

INSTITUTO VALE DO CRICARÉ
FACULDADE VALE DO CRICARÉ
CURSO DE DIREITO

GENYF GEORGEA PIM GALINA DUQUE

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A AÇÃO DE USUCAPIÃO

SÃO MATEUS – ES

2019

GENYF GEORGEA PIM GALINA DUQUE

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A AÇÃO DE USUCAPIÃO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Faculdade Vale do Cricaré, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Me Rosana Julia Binda

SÃO MATEUS– ES

2019

GENYF GEORGEA PIM GALINA

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A AÇÃO DE USUCAPIÃO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Faculdade Vale do Cricaré, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito.

Aprovado em _____ de _____ de 2019.

BANCA EXAMINADORA

PROF. NOME COMPLETO

FACULDADE VALE DO CRICARÉ

ORIENTADOR

PROF. NOME COMPLETO

FACULDADE VALE DO CRICARÉ

PROF. NOME COMPLETO

FACULDADE VALE DO CRICARÉ

Dedicado à Deus

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço à Deus, que me deu forças para completar essa graduação que se finda depois de tantas lutas.

Aos meus familiares, meus pais, e meu marido e filha, por todo apoio e amor.

Aos meus amigos, pela ajuda sempre que preciso e apoio moral.

Ao meu orientador, meus professores do curso de modo geral e toda instituição, que foram fundamentais na minha formação acadêmica jurídica.

Aos meus colegas de classe, pelas trocas de experiências e momentos que passamos juntos, por estarem comigo nesta caminhada tornando-a mais fácil e agradável.

A todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização desta pesquisa.

A todos aqueles que de alguma forma estiveram e estão próximos de mim, fazendo esta vida valer cada vez mais a pena.

“A força não provém da capacidade física
e sim de uma vontade indomável.”
Mahatma Gandhi

RESUMO

A monografia em tela objetivamente discorre acerca da função da propriedade de bem imóvel, bem como, apresenta a usucapião, modalidade que visa a obtenção propriedade. Com efeito, o trabalho apresenta as consequências da falta da efetiva utilização de um imóvel, bem como o desperdício e inutilidade de um imóvel pode gerar, entre eles, a perda da propriedade por um, e o ganho para o outro. Pretende-se fazê-lo a partir do apontamento inúmeros meios de aquisição da propriedade pela usucapião, vez que múltiplas são as modalidades, entre elas, a extraordinária, ordinária, por abandono de familiar, especial urbana, especial rural, judicial ou extrajudicialmente, e outros. Tudo baseado em doutrina e legislação vigente. Além de tratar de bens que já possuam matrícula devidamente constituída, o trabalho visa exaltar a importância da usucapião nos casos de imóvel sem registro, que possuem donos os dominando, mas vivem na impossibilidade de afirmar propriedade, considerando que muitos locais são fruto de invasões e áreas sem domínio anterior. Visto que o Brasil foi povoado aos poucos, nem toda terra é devidamente loteada, escriturada e levada a registro.

Palavras-chave: Usucapião. Aquisição da Propriedade. Função Social. Função da Propriedade.

ABSTRACT

A monograph on the screen objectively discovers the property function of immovable property as well as presents a use, a modality that aims to use a property. In effect, the work presents as a consequence of the lack of effective use of a property, as well as the waste and worthlessness of a property can generate, among them, a loss of property for one and gain for another. It is intended to perform from the number of means of acquisition of property by the usucapion, which are several times, such as, among them, an extraordinary, ordinary, for a family, especially urban, especially rural, especially rural, judicial or extrajudicial, and others. All based on current doctrine and legislation. In addition to dealing with assets that already have registrations considered permitted, or work visa exalt with importance cases in cases of unregistered real estate, owned or dominant, but not allowed by law, considering that many sites are invasive and areas without domain previous. Since Brazil has been populated gradually, not all of its territory is properly crowded, written and taken to register.

Keywords: Usucapion. Property Acquisition. Social role. Property Role

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

§ - Parágrafo

Art. – Artigo

ART- Anotação de Responsável Técnico

CRFB – Constituição da República Federativa do Brasil

CC- Código Civil

RGI- Registro Geral de Imóveis

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 DA PROPRIEDADE.....	13
2.1 CONCEITO DE PROPRIEDADE.....	13
2.2 ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE.....	14
2.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	15
3 DA USUCAPIÃO.....	19
3.1 ORIGEM HISTÓRICA	19
3.2 CONCEITO	20
3.3 FINALIDADE.....	21
3.4 MODALIDADES.....	22
3.4.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINARIO.....	23
3.4.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIO.....	24
3.4.3 USUCAPIÃO RURAL ESPECIAL.....	25
3.4.4 USUCAPIÃO SSPECIAL URBANO.....	27
3.4.5 USUCAPIÃO FAMILIAR.....	28
4 PROCEDIMENTOS VIABILIZADORES DA USUCAPIÃO.....	31
4.1 PROCEDIMENTO JUDICIAL COM O NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.....	31
4.1.1 Procedimento Judicial.....	31
4.1.2 Procedimento Extrajudicial.....	34
4.2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	38
CONCLUSÃO.....	46
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	47

1 INTRODUÇÃO

De início, saliente-se que o objetivo do presente trabalho é apontar a função social da propriedade, principalmente do bem imóvel, ressaltando as formas pelas quais essa função pode se revelar, que pode ser a finalidade de moradia, de produção de bens e movimento da economia, geração e empregos, subsistência do proprietário e outras formas.

E neste interim, a monografia passa a apontar as consequências da não observância deste princípio constitucional, que pode custar até a perda da propriedade pelo titular do direito real. O dono do bem sem destinação apropriada pode sofrer tributação, ser objeto de desapropriação, e ainda, por deixar que terceiro exercer posse mansa, gerar espaço à usucapião.

E é deste meio de aquisição e propriedade que se pretende tratar, apontar modalidades, vias em que pode ser pleiteado, requisitos e finalidade.

Dessa maneira, a problemática gira em torno da conexão entre a função social e a usucapião. Respondendo ainda, o que é usucapião e quais são as funções sociais que um imóvel deve ter como destinação.

Neste liame, são criticadas algumas exigências da usucapião extrajudicial, que põe requisitos ao procedimento de modo a torna-lo caracteristicamente como ato consensual, que não facilita o ideal pretendido pela desjudicialização do instituto.

Também são abordadas questões especiais do procedimento de usucapião judicial, tais como os efeitos da sentença, os documentos a serem juntados, utilização da sentença como título justo junto ao Cartório de Registro e outros.

Este trabalho tem por objetivo geral a averiguação e estudo da função social da propriedade, com aprofundamento na conexão entre o princípio constitucional em voga, e o instituto da usucapião.

Desta forma optou-se por se fazer o procedimento metodológico dentro de uma abordagem qualitativa baseado em bibliografia que formula a base da pesquisa.

Para melhor exposição do tema, este trabalho está dividido em Três Capítulos.

O primeiro deles, trata exclusivamente da função social da propriedade. O item 1.1. trata da propriedade, conceituando-a à luz da doutrina, apontando a teoria objetiva de posse que é a dotada pelo ordenamento jurídico brasileiro, onde em suma

defende-se que “para constituir a Posse basta o corpus”. E ainda, diferenciando a propriedade de detenção e posse.

Já no título seguinte, 1.2. são tratadas as atribuições da propriedade, que são o gozar, dispor, usar, e reaver, detalhando cada umas delas.

No último tópico do capítulo em voga-1.3, é abordado o princípio da função social, que preza pelo desenvolvimento social através de um bem, ou ainda, na inclinação que este deve se dar em propiciar uso para moradia, ou outra finalidade que lhe de aproveitamento significativo. Este é meio de influir de certo modo a decisão do proprietário acerca do destino que dará ao seu imóvel.

Logo após, no capítulo 2, é tratado do instituto da usucapião, que é meio pelo qual se modifica ou consolida propriedade de alguém que pelo prolongar do tempo, exerce posse de certo bem, obedecendo a principiologia da função social da propriedade.

No item 2.1. é narrada a história da usucapião desde os primórdios, podendo ser identificada na sua forma mais bruta deste o direito na Roma antiga.

Já o tópico 2.2. é conceituada a usucapião, e no item 2.3. tratada a finalidade do instituto, que se releva na premiação do indivíduo que passa a cuidar, toma animo de dono, cultiva, mora, planta, faz proveitosa área que não recebia destinação e cuidados, tudo o que o princípio da função social preza.

