORICOS DA USUCAPIÃO

Observados os conceitos da usucapião, vemos que é um direito que nasceu em decurso da necessidade social, seguido do anseio do ordenamento jurídico.

Sucessivamente podemos dizer que o início do instituto é demonstrado pela prescrição, que é muito bem apresentado pelas palavras de Antonino Moura Borges(2010), considerando que o próprio doutrinador abordou a matéria destacando os dizeres de Plácido e Silva op. Citato, dizendo que neste modo a prescrição é entendida como a extinção do direito, posterior a um decurso de prazo que se omitiu a ação de protegê-lo, ou o próprio curso do prazo, em que o direito se extingue por falta de interesse do proprietário .

O judiciário está em constante movimentação por diversas mudanças da sociedade, sendo coerente o nada é *ad eterno*, nascendo a prescrição extintiva ou aquisitiva.

O início do instituto foi atribuído antes do Império Romano, mas foi através dele que a modalidade de prescrição aquisitiva se fortaleceu e se organizou sobre as XII Tabulas um corpo de leis que em seus dizeres discorreu sobre a usucapião.

Como descrito por Antonino Moura Borges (2010) a introdução a prescrição aquisitiva de bens moveis era de um ano e a de bens imóveis era de dois anos.

Na era romana a denominação dos bens imóveis era fundi, assim acarretando a *posteriore* a palavra fundiária, entretanto no fundi quem tinha garantia de proprietário e possuidor era somente os cidadãos romanos comuns, estrangeiros



não tinham direitos a posse ou propriedade como consequência não tinham direito de usucapir.

Neste período, os preceitos estabelecidos de forma natural eram gerados através de requisitos para a obtenção do direito, a posse não poderia ser advinda de violência (*viz*), de forma clandestina (*clam*), nem precariamente (*preccaria*), e se houvesse má-fé na aquisição do bem o possuidor Romano também não poderia o usucapir.

A definição de usucapião naquela fase era a posse prolongada no tempo dentro do parâmetro estabelecido ao ordenamento legal.

Visto a adequação de várias outras Leis Romanas que se mostra através as XII Tabulas da Lei, já apresentado e traz Antonino Moura Borges (2010), a Lei Atinia a proibição da possibilidade de usucapir coisas furtadas, deliberando também as Leis Julia e Plautia que limitava o alcance do direito de usucapir os bens oriundos de violência.

O instituto neste tempo obedecia às formalidades, tais eram, para bens imóveis seguia os critérios formais de *mancipatio* e para bens moveis o critério era da *traditio* que seria a entrega do bem de forma explícita.

Adiante da evolução histórica, determinados bens não poderiam ser usucapidos, seriam estes, bens de menores, bens dotais, bens do fisco, bens fora do comercio, bens inalienáveis, imóveis providenciais, coisas obtidas por violência, bens do príncipe, bens da igreja, coisas alienadas por mulheres sem a autorização do marido ou do tutor.

Entende-se que os bens do Estado são imprescritíveis e não suscetíveis de usucapião desde os tempos antigos até os dias de hoje.

O princípio da boa-fé como já visto é critério primordial para se obter o direito de usucapir nesta época, mas, a palavra *praescripio* mudaria a obtenção desse direito, seria essa a exceção fundada no tempo da posse.

Antes de cristo, ano de 212 foi concedido aos estrangeiros o direito de usucapir o que entendessem que era de sua posse, também nesta mesma data, foi definido que imóveis provinciais eram passíveis de aquisição pelo instituto.

Em 199, antes de cristo, foi encontrada o que seria anterior a usucapião ordinária e extraordinária, a modalidade *longi temporis* determinando um lapso temporal (*lapsus temporis*) de dez anos para presentes (*inter prasentes*) e vinte entre ausentes (*inter absentes*) conseqüentemente levando ao direito de *praescriptio* ou a usucapião, determinado desta maneira pelo Imperio Romano e sua grande expansão.

*Praescriptio* e usucapião são palavras que naquela época traziam confusão entre as pessoas, por serem apresentados separadamente, a união deles foi estabelecido por Justiniano nascendo então, definitivamente, o instituto da usucapião enquadrado nas modalidades ordinárias e extraordinárias, e após a queda do Império Romano foi instaurada na Europa.

Em 1916 a usucapião foi adequada juridicamente ao Código Civil de Clovis Bevilacqua, vigente no ano, mas passado anteriormente pela França, Itália, Espanha, e Portugal, até se implantar no Brasil, tendo assim rastro de influência na usucapião que temos hoje.