Por último, o 2.4. aponta todas as modalidades, existentes no ordenamento jurídico brasileiro, de usucapião, quais sejam a usucapião extraordinária, ordinária, rural especial, especial urbana, e por abandono familiar, todas tratadas nos subtítulos 2.4.1., 2.4.2., 2.4.3., 2.4.4. e 2.4.5., respectivamente.

Ainda, no terceiro capítulo, são abordadas as vias que podem ser utilizadas para vindicar o direito a aquisição da propriedade pela usucapião.

Nesta esteira, o item 3.1. trata do meio mais usual que é a usucapião via judicial, apontando mudanças e questões tratadas pelo Código de Processo Civil de 2015, recente.

Em seguida, o subtítulo 3.1.1. aprofunda acerca do requerimento judicial, tratando a petição inicial, documentação necessária, instrução, saneamento do feito, sentença, e ainda, os efeitos desta sentença, como o trânsito e julgado e feitura de coisa julgada material, até a investidura de título justo hábil a tornar possível registro de propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Nos prumos finais do trabalho, o item 3.2. trata da via administrativa de processamento de pedido de usucapião, aprofundando no subtítulo 3.2.1. os requisitos mínimos, meios de requerimento, processamentos e atos dos tabeliões, e fases que este procedimento enfrentará até o seu efetivo deferimento e registro.

2 DA PROPRIEDADE

De início, de modo a salientar a importância da função social da propriedade, e sua ligação com o direito à usucapião, o presente capítulo elucida a conceituação, função e atributos do proprietário de bem imóvel.

2.1 CONCEITO DE PROPRIEDADE

Quanto a conceituação de propriedade, há de início de se afirmar que não é única sua definição, adequando-se ao contexto histórico, econômico, político, dentre outras circunstâncias. Segundo Orlando Gomes (2004), a propriedade pode ser definida através de três critérios básicos, sendo eles o sintético, analítico e o descritivo.

De início, o critério sintético está para, no que se refere ao primeiro critério, a submissão da coisa ao seu dono, no que diz respeito a todas as suas condições e relações jurídicas.

Por outro lado, o critério analítico, segundo Gomes, está relacionado ao direito de propriedade que o dono passa a ter direitos de usar, fruir, dispor e alienar a coisa. Maria Helena Diniz (2010) também compactua deste pensamento, asseverando que a propriedade é o direito que a pessoa física ou jurídica tem de usar, gozar, dispor e reivindicar um bem corpóreo ou incorpóreo, dentro dos limites normativos.

E o último critério, descritivo, é abordado por Gomes no sentido de caracterizar a propriedade é como algo complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, na medida em que o bem pertence a determinada pessoa, sendo submissa das vontades desta, que pode doa-la, demolir construção, edificar, enfim, fazer o que lhe aprouver, na observância da legislação.

Importante não confundir propriedade, com a posse e detenção, que são institutos distintos dos direitos reais.

A teoria objetiva, de autoria de IHERING, adotada pelo ordenamento jurídico brasileiro, esta traz a definição de posse que na rápida conceituação e Maria Helena Diniz: "para constituir a Posse basta o corpus, dispensando assim o animus e sustentando que esse Elemento está ínsito no poder de fato exercido sobre a coisa ou bem." (Diniz; Maria Helena. 2010, p. 36). Ou seja, basta que se tenha domínio da coisa, para ser considerado posseiro.

Em seguida, a detenção compreende os mesmos poderes da posse, mas com limites, como por exemplo a disposição do bem. O ponto de reconhecimento se há vigência de mera detenção é a existência de subordinação e prestação de contas entre o detentor e o real proprietário do imóvel, pois o principal intuito do detentor, é conservar o bem e defende-lo de invasões ou saqueamento de terceiros.

Compreendido a diferença entre os três institutos, faça-se uso da lição de José Carlos Moreira Alves:

O que distingue o direito de propriedade dos outros direitos reais (os iure in re aliena) é a circunstância - como acentua Cario Longo - de ser ele o direito real de conteúdo mais amplo, e o único autônomo. (Direito Romano, Ed Revista Forense, 2000, p. 282).

2.2 ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE

Conforme salientado no momento de conceituação da propriedade, e também sob a disciplina do art. 1.228 do Código Civil, “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”.

Desta maneira, extraem-se as quatro atribuições e direitos de um proprietário sob seu bem: Gozar, Reaver, Usar e Dispor. E neste interim, necessário tratar de cada uma dessas atribuições, destrinchando-as na medida do possível.

A primeira faculdade do proprietário é a de gozar ou fruir do bem- *ius Fruendi*. Nos moldes do artigo 1.232 do Código Civil, se perfaz na medida em que se pode obter e perceber os frutos advindos da propriedade, vindo inclusive a auferir lucros com aquilo que se extrai, sendo este de origem natural ou não, como vegetais, hortaliças, alugueres, e etc.

No tocante a percepção de frutos e produtos do bem, há aqueles que não diminuem o valor do imóvel, e outros sim. Os frutos são os que não inferem no valor e estrutura do bem principal, são acessórios, tais como arvores frutíferas e o aluguel do imóvel. Já os produtos, também são bens acessórios, mas que quando extraídos do imóvel principal, lhe diminuem valor, este é o caso de propriedade com mineiro, pepitas e outros minerais que após esgotados, fazem com que a terra se torne de menos valor.

Vencida esta parte, a faculdade de reaver a coisa, *Ius Vindicatio*, se revela na medida em que o proprietário pode reaver a coisa daquele que de forma injusta esteja exercendo posse ou detenção. Neste interim, a ação cabível é a reivindicatória, que é a principal ação petitória, versando o litígio em torno de direito proprietário.

Logo em seguida, reconhece-se o direito ao uso da coisa, *Ius Utendi*, que se revela na medida em que o dono dispõe do direito ao uso da coisa da forma que lhe aprouver, na medida da lei. Por exemplo, não podendo plantar no imóvel ervas proibidas como a popularmente conhecida Maconha. Ou ainda, pode simplesmente não fazer nada com o imóvel, no entanto, ciente de possíveis consequências da inutilização.

Por último, mas não menos importante, o dono de um bem pode dispor dele, *Ius Disponendi*, que nada mais é, que a condição de vender, doar, deixar em testamento, impor penhora, desmembramento, dar em garantia e tantas outras formas de disposição.

Resumidamente, a disposição se atenta a ideia de transferir titularidade, gravá-la de ônus e aliená-la a outrem a qualquer título.

2.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Após a tratativa do conceito de propriedade, e suas atribuições, nasce a necessidade de tratar da função social deste instituto. O princípio da função social da propriedade. Este está para todo e qualquer sujeito que deve prezar pelo desenvolvimento, valorização e emprego significativo e relevante de determinado imóvel, de modo que influa positivamente para a coletividade.

O imóvel deve se inclinar a uma finalidade de importância, e não ficar ocioso. Seja para fins de moradia, trabalho, melhorias para a sociedade, bem-estar geral da coletividade, respeitados os direitos individuais.

Este princípio, pode de certa forma os direitos de gozo do imóvel, e a individualidade do sujeito na forma como deseja usar seu bem, de modo a incentivar a conversão da propriedade em um bem para toda a coletividade, na medida em que, havendo possível ociosidade do imóvel, pode haver perda do bem.

Sob o vigor da Constituição Cidadã, CFRB/88, o texto constitucional e todo ordenamento civil seguem na inclinação de garantir de forma muito mais concisa o

direito público, que o privado. Neste liame, o direito da propriedade deixa de ser algo absoluto, passando a ser condicionado por exemplo, ao maior interesse da coletividade, que por exemplo, da aso ao tombamento, desapropriação e outros. E noutro ponto, o proprietário passa a não ter somente direito, mas obrigações para com o bem, de modo que em caso de descumprimento, essa propriedade pode ser afastada, por um juiz de direito por exemplo, para que o bem passe a exercer finalidades econômicas e sociais, como é o caso da usucapião.

Elencando os dispositivos da Constituição Federal que tratam do direito à propriedade, vê-se, no art. O art. 5º, inciso XXII “é garantido o direito de propriedade;” Constando no rol das garantias do artigo 5º, tem peso de direito fundamental e cláusula pétrea. Ao passo que o art. 170, nos seus incisos II e III, estabelece novamente:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
II - propriedade privada;
III - função social da propriedade;

Diante do consignado, à luz da constituição o direito à propriedade privada está atrelado à função social. De modo que, não atendendo a propriedade a sua real função, o dono pode sofrer privação do seu direito, em nome de uma finalidade maior.

Nas lições de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal: "A função social é um princípio inerente a todo direito subjetivo". Neste diapasão, eleva-se a função social a todas as searas, não somente à propriedade. E princípio subjetivo por seu turno, é aquele concedido pelo ordenamento ao indivíduo para a satisfação de seu interesse próprio. Exemplo tido é a liberdade de exercer atividade comercial, respeitando apenas limites.

Ressalte-se que promulgada a Constituição atual, o cunho social e humano dela é fortemente percebido, de modo que a função social do imóvel se sobrepõe ao direito de propriedade privada. Em outras palavras, a propriedade não se funda na finalidade individual, mas sim na sua função social, que pode se revelar nos interesses ambientais, culturais, econômicas, dentre outras.

Mencionando a questão econômica, a fixação de estabelecimento empresarial na propriedade configura realização de função social que a Constituição menciona. O §2º, do art. 1.228 do CC, reza que “§ 2º São defesos os atos que não trazem ao

proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.”.

Portanto, "o abuso do direito de propriedade é um ato ilícito objetivo, no qual o proprietário pratica uma atividade lícita na origem - posto inserida em uma das faculdades do domínio -, porém ilícita na origem - posto que inserida em uma das faculdades que interagem com o exercício do direito subjetivo.

O ato ilícito, que nada mais é que ação ou omissão que fere direito alheio, seja obrigações como reparação dos danos da vítima, bem como, no caso da propriedade, gera sanções, restrições ou até mesmo a perda do direito subjetivo de propriedade. Como bem assevera o art. 187 do Código Civil, havendo abuso de direito, incorre em ato ilícito, neste diapasão, a propriedade também possui limite da razoabilidade da atuação positiva ou negativa do proprietário, conforme ética da situação, examinando o peso e dimensão dos princípios conflitantes, vale dizer, direito de propriedade e função social da propriedade.

No que se refere aos modos como a função social pode ser desempenhada, dentre elas estão: residência, entretenimento, saneamento, transporte, entre outros, ou seja, o ensejo ao crescimento urbano exige um estudo prévio de ordenação que incide sobre impacto ambiental de vizinhança.

Um das formas pelas quais o cidadão comum pode perder a propriedade do seu imóvel, é através da desapropriação, mecanismo que o indeniza no valor do bem, em prol da coletividade- exemplo construção de uma creche. Outros meios são a servidão e do uso de tributos para limitar o direito de propriedade. Tudo por meio do plano diretor ou das leis orgânicas locais das cidades.

A situação de desigualdade no exercício de propriedade é outra realidade no Brasil que merece atenção. No que tange aos imóveis urbanos, a função social pode dividir as riquezas da melhor forma, como no caso de uma desapropriação para construção de casas a serem entregues a pessoas de baixa renda. E a mesma realidade se revela nas propriedades rurais, onde milhões de sem-terra vagam pelos campos na busca de um ambiente livre e propício ao cultivo, cerca de 2% da população é detentora de cerca de 50% das propriedades rurais existentes.

A preocupação com a disposição da propriedade urbana por seus donos gira entorno da sua finalidade que é de grande importância, vez que gera renda, trabalho e produção de produtos, tais como os alimentos, e assim sendo, a observância da sua função social à risca é de extrema importância para a economia do país. Ante o

exposto, o uso adequado da propriedade rural deve se basear na exploração de no mínimo 80% da área explorável do imóvel (art. 6º da lei 8629/93), na observância dos índices de produção da região, na qual a propriedade está inserida.

Ainda mencionando os deveres sociais que a propriedade tem, elas estão atreladas as obrigações trabalhistas, de proteção para com o meio ambiente, sob pena de sofrer sanção de desapropriação por reforma agrária.

Por derradeiro, constata-se que o fenômeno da propriedade possui viés muito mais social do que privado, possuindo muito mais marras quanto aos deveres do que liberdades de direito. Sendo pautada na liberdade, igualdade e solidariedade. A inteligência destes três substantivos, deve se resguardar a liberdade de quem é dono; possibilitar que os aspirantes ao direito de propriedade tenham essa possibilidade, e por fim, ter olhar de sensibilidade nos litígios entre os proprietários e não proprietários.

3 DA USUCAPIÃO

Lançando mão do princípio da função social da propriedade, instituto ligado a esta conjectura é a usucapião, que é meio pelo qual se adquire propriedade, após se dar destinação esperada à determinado bem.

Trata-se a usucapião de modo de aquisição originária, que em linguajar mais simples, ignora qualquer relação de compra e venda, ou doação (negócio jurídico) anterior a sua aquisição, entre o que pleiteia a aquisição e o que a detinha anteriormente. Sendo assim, aquele que aquire o direito à usucapião, recebe este bem de forma livre, sem ônus, vício ou litígio, gozando de todos os direitos de proprietário.

Figura 1: usucapião.



Fonte: **As diferentes modalidades de usucapião e seus requisitos**. Disponível em: < <https://direitodiarario.com.br/5918-2/> > . Acesso em 01 nov. 2019.

3.1 ORIGEM HISTÓRICA

A primeira Civilização que se pode mencionar na origem do uso da usucapião, é a Romana, que através da lei XXII Tábuas, trazia os requisitos do que hoje traduz a usucapião. Na codificação em voga, o cidadão romano podia depois de decorrida a posse por um período de um ou dois anos, requerer a propriedade de coisa móvel ou imóvel.

Nos primórdios, o pedido de usucapião era utilizado com finalidade de convalidar vícios de legitimação, sob a comprovação de que existisse boa-fé do possuidor, tendo em vista a numerosa de solenidades que envolviam a transmissão de bens.

Dado o passar dos anos, o possuidor que passava a dominar determinado bem, passou a contar com uma espécie de direito prescricional, que podia ser utilizado como tese defensiva em caso de o real proprietário reivindicar o bem. No entanto, o lapso temporal exigido para a aquisição de direitos legítimos sob o bem passou a ser mais longo, por volta de 10 a 20 anos. (Chaves & Rosenvald, 2009)

De acordo com Pedro Nunes (2000, p. 14) “Justiniano fundiu num só instituto o usucapião primitiva e a prescrição de longo tempo, denominando-lhe usucapio”

Neste seguimento, acredita-se que a usucapião surgiu realmente cerca de 528 depois de Cristo, Justiniano extinguiu as diferenças entre propriedade civil e pretoriana (peregrinos), unificando os institutos na usucapião, concedendo ao possuidor peregrino a ação passível de adquirir a propriedade através do decurso de tempo. (Chaves & Rosenvald, 2009)

O precursor da usucapião no ordenamento jurídico Brasileiro foi o código civil de 1916, “Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel: III - Pelo usucapião”.

Já no Brasil, uma modalidade diferente de usucapião foi agregada ao instituto, por meio da Constituição Federal de 1934, que criou a usucapião *pro labore*, que foi repetida nas Constituições de 1937 e 1946, e omitida na de 1967. Atualmente a Magna Carta traz duas espécies de usucapião, urbana (artigo 183) e rural (artigo 191). (Nunes, 2000)

Atualmente, a Constituição e Código Civil tratam inúmeras espécies, prazos e requisitos distintos para alcançar o instituto, e serão tratados nos capítulos seguintes.

3.2 CONCEITO

Resumidamente, usucapião é meio de obtenção de propriedade originária, que serve para aquisição deste tributo com relação a bens móveis e imóveis. Clóvis Beviláqua, doutrinador, assevera que usucapião nada mais é a aquisição do domínio pela posse prolongada (Beviláqua, 1950).

Como já foram afirmadas reiteradas vezes, um dos fatores mais importantes para a configuração deste direito, é o domínio, exercício por um certo indivíduo sobre um bem, que prolongado no tempo lhe garante possibilidade de pleitear usucapião, que dispensa vínculos originários com o antigo dono da coisa.

Mencione-se que cada modalidade possui quesitos distintos a serem satisfeitos, de forma ininterrupta, continuada, e sem oposição, dão ensejo ao possuidor de auferir propriedade livre de qualquer ônus.

3.3 FINALIDADE

A intenção da usucapião é incentivar e gratificar aquele que ocupa e da utilidade a bem móvel ou imóvel que estava inabitado e ocioso. Ao passo que, restringe e extingue o poder de propriedade daquele que a detinha e não deu o devido valor, deixando de dar a ele a função social devida, que pode ser das mais várias: moradia, econômica, ambiental.

No instante em que alguém se impõe sobre determinado em, e direciona-a a destinação que a constituição estabelece como substancial para a manutenção da propriedade de alguém, abre porta a um dos mecanismos fomentadores do exercício da propriedade.

Carlos Roberto Gonçalves da lição acerca da propriedade, registrando que a propriedade, titularidade de um bem é perpetua, no entanto, não é imutável. Explica que o dono da coisa deve manter manifestações que evidencie sua vontade de continuar dominando e sendo o real proprietário do bem, inclusive, afastando de imediato invasões injustas, que se perpetuando traduz renúncia ao direito.