Subsequente ao que temos adquirido como conhecimento, através de uma pesquisa científica, pode-se dizer que tudo está sobre a terra visto que o solo não se consiste na inercia, e a sociedade e todo o meio habitável cresce e se desenvolvem a fim de que haja mudança através da terra , mas se tudo isso fica parado o proprietário tende a perdas e o possuidor terá direito de zelar para o desenvolvimento da mesma através da prescrição aquisitiva, por meio do direito de *animus dominis* seria está a ação de dono.

Diante do esclarecimento, manifesta-se ao intuito de uma conclusão, dito que a evolução histórica da usucapião decorre da prescrição aquisitiva, por se tratar da sociedade em suas origens, considera a terra como bem, podendo este ser próprio, mas atendendo as funções sociais inescusáveis, não implicando a quem se tem a posse sendo o proprietário ou possuidor garantidor do dever.

### 3- MODALIDADES DE USUCAPIÃO

Até a atual conjuntura que apresento por meio do referido trabalho, demonstra-se que a usucapião é estabelecida por meio de diversos requisitos, tais estes, a posse mansa, pacífica, ininterrupta, com *animus dominis* tendo posse de objeto apto para a usucapião de forma legítima, dentro do lapso temporal estabelecido para a aquisição de cada modalidade.

Iremos desde então elucidar as principais modalidades da usucapião, sendo estas a usucapião ordinária, a extraordinária, a especial urbana e rural e a usucapião de meação ou conjugal, levando assim a ramificação para melhor compreensão.

#### 3.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

Tratamos de uma modalidade de prescrição aquisitiva, que é denominada em sua própria terminologia, sendo norteado pelo descrito no art. 1238 do 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. (BRASIL, 2017)

Podemos perceber segundo a lei a usucapião extraordinária, tem uma dimensão considerável em comparação as outras modalidades desse instituto, que logo mais serão apresentadas, deste modo percebemos que esta ramificação não depende do justo título nem da boa-fé para se requerer, mas deve-se obedecer o prazo de quinze anos para sua consecução, a mesmo modo se o objeto da posse no qual se almeja for a própria residência do possuidor esse prazo cai para dez anos, mas sempre nas diretrizes dos requisitos principais, que são posse mansa, pacífica e ininterrupta, em seguida, após o requerimento do direito em Juízo, o Magistrado decretara sua decisão judicial, sendo esta homologada em Cartório de Títulos de Imóveis.

Se a pessoa que almeja a usucapião, optar por esta modalidade, mesmo que este seja o proprietário de mais de um imóvel, de acordo com o que está escrito na obra, Tratado de Usucapião de Benedito Silvério de Oliveira (2010), devera se advertir à seguinte forma:

No referente a modalidade ora abordada, não se exige requisitos específicos, diferentemente das demais, em que o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel, também não se limita ao tamanho do imóvel usucapiendo, seriam estas citadas a urbana e rural.

### **3.2 USUCAPIÃO ORDINARIA**

Essa modalidade se refere a diferenciar-se da anterior, pois para a aquisição do bem o indivíduo deve ser justo ao título de boa-fé, constante na posse mansa, pacífica e ininterrupta, pelo prazo de dez anos, podendo este ser reduzido à cinco, se neste imóvel estiver residindo, adquirido a posse de forma onerosa, ou produzindo renda para si, observado a descrição do artigo 1242 do Código Civil:

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. (BRASIL,2017)

Novamente Benedito Silvério de Oliveira (2010) designa parâmetros legais em sua obra Tratado de Usucapião, defronte ao assunto referenciado no seguinte aspecto:

Partido da definição legal, encontramos o possuidor, também chamado de prescribente, usucapiente, que para ser proprietário do imóvel deve-se obedecer a requisitos infestáveis e que caracterizam a aquisição da usucapião ordinária, também conhecida como usucapião abreviada ou prescrição de breve ou curto prazo.

### **3.3 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA**

Previamente apresento o artigo regulador do tema no qual estamos prestes a esclarecer em sua narrativa do artigo 1240 §§1º,2º:

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 à 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. (BRASIL,2017)

Ao considerar em inteiro teor a lei em sua normativa , traz em sua especificidade esta modalidade da usucapião como sendo a mais específica, determinando menor prazo para a prescrição que seria de cinco anos, existindo também algumas singularidades, sendo estas o indivíduo possuidor não pode ter outra posse em seu domínio ou ter outra propriedade, o local da posse não pode ultrapassar 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) além dos requisitos essenciais como a posse mansa , pacífica e ininterrupta, dentro do prazo descrito e o objeto pleiteado deve ser legal , e para que haja validação de direito , o possuidor deve ter posse neste local urbano.