Em seguida, mencione-se a divisão das três espécies de requisitos a serem satisfeitos para surgir o direito a usucapião, que são: os pessoais, reais e formais. No que se refere ao quesito pessoal, personalíssimo, estes se atem aos que figuram nos dois polos da demanda judicial, onde o autor é quem deseja a aquisição da

propriedade, e no polo passivo, quem consta no registro do imóvel junto ao RGI, e a importância disto é que dependendo de cada pessoa, condição e estado, os prazos no computo da posse *ad usucapionem* pode ser suspensa, interrompida, ou nem ser computada.

Quanto aos pressupostos reais, estes se referem ao bem que se pretende usucapir, como os terrenos de marinha, pertencentes ao Estado em geral. E por fim, os de classificação formal, são os requisitos gerais, como o lapso temporal, a precificação perpetuação dela no tempo, sem oposição, com status de dono. GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, v. 5. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 257.

6 1.4

Por fim, importa apontar a natureza jurídica da sentença nos autos de usucapião, que é de mera declaração da propriedade, vez que a propriedade de fato já ocorre desde o momento em que houve o preenchimento dos quesitos que lhe conferem direito ao acolhimento da pretensão em juízo. O termo decisório é utilizado como título viável a autorizar o registro do imóvel junto ao Cartório Extrajudicial, que formalizada a titularidade do bem imóvel por exemplo, ou em caso de usucapião de automóvel, o órgão competente que é o Detran.

3.4 MODALIDADES

Feitas as explicações gerais, aplicáveis a todas as espécies de usucapião, é de suma irrelevância tratar de forma individualizada cada modalidade, explicitando quesitos diferenciados e disposição legal correspondente.

Figura 2: Tipos de Usucapião



Fonte: AMARO, Nilde. **Você conhece todos os tipos de Usucapião.** Disponível em: <<http://www.advocacianilde.com.br/voce-conhece-todos-os-tipos-de-usucapiao>>. Acesso em 01 nov. 2019.

3.4.1 Usucapião Extraordinária

A primeira modalidade a ser encontrada na ordem de dispositivos do Código civil, é a Usucapião Extraordinária, que tem amparo no artigo 1238, esta modalidade, que segundo alguns doutrinadores, divide-se em duas, vez que o dispositivo legal traz dois prazos distintos para usucapir. De início, o caput do artigo regulamente da seguinte forma:

Art. 1238. 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.

Desta feita, os requisitos para ter reconhecida a propriedade através da usucapião extraordinária, são os 15 anos de posse ininterrupta, pacífica, sem posição de terceiros, com *animus domini*.

Porém, como mencionado, existem dois prazos distintos na previsão do art. 1238, do CC, e a outra, consta no parágrafo único, que assegura que “O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”. Deste modo, surge um desdobramento da usucapião extraordinária, a chamada extraordinária pro labore, que reduz o prazo de posse de 15 para 10 anos, agregando outro requisito, que é a destinação do imóvel como moradia ou realização de obras e serviços.

Mais uma vez, é enaltecido o princípio da função social da propriedade, reduzindo o tempo de posse, contando que a destinação do imóvel usucapiendo seja mais relevante que as demais, como a produção agrícola, fixação de residência, entre outros.

3.4.2 Usucapião Ordinária

Seguindo em diante, há de se comentar acerca de outra modalidade, a Usucapião Ordinária, que é regimentada no artigo 1242 do Código Civil, que assim como no caso anterior, também estabelece dois prazos e desdobramentos dentro de uma só modalidade.

Esta se diferencia da anterior, no ponto em que exige comprovação de existência justo título e boa-fé, e ainda, altera os prazos. Justo título traz ideia de documento hábil a transmitir posse, fazendo-o crer gozar e titularidade de proprietário. Já a boa-fé, é o estado subjetivo de ignorância do possuidor quanto ao vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa.

Senso assim, expõe o caput do dispositivo “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. Pode-se afirmar que a diminuição do tempo exigido na modalidade anterior para a Ordinária, se dá em razão das exigências acrescidas- boa-fé e justo título, passando a ser de 10 anos.

Por derradeiro, quando ao conteúdo do parágrafo único do art. 1.242, este trata da chamada Usucapião Ordinária pro labore, que diminui o prazo exigido de 10 anos para 5, acrescendo além do justo título e boa-fé, o estabelecimento de moradia no bem imóvel, ou utilização dele para fins de obras e empreendimento ou outra destinação de relevância para a sociedade.

O texto do parágrafo único do artigo 1242 reza que:

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.

3.4.3. Usucapião Rural Especial

Esta modalidade de Usucapião teve sua criação revelada através da Constituição Federal de 1934, permanecendo durante as constituições posteriores, até ser disciplinada pelo Estatuto da Terra em seu artigo 98, lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964. Chamada de Usucapião Rural Especial ou Pro Labore, recebe esta nomenclatura por ter como alcance aqueles que tomam posse de área no intuito de torna-la produtiva através do seu próprio trabalho, produzindo frutos, mantimentos, produtos comerciais, de modo a auferir deste imóvel a subsistência do possuidor e sua família.

A Usucapião Rural Especial ou Pro Labore necessitou de detalhamento e maiores cuidados em meados dos anos 80, que aconteceu através da lei nº 6.969 de 10 de dezembro de 1981, devido aos grandes problemas fundiários que vinham se proliferando, ou seja, as ocupações de áreas rurais por colonos sem-terra viraram uma constante.

Figura 3: Usucapião Rural.



Fonte: Aspectos notórios da Usucapião. Disponível em: <

<https://direitodiario.com.br/aspectos-notorios-da-usucapiao-2/> > . Acesso em 02 nov. 2019.

Acontece que, posteriormente, com o advento da Constituição Federal de 1988, houve menção da modalidade em voga, no seu artigo 191, praticamente derogando o previsto na lei nº 6.969/81. Veja-o *ipsis litteris*:

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.

Este dispositivo modifica a área de ocupação passível de usucapião por esta modalidade, que pelo disposto no artigo 1º da lei nº 6.969/81 abrangia até 25 hectares de terra, que passou a ser compreendido como não superior a 50 hectares.

Ademais a mais, a Usucapião Rural Especial ainda foi retratada no Código Civil, que regulamenta no seu artigo 1239 da seguinte forma:

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.

Esta, diferente das modalidades de Usucapião Extraordinária e Ordinária, possui delimitação máxima de área passível de usucapião, e ainda, exige que o pleiteador deste direito, não seja proprietário de nenhuma outra área.

Somando todos os quesitos, para alcançar propriedade de área rural através da Usucapião Rural Especial, deve-se possuir de forma ininterrupta, pacífica, mansa, sem oposição, com *animus domini* por 5 anos a área que deve medir até 50 hectares, desempenhando sob ela atividade produtiva que possibilite o sustento do possuidor e de seus dependentes, ou para fins de moradia. Por fim, deve provar mediante certidão negativa, a não propriedade de outro bem imóvel.

3.4.4 Usucapião Especial Urbana

Outra espécie de Usucapião é a Especial Urbana, que também consta na Carta Magna, possuindo força de garantia constitucional, que no art. 183 garante esta modalidade especial de auferir propriedade de imóvel na zona urbanizada:

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.

Esta modalidade de garantia foi reafirmada no Estatuto da Cidade, lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, em seus artigos 9º a 14 e posteriormente através do Código Civil em 2002, em seu artigo 1240, fazendo uso das mesmas palavras, letra por letra, idêntica à Constituição Federal.

Especialmente esta modalidade se assemelha com a Usucapião Rural Especial, que também é consignada na Constituição Federal, modalidades estas que primam pela comprovação de não propriedade de outro bem, na utilização como moradia, como meio de labor, delimitando o espaço para que não seja muito vasto, deixando clara a intenção real da função destas espécies, que é a garantia da

dignidade, do direito à moradia, ao trabalho que seja capaz de suprir um lar, e o próprio direito à propriedade privada, que deve ser incentivada e viabilizada.

Portanto, recapitulando na Usucapião Especial Urbana, a área urbana deve ser de até 250 m², somada a posse mansa, pacífica, ininterrupta, com ânimo de dono pelo prazo de 5 anos, sendo esta fixação de posse para fins de moradia própria ou de sua família, e por fim, comprovação novamente de não propriedade de outro imóvel urbano ou rural, que pode ser feita através de certidão negativa expedida por Cartório de Registro de Imóveis.

3.4.5. Usucapião Familiar

Esta modalidade consideravelmente recente, denominada Usucapião Familiar, surgiu através da lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011, a qual acrescentou à lei nº 11.977/09, que é a Lei regulamentadora do popularmente conhecido como Programa social da “Minha Casa, Minha Vida”.

Neste seguimento de obtenção de propriedade, a intenção é viabilizar a obtenção de propriedade de um imóvel por um dos ex cônjuges que teve o lar abandonado pelo até então companheiro/cônjuge, e permaneceu sozinho exercendo a posse do imóvel, com seus demais familiares, filhos, sem oposição ou perturbação na vigência desta posse. A lei nº 12.424/11 acrescentou ainda, o artigo 1240-A no Código Civil vigente, propondo o seguinte:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A Usucapião que é instituto com inclinação gritante a promoção do bem social e defesa dos interesses daqueles que zelam e dão destinação ideal aos bens móveis e imóveis, inseriu esta modalidade de obtenção de propriedade, em atenção a problemas sociais, como o que ocorre após desfazimentos de algumas uniões, em que um dos consortes “some”, abandonando pertences, deixando de zelar pelo

imóvel, bem como colaborar com custos como IPTU e manutenções uteis e necessárias.

Assim como nas demais modalidades, são impostas algumas exigências para que haja direito ao usucapião por abandono familiar, e eles são: o cônjuge residente no imóvel precisa ter posse direta e exclusiva pelo prazo de 2 anos, devendo a área não ultrapassar medida de 250 m², o cônjuge que pretende a usucapião não pode ser proprietário de nenhum outro imóvel e, por fim, o abandono efetivo do lar deve ter sido comprovadamente intenção do cônjuge, não podendo ter sido expulso, preso por exemplo, ou elidido de outra maneira a forjar caracterização de abandono.

Neste diapasão, tratadas todas as especiais de usucapião regulamentadas no ordenamento jurídico brasileiro, relevante mencionar que, após preenchimento dos requisitos de qualquer umas das modalidades apontadas, já se presencia o ganho do domínio, já se adquire propriedade, não havendo precisão de decisório jurídico que constitua o possuidor em proprietário. Caminha neste sentido o pensamento dos doutrinadores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenthal:

A sentença na ação de usucapião não é requisito formal à aquisição do domínio. O possuidor já detém o domínio no instante em que completa o lapso temporal exigida lei, com o preenchimento das exigências pessoais, reais e formais antes analisadas. Tendo feição meramente declaratória, serve a sentença para constituir o usucapiante na qualidade de novo titular do direito de propriedade, figurando como título para ser levado ao registro no RGI.

Como mencionada as palavras dos doutrinadores supra, a natureza da sentença da ação de usucapião é declaratória, vez que não constitui em direito, mas declara-o, tornando a sentença título justo e competente para ser levado à registro, formalizando a propriedade, criando matrícula, desmembrando parte da área eu passa a ter nova propriedade, ou modificando na total titularidade de imóvel que já possua matrícula.

Mencione-se ainda a lição de Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart acerca desta temática:

De toda sorte, é bom salientar a natureza meramente declaratória da usucapião. Por outras palavras, não é pelo procedimento em questão. A ação judicial se limita a certificar a anterior aquisição da propriedade – que se deu a partir do momento em que foram reunidos os requisitos para tanto. Daí porque é possível que, por outra via,

possa o interessado obter semelhante providencia. Assim, por exemplo, admite-se a alegação de usucapião como matéria de defesa.

Ante tudo que fora apontado, preenchidos os requisitos para obtenção desta forma de aquisição originaria de propriedade, é necessária que seja ingressada com Ação de usucapião, ou seja diligenciada junto Cartório Extrajudicial, a sua efetiva declaração, e esta será o assunto dos próximos capítulos.

4 PROCEDIMENTOS VIABILIZADORES DA USUCAPIÃO

Conforme será tratado neste capítulo, duas são as formas pelas quais a usucapião pode ser requerida. Via judicial e extrajudicial.

4.1 PROCEDIMENTO JUDICIAL COM O NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Antes de mais nada, cumpre salientar a retirada do procedimento especial da usucapião que era prevista no Código de Processo Civil de 73, e na nova redação dada ao Código dos Ritos Cíveis de 2015 foi transformado em procedimento comum, aparecendo o termo “usucapião” em cinco oportunidades em todo do código, que possui mais de mil artigos.

No entanto, o rito especial da usucapião rural encontra-se plenamente em vigor, bem como, algumas previsões constantes no CPC de 73 que não foram tratados pelo CPCP de 2015, dentre elas, o estabelecimento de obrigatória participação do Ministério Público em todas as ações de usucapião.

4.1.1 Procedimento Judicial

Em se tratando da ação, rito, e demais peculiaridades, importante tratar inicialmente da petição de ingresso.

Acerca do endereçamento da peça, esta deve se reportar ao juízo da comarca em que se situa o imóvel, contendo a qualificação completa do requerente da aquisição de propriedade, e no polo dos réus, aquele consta o titular do direito real, e em caso de não existir matrícula do bem, não há que é falar em requerido. Frisando que, em caso de tratar-se de pessoa casada, o cônjuge do requerido devera figurar juntamente no polo passivo, e o autor, em caso de comunhão do bem, deve participar do polo ativo, ou declarar anuência.

Nos fatos, e fundamentos a petição deve conter o fato e os fundamentos jurídicos do pedido, deve-se esmiuçar os fatos que envolvam o exercício da posse, as benfeitorias realizadas, a finalidade da posse, como se deu, a origem dela, bem

como, se possível, mencionar os possuidores anteriores, que podem somar as posses, para fins de concreta satisfação do prazo exigido na usucapião.

Como cada modalidade possui seus requisitos, os fatos de cada ação deverão se adequar as exigências do caso concreto, e por exemplo, numa modalidade de usucapião especial urbana, deve-se mencionar a metragem do imóvel, o prazo superior a 5 anos, a não propriedade de outros imóveis, e demais requisitos gerais, ininterrupta e sem oposição, agindo com ânimo de dono.

Assim, de igual forma, os fundamentos serão em cada caso, a citação do dispositivo do Código Civil, ou Constituição Federal, que assegura a modalidade invocada.

Trata a forma que o pedido de ingressa com o procedimento judicial, vale salientar a documentação necessária na instrução do processo, que é essencial para análise magistral da possibilidade do acolhimento, bem como para delimitar e precisar a área a ser concedida.

No rol da essencialidade, estão o memorial descritivo e a planta do imóvel, que se encontram exigidos no art. 942, CPC/73, com a precisa rubrica de profissional habilitado, a devida anotação do ART, precisando a área usucapienda, constando ainda os confrontantes do imóvel, de modo a tornar possível também, eventual discussão acerca da porção ocupada. Não tendo sido esta exigência formalizada no atual Código de Processo Civil quando ao procedimento judicial, apenas no 216-A, da Lei de Registros Públicos- incluso pela Lei 13.105.

A importância destes dois documentos é inegável, vez que individualiza o imóvel usucapiendo, diferenciando-o dos demais, bem como ajuda aos eventuais interessados na observação de eventual interesse ou não em opor-se. E por fim, já é aproveitado no momento da lavratura do registro, que prescinde de certos dados, que devem ser precisos.

Confirma ainda a indispensabilidade da planta e memorial ao passo que os entes públicos que são notificados para manifestação de eventual interesse na área, não rara as vezes, costuma exigir envio de cópia dos mencionados documentos, de modo a estudar com mais detalhes o interesse sobre o bem.

Ainda, há necessidade de juntar aos autos, certidões de registro do imóvel- certidão de ônus, ou certidão negativa- que comprova que o bem em voga nunca possuiu registro algum, a fim de tornar possível comprovar a legitimidade do titular dos direitos reais do imóvel em figurar no polo passivo da ação de usucapião.

Neste diapasão, dependendo da modalidade pleiteada, como a usucapião especial urbana e rural, deve o requerente, ainda, juntar certidão que ateste negativa de propriedade de qualquer imóvel, que também é expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca em que corre o pedido.

Ainda no sentido de mencionar o máximo de provas indispensáveis na ação de usucapião, mencione-se o justo título- que só é indispensável na modalidade de usucapião ordinária, mas que se juntado nos autos de qualquer modalidade, terá peso maior na comprovação do exercício da posse e animosidade de novo.

O justo título deve ser imaginado como documento que cria expectativa de ser viável à transferência do domínio. Ainda, este tipo de documento comprova soma de posses continuadas, que pode ser utilizado na ação de usucapião. Entenda. Ainda que o requerente da ação tenha exercido posse por apenas 7 anos, pode pleitear ação de usucapião extraordinária, se somada a sua posse com a de dono anterior, que alcance os 15 anos exigidos pela modalidade, força do art. 1207, do CC.