### **3.4 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL**

Igualmente ao apresentado anteriormente podemos ter clareza através do disposto no artigo 1239 do Código Civil com a seguinte narrativa:

Art. 1.239. 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.

É notório que a não disparidade entre as modalidades rural e urbana por se tratar de moradia e trabalho na terra pleiteada, não podendo a mesma ultrapassar cinquenta hectares, considerando que o possuidor não pode ter outra posse em seu domínio ou ter outra propriedade, do mesmo modo o possuidor deve obedecer aos critérios básicos, sendo esta posse mansa, pacífica, e ininterrupta no prazo de cinco anos e o objeto deve ser legalmente apto.

### 3.5 USUCAPIÃO DE MEAÇÃO OU PELO ABANDONO DO LAR

Esta subdivisão é curiosa quando falamos de sua simplicidade, se tratando de matrimônios e suas conjunturas de acordo e dissolução, não se estendendo a todos, mas diante do estudo apresentado, está se observando em sua jornada jurídica que há diversos casos de abandono de lar, e por entendimento de que no ato de celebração o casal compartilha de suas alegrias e também dos bens ao qual se instauraram o matrimônio, deste modo a parte de cada um deve ser pertencente a meação, de forma igual, mas quando há abandono de lar sem resposta de retorno, o direito prevê a possibilidade de usucapião por abandono de lar podendo ser compreendido no artigo 1240 – A e §1º do código civil:

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

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (BRASIL,2017)

A previsão para a usucapião por abandono de lar, o cônjuge pode usucapir a parte do cônjuge que abandonou o lar desde que não ultrapasse 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e os requisitos norteadores do instituto posse mansa, pacífica e ininterrupta, dentro do prazo de dois anos e o objeto pleiteado deve ser legalmente apto, visto que o possuidor somente poderá ter essa posse, não poderá ser pleiteada outra vez.

## **4- REQUISITOS E PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL OU ADMINISTRATIVA**

### **4.1 DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL OU ADMINISTRATIVA E SEUS REQUISITOS**

O iminente trabalho abordou os componentes da usucapião, conceitos, antecedentes históricos, modalidades, no entanto será apresentado a síntese da usucapião extrajudicial ou administrativa neste constante capítulo.

Se tratando da norma regulamentadora podemos nos basear no Novo Código de Processo Civil em seu artigo 1071 que nos traz a seguinte narrativa:

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

“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 [...] (BRASIL,2017)

O teor do fundamento somente é novidade para o Código de Processo Civil uma vez que a lei nº11.979/09 do Programa Minha Casa minha vida, em seu artigo 60, já faz previsão de uma possibilidade análoga, para os detentores que pretendem adquirir propriedade. No entanto o artigo 1071 do Código de Processo Civil traz uma novidade que seriam as dimensões e orientações reguladoras.

A usucapião em sua divisão supõe que o requerimento administrativo pode ser solicitado no Cartório de Ofício de Imóveis, por meio do Oficial de Registro de Imóveis.

Por se intentar na celeridade e eficácia do judiciário em sua solução através da prescrição aquisitiva e desafogar o sistema jurídico esse ordenamento foi estabelecido na legislação processual brasileira se manifestando como novidade.

Assim vemos a entrega do poder legislativo nas mãos dos registradores para que possam solucionar ocorrências, sem haver litígio, trazendo a obtenção dos

direitos requeridos colaborando para um desenlaçamento e contribuição para a atuação da juridicidade.

Mas é de grande relevância que entendamos como os notário e tabeliões ou registradores atuam para que lhe exerça o poder que lhe foi atribuído de entregar a quem se detém do direito de propriedade mediante requisitos legais, veremos na obra de Eduardo de Carvalho Zacarias, Usucapião anotado no qual ele traz a competência dos seguintes profissionais:

Os notários, ou tabeliões, e oficiais de registro público, ou registradores, são profissionais do direito, admitidos mediante concurso público, para exercer atividades notarial e registral mediante delegação e fiscalização do poder público, em caráter privativo. [3] Dotados de fé pública, prestam serviços públicos voltados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos (CF, artigo 236; Lei 8.935, artigos 1º a 3º. (ZACARIAS, 2016, p.98)

Devemos nos intentar que a prescrição aquisitiva não se enquadra somente aos moldes da usucapião extrajudicial, mas se tratando da extrajudicialização em seu critério, se estende também a conciliação em serventias extrajudiciais, consignação em pagamento extrajudicial, e ao inventario extrajudicial.

Através do indivíduo interessado em adquirir o registro de propriedade do bem, que solicitado ao registrador pelo objeto imóvel da usucapião. Deve ser instaurado pelo interessado o requerimento da usucapião administrativo, que em seguida dentro das diretrizes legais, terá a concordância da legitimação da usucapião extrajudicial, na coerência de nenhum conflito a respeito do bem. Todavia se não houver resposta favorável por meio da administrativa, não há impedimento a ingressar na via judicial.

## **4.2 PROCEDIMENTO DA USUCAPIAO EXTRAJUDICIAL**

Se dá ao início do processo quando o usucapiente faz o requerimento da usucapião administrativa no Cartório de Registros de Imóveis, respeitando ao princípio da instancia do distrito registral imobiliário, que se trata do pleito do imóvel na comarca onde ele se está localizado. Em virtude da complexidade do ato declaratório, é



necessário que acompanhado de um profissional devidamente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil o usucapiente esteja para lhe instruir e conduzi-lo ao que lhe intencionar.

Deverá constar em seu componente inicial de antemão provas documentais que comprove a prescrição aquisitiva dentro dos preceitos legais, que se enquadrem a uma das ramificações da usucapião, deve constar ainda as formalidades do instituto constando que o interessado possui posse mansa e pacífica e o abandono da parte do proprietário.

Na peça inicial depois de juntados os documentos necessários, deverá constar provas que comprovem a posse, tais como quitação de tributos e taxas. Como confirmação de posse o legislador menciona a ata notarial por meio de prova, sendo este verdadeiro, o usucapiente leva ao tabelião e solicita a ata notarial do imóvel, visto que a comprovação vem pelos sentidos, diante do que está vendo e ouvindo, ele aponta a veracidade dos fatos diante do requerimento e assim lavra a ata notarial, confirmando a comprovação. O tabelião ira até o local do imóvel fazer a certificação da ata, ira perguntar aos vizinhos, sobre a posse do requerente, podendo elas sob as penas da lei, serem testemunhas da autenticidade da aquisição prescritiva. Após a fiscalização e poder instituído ao tabelião mediante fé pública, compreendendo que tudo está nos conformes, leva a consta a autenticidade da lavratura na ata notarial, e meio de prova, logo após será anexo ao pedido de usucapião administrativa.

Adiante, acompanhada do memorial descritivo, a planta do imóvel deverá ser juntada e anotações técnicas competentes que averiguam o imóvel, sendo de extrema importância a necessidade da mesma, por se tratar de descrever o tamanho da área do terreno, quais são os vizinhos, no qual eles devem assinar a planta concordando com a solicitação da usucapião extrajudicial.

Apreciados as manifestações sequenciais do Cartório, e recebimento da petição da usucapião extrajudicial podemos averiguar as mesmas nas palavras de André Eduardo de Carvalho Zacarias, em sua obra Usucapião Anotado (2016):

Recebida a petição devidamente instruída, o oficial de registro procedera a anotação no livro de protocolo e autuara. Se faltar algum documento, formulara nota devolutiva entregue ao requerente, para que supra a ausência, se algum interessado não tiver assinado a planta, procedera a sua notificação, para que se manifeste em quinze dias. Devera ainda notificar a Fazenda Pública, municipal, estadual e federal para deduzir eventuais impugnações no prazo de quinze dias. Em seguida publicara um edital em jornal de grande circulação, as expensas do requerente, para dar ciência a

terceiros que, em prazo de trinta dias, poderão impugnar o pedido. (ZACARIAS, 2016, p. 100)

Observando que o ato impugnatório da Fazenda Pública, é na verdade uma alegação que o bem usucapido é público, sendo assim impossibilitando a usucapião, e em contrapartida quaisquer outros terceiros podem solicitar a impugnação em face da usucapião pleiteada, sendo que os confrontantes ou quem tenha o título real do imóvel, devera impugnar demonstrando que não teve concordância ou a planta do imóvel não foi assinada. Os manifestos deverão acontecer por escrito, sendo que toda e qualquer manifestação, deve ser protocolada perante o cartório de registro de imóveis, pois na usucapião administrativa não é aceito a presunção de anuência. A legislação estabeleça a possibilidade do tabelião de registro de imóveis, ir até o local esclarecer possíveis questões, que possam ser necessárias, para complementar a testificação da documentação, que foi apresentada pelo usucapiente, mas há ressalvas sobre esse ato, bem como demonstra novamente o professor André Eduardo de Carvalho Zacarias (2016) que através de sua doutrina Usucapião Anotado analisando da seguinte sistemática:

Essa faculdade do legatário deve ser exercida com necessária cautela, pois ordinariamente o oficial não tem formação técnica em engenharia e a inspeção deve se proceder dentro do que é possível verificar sem essa habilitação específica (ZACARIAS, 2016, p. 101)

Devemos nos intentar a impugnação do processo pode vir de qualquer parte interessada, o tabelião encaminha os autos ao foro competente do pleito, para análise de forma judicial, sendo assim possível o anexo da peça para que a usucapião se enquadre nos parâmetros do processo. Mas caso o usucapiente se veja prejudicado e não concorde com o encaminhamento por ter a hipótese de análise de forma administrativa, a dúvida poderá ser sanada de forma extrajudicial pelo juiz.