Além disso, muitos são os meios de provas que se podem utilizar: depoimento de vizinhos, comprovantes de pagamento de impostos do bem, projetos de construção, despesas com cercamento, cultivo.

Ante o exposto, deferida a inicial, munida de toda documentação, preenchidos os requisitos da petição exordial, o magistrado profere despacho citatório, determinando a citação dos réus, notificação dos entes públicos- estado, união e município, bem como a notificação dos confrontantes, para manifestação quanto oposição do pedido, eventual interesse e contestar, caso desejem.

Código de Processo Civil de 2015 flexibilizou algumas regras atinentes à citação, de forma a tornar mais célere o processo citatório, e por conseguinte, o feito. Exemplo desta facilitação é o regulado no art. 248, § 2º, que dá como válida a citação da pessoa jurídica feita na pessoa de outro que não o sócio, como administrados, gerentes gerais, ou qualquer funcionário autorizado a receber cartas.

Desta forma, os entes públicos serão citados através de Carta com Aviso de Recebimento, ou meio eletrônico, caso haja cadastro neste sentido. Assim como os réus poderão ser citados através de Carta, com recebimento pessoal do requerido, e ainda, através de Oficial de Justiça, se frustrada a primeira opção, ou mediante requerimento justificado do autor, tudo por força dos arts. 246 e 247, do CPC.

Quanto a notificação dos confrontantes, a lei assegura:

Art. 246. A citação será feita: (omissis).

§ 3º Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.

O dispositivo supra segue o mesmo que determina a súmula 391 – STF: “o confinante certo deve ser citado, pessoalmente, para a ação de usucapião”.

Além da citação das pessoas certas, o despacho inicial determina publicação de editais, de modo a tornar pública as intenções do requerente em se tornar proprietário de imóvel, e assim, caso algum interessado veja a publicação, se manifeste em oposição. *In verbis*:

Art. 259. Serão publicados editais:
I – na ação de usucapião de imóvel;

Este edital não se confunde com eventual edital de citação de pessoal certa que não fora localidade, que é o caso de eventual réu, que após esgotados os meios de localização pessoal, passa a ser citado por meio ficto, edital.

Neste seguimento, cumpridas as intimações, notificações, expedições de editais e etc, contestada não a ação, os autos passaram por momento de saneamento. Na usucapião, descabe reconhecer a decadência ou a prescrição extintiva. Eventual transação ou acordo é res inter alios.

Vencida a tempestividade para contestar, não cabendo julgamento antecipado ou de extinção do processo sem exame do mérito, nem de renúncia do autor ao direito sobre que se funda a ação, passa-se ao saneamento do processo.

Fixados pontos controvertidos da ação, prescindindo da provação dos requisitos da ação e modalidade específica, o magistrado irá delimitar as provas que serão deferidas, designando de imediata a realização de audiência de instrução, nos termos do art. 357, do CPC.

O doutrinador Benedito Silvério Ribeiro, da advertência acerca da comprovação dos requisitos mesmo em ação que ocorre revelia, ou não possui litígio: “o fato de não ter havido contestação não dispensa o autor da obrigação de provar a sua posse, competindo-lhe comprovar a existência dos requisitos necessários à declaração do domínio que postula”.

Nesta ação, não cabe presunção de veracidade das alegações autorias em caso de revelia, não se dispensa a comprovação dos requisitos necessários

Art. 341. Incumbe também ao réu manifestar-se precisamente sobre as alegações de fato constantes da petição inicial, presumindo-se verdadeiras as não impugnadas, salvo se:
I - não for admissível, a seu respeito, a confissão;

Deste modo, ainda que ocorra à revelia, ou a falta e impugnação específica, não decorre direito ao deferimento direto do pleito. Não fica o juiz impedido, outrossim, de levar em consideração as provas trazidas pelo réu revel. A presunção de veracidade dos fatos afirmados na inicial é relativa, em caso de revelia, devendo o juiz atentar para a presença ou não das condições da ação e dos pressupostos processuais e para a prova de existência dos fatos da causa.

Pontuados o ingresso da ação, bem como a tramitação, saneamento e produção de provas, encerrada esta última, os autos são conclusos para julgamento. E neste liame, a sentença da ação de usucapião é de cunho declaratório, consolidando a propriedade. Contendo suas partes costumeiras: relatório, fundamentos e dispositivos, em suma, devem neste caso específico, conter a qualificação completa do autor que passar a possuir o domínio, bem como, especificar o bem objeto da ação.

No que se refere a este detalhamento do imóvel, a especialização deve estar presente no dispositivo da sentença, fazendo menção que tais metragens e qualificações estão de acordo com planta e memorial carreados aos autos, vez que estes documentos e decisório irão ser utilizado pelo Cartório Extrajudicial.

Tais formalidades devem ser observadas, pois a sentença declaratória se torna título hábil a ser levado à registro, criando, desmembrando ou modificando matrícula. Portanto, o mandado enviado pela serventia do juízo para o cartório extrajudicial, será acompanhado da planta e o respectivo memorial descritivo, os quais, por sua vez, precisam manter coerência entre si e também com o deferido em sentença.

Outra pontuação interessante a ser feita quando aos efeitos da ação de usucapião, é que sua sentença não restringe os efeitos às partes. Nesta modalidade de ação, o sujeito passivo é total- todo e qualquer interessado pode se opor aos autos, e será obrigado a obedecer ao teor decisório. No entanto, caso um detentor de direito real não tenha sido citado, ou confrontante, este não estará obrigado a cumprir o decisório, vez que a sentença gozará de vício, por falta de pressuposto processual de existência.

Outro efeito da sentença nos autos de pleito usucapiendo é a coisa julgada material após o trânsito em julgado, mesmo que de procedência ou improcedência. A contumácia de algum réu incerto ou desconhecido não os autoriza a rediscutir a sentença, após o seu trânsito em julgado. No entanto, em caso de improcedência por computo de tempo, por exemplo, não faz coisa julgada no sentido de proibir a propositura de nova ação após transcurso do tempo necessário.

A respeito desta última problemática asseverada, o doutrinador Nelson Luiz Pinto comenta que a limitação aos efeitos da coisa julgada material ocorre efetivamente em casos de improcedência por prazo prescricional aquisitivo. Ora, se a sentença, ao julgar procedente total ou parcialmente o pedido, tem força de lei nos limites da lide e das questões decididas, resulta óbvio concluir que, uma vez consumado o prazo após o trânsito em julgado da sentença de improcedência, caberá propositura de nova ação.

Quanto aos atos defensivos que se furtam da exceção de usucapião, José Carlos de Moraes Salles da lição no sentido de que a sentença que acolhe a exceção de domínio só terá força de coisa julgada em face das partes no processo, não sendo oponível aos confrontantes, nem a terceiros que não foram citados ou cientificados.

Outra questão que envolve este tipo de demanda, e a sentença da ação de usucapião, é a admissibilidade de pedido reconvenicional. Nesse sentido, reza a Súmula 258- STF: “é admissível reconvenção na ação declaratória”. Sem que haja proibição ou disposição neste sentido, a regra é o cabimento de reconvenção, tanto que conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa (art. 343, NCPC).

Por fim, sem esgotar a temática, ainda há de ser salientado o não cabimento de antecipação de tutela na usucapião. Existem várias razões que justificam essa posição. Em primeiro lugar, em relação à usucapião imobiliária, a Lei 6.015/1973 já prevê a hipótese de registro da citação das ações reais para fins de proteção ao terceiro de boa-fé (art. 167, I, 21), situação está que foi reiterada com o artigo 54, I, da Lei 13.097/2015. O efeito prático que daí resulta é a indisponibilidade indireta ou simplesmente negocial sobre o bem usucapiendo.

Ainda, a antecipação de lavratura de matrícula antes da sentença, traria certa insegurança jurídica em face de credores, eventuais compradores do bem no decorrer da ação, bem como inúmeros outras situações que possam envolver um imóvel e ferir direito alheio em caso de improcedência.

4.1.2 Procedimento Extrajudicial

No século presente, há uma tendência internacional no sentido da desjudicializar a resolução de questões, seja dos procedimentos, ou da solução de tensões através de métodos de conciliação. Atualmente, o Poder Judiciário do Brasil se encontra com números alarmantes de processos em andamento, o que acarretam no tempo de duração da tramitação e da resposta estatal a elas. Nesta linha, passou-se a criação de meios alternativos de resolução de demandas, de forma que sejam levados a juízo apenas as que não possuem outra via possível, de modo a tornas o acesso à justiça mais célere.

Este termo, desjudicialização, não consta em dicionário, porém, é autoexplicativo e se trata de meio pelo qual é facultada as partes a resolverem questões fora do poder judiciário, em casos que não haja contenda, ou disputa. Frise-se que a alternativa é sempre facultativa, vez que é inafastável o acesso à justiça. Tudo isso se dá com a finalidade de desabarrotar o judiciário, e ainda, viabilizar resolução célere aos problemas que não possuem litigância. Segundo Norma Jeane Fontenelle Marques, a desjudicialização significa:

[...] o deslocamento de algumas atividades que eram atribuídas ao poder Judiciário e, portanto, previstas em lei como de sua exclusiva competência, para o âmbito das serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam realizá-las, por meio de procedimentos administrativos.

A mencionada inclinação mundial de desjudicialização releva que não só o Brasil enfrenta problemas como o acúmulo de demandas no Poder Judiciário, observa-se a transferência de algumas soluções aos Cartórios Extrajudiciais. Exemplo desta busca no meio internacional, é a inserção de meios alternativos na solução de conflitos familiares estabelecido em alguns países na Europa. Eber Zoehler Santa Helena, Tabela de Notas e Protesto de Títulos de Águas Lindas de Goiás, se manifesta acerca desta tendência:

Jacques Béhin, notário francês, menciona o crescimento na Comunidade Européia da tendência de legislar vias alternativas extrajudiciais de resolução de conflitos, com atenção especial voltada para os litígios familiares, sob a perspectiva de "desjudicialização" da sociedade. E este título vem coincidir com a missão tradicional do notário

em matéria de mediação e de prevenção de conflitos.

A iniciação desta inclinação as soluções alternativas no ordenamento jurídico brasileiro se deram com a Emenda Constitucional de nº 45 de 2004, também chamada de a “reforma do judiciário”, que incluiu aos direitos fundamentais inserto no artigo 5º, o inciso LXXVIII, que passou a assegurar “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. ”

Após esta iniciação, houve criação de novas normatização que viabilizam a desjudicialização no Brasil, algumas delas são: a) Lei nº 10.931/2004, que confere direito a realização de retificação administrativa dos registros imobiliários; b) Lei nº 11.481/2007, que disciplina a regularização fundiária para zonas especiais de interesse social; c) Lei nº 11.441/2007, que possibilitou a realização de lavratura de escritura pública, nos cartórios e tabelionatos, para realização de inventário, partilha, separação e divórcio, nos casos consensuais e que não tenham envolvidas partes menores ou incapazes; d) Lei nº 11.977/2009, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, instituindo uma forma de Usucapião Administrativa; e) Resolução 125, do Conselho Nacional de Justiça, que normatizou e incentivou a realização de sessões de conciliação e mediação em qualquer das fases de um processo, no intuito de dirimir amigavelmente e de forma mais célere as demandas já existente.

No que se refere a Lei 11.977/2009, a Usucapião Administrativa, merece destaque, considerando que até sua data de promulgação, 2009, as ações de usucapião só se dirimiam mediante ação judicial. Nesse sentido, esta pode ter sido inspiração para a extensão desta modalidade às demais na fixação de Usucapião Extrajudicial no novo Código de Processo Civil, lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, que será tratada no próximo tópico.

4.2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A Usucapião Extrajudicial viabilizada pelo Código de Processo Civil Brasileiro, lei nº 13.015, sancionado em 16 de março de 2015, foi, alimentada por uma preocupação com o surgimento de mais e mais demandas e de grande

complexibilidade, de modo a ampliar o auxílio das Serventias Extrajudiciais na resolução de demandas, e afim de expandir o acesso à justiça.

Neste diapasão, o Código de Processo Civil de 2015, fortemente influenciado pela tendente desjudicialização dos procedimentos, introduziu ao ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade de realização da usucapião por meios administrativos. Esta tratativa se revela no artigo 1071 do Código de Processo Civil em vigor, que na mesma oportunidade acresceu à lei de Registros Públicos, lei nº 6.015, o artigo 216-A. Leia-se:

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 de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

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

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.

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

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se

manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum 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.

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá

autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).

Cumpra mencionar mais uma vez, que esta previsão legal de usucapião administrativa, foi precedida da Lei nº 11.977/2009, que abriu os caminhos para este novo procedimento, permitindo desde então a utilização das Serventias Extrajudiciais para esta modalidade de Usucapião Especial Urbana, que visava regulamentação fundiária. Acontece, que a nova previsão legal é mais abrangente, não sendo presa a apenas uma ou outra modalidade, mas estende-se a todas.

João Pedro Lamana, registrador da 1º zona de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, afirma que o processo administrativo é simples e menos demorado:

[...] facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, apresentará o pedido ao registro de imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapindo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor.

Logo de início, o artigo 216-A assevera que não passa a ser dispensada, ou subsidiária a solução judicial à usucapião, salientando, no entanto, se tratar de procedimento mais célere, e alternativo ao meio que até então era o mais usual, de rotineiro.

Ademais a mais, o procedimento extrajudicial continua necessitando do acompanhamento de advogado, vez que se trata de postulação administrativa, e o seu requerimento se dá por meio de petição, que acompanha toda a documentação de provas de preenchimento dos requisitos exigidos por lei, assim como também carregadas certidões negativas e por fim, a ata notarial lavrada pelo notário. Assim, no que se refere ao pedido inicial, este se dá através de requerimento subscrito por

advogado, e munidos de documentação elencada nos incisos I a IV do artigo supracitado.

Acerca do Tipo de Cartório onde se iniciara o pleito, apesar do caput do artigo dispor que o pedido será processado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis (RGI) da comarca onde está cravado o imóvel, o ponto pé inicial será dado diante do Cartório de Tabelionato de Notas, considerando que o inciso I, do art. 216-A, estabelece que o notário deve lavrar a ata notarial comprovando o tempo da posse.

Sendo assim, antes de tramitar pedido de reconhecimento da Usucapião Extrajudicial diante do RGI, deve-se obter diante da Serventia de Tabelionato de Notas, a escritura pública mencionada, também diante da circunscrição em que se situa o objeto da usucapião. Esta ata notória que terá o peso probatório e assecuratório da posse exercida, que deve ser mansa, pacífica, com ânimo de dono, sem oposição de terceiros, de forma ininterrupta. O Deputado Paulo Teixeira – relator geral do código de processo civil de 2015 – ressaltou que “a ata notarial foi valorizada, com o enaltecimento de sua condição de importante elemento de prova para atestar fatos ou atos úteis ao julgamento da causa”.

Acerca desta força ao consignado em ata notarial, o artigo 384, do Código de Processo Civil estabelece que:

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

Dada a possibilidade de fixação probatória através de ata notarial, leva-se esta possibilidade também ao procedimento administrativo da usucapião, que na ausência de um magistrado, usa a escritura pública como meio de agrupamento das provas gerais e especiais das modalidades de usucapião existentes, tais como o tempo, a cadeia de possuidores e proprietário até alcançar o requerente, de modo a evidenciar a satisfação dos requisitos da obtenção de propriedade originária.

Além da ata notarial, a petição de requerimento deve ser instruída por certidões negativas de não distribuição de ações desta natureza e ode outras na Comarca em que se situa o bem, bem como no foro do domicílio do requerente, no sentido de provar que o imóvel não é objeto de litígio, nem de ações possessórias,

petitórias, ou objeto de penhoras e execuções, conforme o inciso III do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos.

O último inciso, o IV, do artigo 216-A, exige a juntada de documentos como “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”. Exemplos destes, são títulos pagos como o IPTU, contas de água e esgoto, luz elétrica e iluminação pública. Sendo a comprovação de pagamento de IPTU prova poderosa do exercício da posse no processo de Usucapião.

Por fim, há documentação especial, exigida no inciso II, do artigo em estudo, da lei de registros públicos, que se trata de 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.

Reflita-se que há necessidade da subscrição- rubrica- do real proprietário do imóvel na planta e memorial descritivo, que demonstra estar ciente da intenção do possuidor em se valer do instituto da usucapião. A assinatura do titular de direito real, na planta é de total importância, não podendo ser dispensada.

Munido de todos os documentos necessários, em observação ao parágrafo 1º do artigo 216-A “o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”.

Note que a exigência do inciso II, do art. 216-A, não é tarefa fácil de se conseguir, visto que muitas vezes o titular do direito real do imóvel é pessoa falecida, ou ainda, desperta ambição sob o imóvel que havia abandonado, negando a assinatura, ou pondo preço nesta rubrica, em casos por exemplo de imóvel que não foi possuído por meio de negócio jurídico algum.