Poderá ainda o registrador ser encarregado de receber o pedido, caso não haja a impugnação da usucapião ou não tenha sido devolvido nenhum documento. Deverá ser apresentado de forma qualificada, a decisão apresentada a respeito da usucapião administrativa. Sendo feita através de pesquisa mediante provas e documentos apresentados, visando a veracidade e retidão legalmente posicionado. Devidamente enquadrado nos moldes jurisdicionais e legais, posteriormente, o registrador encaminhará o registro da aquisição possessória prescritiva, possibilitando o usucapiente de obter o real registro. Sendo fundamental a comprovação da

usucapião, a matrícula. Mas caso não haja a mesma devese dar início, para que assim tenha confirmação do registro. Do mesmo modo se o pedido for recusado, o registrador analisar em qual base legal foi amparado e quais as falhas constantes no processo. Mesmo passados pelos trâmites, sendo indeferido extrajudicialmente, nada impede de que seja feito o pedido da usucapião judicial.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ainda que constantes os julgamentos acerca da usucapião extrajudicial ou administrativa, não podemos nos limitar, pois é o ensejo do Juiz foi criar um meio mais rápido para a obtenção do pretendido pela sociedade quanto a sua propriedade imóvel, legalmente e ainda em concordância desafogar o judiciário de grande demanda processual.

Visto a busca pelo consenso entre as partes, e o alcance do direito possessório em decorrência da prescrição aquisitiva o Código de Processo Civil se intenta a concordância, quando se trata de um conflito não se obteria de uma decisão rápida e fácil, cabe ao judiciário discutir o direito certo e fácil de rápida análise, sendo esta opção de usucapião extrajudicial ou administrativa a forma mais vantajosa.

Inicialmente levantamos indagações a respeito dos requisitos e procedimentos da usucapião extrajudicial ou administrativa, consecutivamente esse questionamento foi respondido de forma sucinta, mediante amplitude de que seu objetivo é facilitar para o cidadão que pretende adquirir a posse de uma propriedade por meio da usucapião.

Posteriormente apresentamos o procedimento da usucapião de forma sucinta, sendo exigido para sua veracidade os documentos necessários para a comprovação do instituto, abrangendo a ata notarial como um dos meios de prova probatórias principais, em seguida deverá ir ao cartório de ofício de notas, acompanhado por um advogado, o usucapiente transcrevera o requerimento através de uma peça, solicitando a usucapião do bem em sua posse juntando todas as provas necessárias que conseguir, para comprovação de que o bem consta em sua posse mansa, pacífica e ininterrupta. Finalmente o oficial do cartório poderá aceitar as peças e provas dentro dos parâmetros ou negar o pedido, mas a negativa da usucapião extrajudicial não é a única forma de ingresso, restando ainda a possibilidade de pleito por meio judicial.

Finalmente, verificado a questão inicial, seria o instituto da usucapião extrajudicial ou administrativa um meio pelo qual deve-se amparar quem requer a posse do imóvel ensejado pelos meios formais de alegação e obtenção de ajuda

quando a celeridade do processo e diminuição do grande número de processos judiciais.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

BATISTA, Antenor. **Posse, possessória, usucapião e ação rescisória** 1º Ed. São Paulo. Juarez de Oliveira, 2002.

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

RIBEIRO, Benedito Silverio, **Tratado de usucapião**. Volume 1. 7. Ed. São Paulo, Saraiva 2010

RIBEIRO, Benedito Silverio, **Tratado de usucapião**. Volume 2. 7. Ed. São Paulo, Saraiva 2010

NOBRE, Francisco José Barbosa. **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil**. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 20, n. 4202, 2 jan. 2015. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/31454>. Acesso em: 8 dez. 2021.

ZACARIAS, Andre Eduardo de Carvalho. **Usucapião anotado**. 5. Ed. São Paulo Anhanguera Editora Juridica, 2016

BRASIL, **Código Civil** .46 Ed. Saraiva ,1995.

BORGES, Antonio Moura. **Usucapiao**.1. ed. Campo Grande : Contemplar, 2010.

BRASIL. **Constituição (1988) Constituição da Republica Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado,1988.