Em consonância com esta exigência, o parágrafo 2º trata da ausência da assinatura dos proprietários do imóvel usucapiendo, ou de terceiros que tenham garantias reais sob o mesmo, deverão os mencionados serem notificados pessoalmente pelo notário ou via correios, para apresentarem consentimento expresso. Para estes casos, o silêncio não gera revelia, e reporta oposição.

Com toda certeza, outra dificuldade surge no que pese as vezes a ausência de localização do paradeiro deste proprietário registral, ou indisponibilidade de

manifestar sua vontade, tratando com desprezo e resistência ao pedido do requerente, mantendo-se silente.

Por consequência desta exigência, a Usucapião Extrajudicial acabou tomando forma de retificação extrajudicial, que tem como característica o consenso, tal como nos divórcios e inventários extrajudiciais que prescindem de acordo das partes. Mas esta não é a ideia da usucapião na sua origem, esta nasce como gratificação ao que da função social ao imóvel, passando a ter direito a propriedade, registro, ou ainda, aos que por algum impedimento ou particularidade, mesmo adquirindo-o por negócio jurídico, não possa leva-lo a registro. Por tanto, esta exigência de consenso do proprietário registral, rouba característica do instituto.

Acerca desta exigência muito criticada, o já citado tabelião João Pedro Lamana Paiva, concorda que a Usucapião Extrajudicial diante da exigência de concordância do proprietário registral do imóvel usucapiendo, se torna “instrumento de regularização fundiária, especialmente dirigido àqueles casos em que houve um prévio negócio entre o usucapiente e o titular do domínio do imóvel (o que será espelhado pela presença do justo título) ”.

Destarte, com a ausência de concordância do pedido por parte do titular de direito real, conseqüentemente haverá a rejeição do pedido administrativo, por força do disposto no parágrafo 8º do já referido artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos.

Vencida a tratativa da anuência ou não estabelecida como necessária no parágrafo 2º, outra formalidade, que também é observada na modalidade judicial, a notificação da União, Estado e Município para manifestação acerca de interesse na área objeto de usucapião- conforme estabelece o §3º. E ainda, por exigência do parágrafo 4º, será publicação de edital em jornal de grande circulação, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, para que se manifestem. Este edital também é procedimento usual da modalidade judicial.

Extrai-se, portanto, que os procedimentos impostos pelos parágrafos 2º, 3º e 4º, se relevam intencionados a resguardar direitos de possíveis confrontantes, proprietário, dos terceiros interessados, titulares de gravames, bem os entes públicos que podem também possuírem direitos sob a terra- em se tratando de patrimônio tombado, ou desapropriado, ou terra de marinha, etc. No entanto, no processamento extrajudicial, não há participação do Ministério Público.

Seguindo na análise da procedimentalidade da forma extrajudicial, o parágrafo 5º, trata-se de uma manifestação clara da possibilidade de o serventário extrajudicial

solicitar ou fazer pessoalmente novas buscas acerca das divergências ou dúvidas acerca dos fatos que envolvem o imóvel. Neste tocante, o parágrafo 7º que, havendo necessidade, pode-se endereçar ao juízo, suscitação de dúvida, podendo-se questionar alguma exigência ou recusa feita pelo oficial registrador. Reafirme-se que, após resolvida a questão suscitada, o procedimento extrajudicial retorna ao status em que se encontrava.

Aparadas todas as arestas e atendidas todas as exigências, conforme dispõe o parágrafo 6º, será deferido o registro 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.

Importa expor ainda, que o parágrafo 9º estabelece que o indeferimento administrativo da usucapião, não forma coisa julgada, no sentido de impedir ajuizamento da ação judicial. O art. 216-A, da lei de Registros Públicos, é bem clara ao ponto de frisar que é opcional a via extrajudicial, e podia ser, logo após a rejeição, ser ou emendado requerimento, adequando-o ao procedimento ordinário, ou ainda, proposta demanda nova de usucapião.

CONCLUSÃO

Ante tudo o explanado no trabalho, pode-se constatar o peso e amplitude da função social da propriedade. O princípio da função social da propriedade constitui verdadeira restrição ao direito de propriedade, de modo a contemplar aquele que confere ao bem uma destinação social e econômica, relacionando-se com o objeto de modo a respeitar questões ambientais, trabalhistas e legais, com inegável interferência nos direitos do proprietário.

Após toda a discussão desta tese, necessário esclarecer resumidamente o que o trabalho constatou acerca da função social da propriedade e a conexão entre este princípio e a usucapião.

O estudo responde que a função social da propriedade como princípio basilar de modo a nortear a relação do indivíduo com a propriedade, afastando a postura individualista e defendendo verdadeira redistribuição de bens, tudo isso em prol da implementação de justiça social.

A função social da propriedade constitui limite interno ao direito de propriedade, é conteúdo, estrutura, e não meramente ônus externo, havendo quem defenda ser propriedade a função social, conforme aduz Rodotà (1990, p.223). Corroborando com essa ideia, Schreiber e Tepedino (In. STROZAKE, 2006) vão além, concluindo ser a função social, também, critério de avaliação e valoração da própria titularidade.

Neste diapasão, o instituto da usucapião, se serve no sentido de tornar juridicamente formalizada a tradução desta restrição ao direito de propriedade mal aproveitado- provocando a merda do direito real sobre o bem, bem como a entrega desta titularidade de propriedade àquele que segue os preceitos idealizados pela Constituição Federal, tanto na redistribuição de porções de terras que estão em poder de poucos e que acabam por não destinar proveitosamente todas suas posses, quanto pela gratificação daquele que passa a o fazer.

Vencida a exposição as formas pelas quais a usucapião pode viabilizar a aquisição da propriedade, havendo várias espécies, prazos e circunstancias, encerra-se este trabalho enaltecendo o princípio constitucional estudado, sendo evidente que a Lei Maior determina ao proprietário que estabeleça um comportamento responsável em relação ao seu patrimônio, de modo a explorá-lo em uma perspectiva coletiva, em detrimento da relação exclusivamente individualista.

REFERÊNCIA

AMARO, Nilde. **Você conhece todos os tipos de Usucapião**. Disponível em: <<http://www.advocacianilde.com.br/voce-conhece-todos-os-tipos-de-usucapiao>>. Acesso em 01 nov. 2019.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro: Edição histórica, 1950. V. III.

BRASIL. Congresso Nacional. **Lei nº 11.698, de 13 de junho de 2008**. Altera os arts. 1.583 e 1.584 da Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil), para instituir e disciplinar a guarda compartilhada. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/legislacao>>. Acesso em 14 nov 2019.

BRASIL. Congresso Nacional. **Lei nº 12.318, de 26 de agosto de 2010**. Dispõe sobre a alienação parental e altera o art. 236 da Lei no 8.069, de 13 de julho de 1990 (DOU de 27/08/2010). Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/legislacao>>. Acesso em 18 nov. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 19 nov. 2019.

CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 6ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

DESCONHECIDO, Autor. **As diferentes modalidades de usucapião e seus requisitos**. Disponível em: < <https://direitodiarario.com.br/5918-2/> > . Acesso em 01 nov. 2019.

DESCONHECIDO, Autor. Aspectos notórios da Usucapião. Disponível em: < <https://direitodiarario.com.br/aspectos-notorios-da-usucapiao-2/> > . Acesso em 02 nov. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

Diniz; Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, Ed. Saraiva, 2010, p. 36.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 303. 75

GARCIA, Wander e outros. **Como passar em concursos jurídicos**. São Paulo: Editora Foco Jurídico, 2010.

GOEDERT, Silvia Letícia Tenfen. **Usucapião e o pagamento do IPTU**. Tributo Brasileiro.

GOMES, Orlando. Direitos reais. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

GROSSI, Paolo. **História da Propriedade e Outros Ensaio**s. Tradução de Luiz Ernani Fritoli e Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil**. Consultor Jurídico. Disponível em: < <http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atualusucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil#top>>. Acesso em: 20 nov. 2019

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Constitucionalização do Direito Civil**. Revista de Informação Legislativa. Brasília a. 36 n. 141 jan./mar. 1999. Disponível em: < <http://olibat.com.br/documentos/Constitucionalizacao%20Paulo%20Lobo.pdf> > Acesso em: 09 Out. 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 6. ed. São Paulo: Método, 2014, p. 397. 153

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao Direito de Propriedade**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MARINONI, Luiz Guilherme e ARENHART, Sérgio Cruz. **Procedimentos Especiais**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 121.

NUNES, Pedro. **Do usucapião**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Disponível em: . Acesso em: 19 nov. 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1974. v.4 PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do Direito Civil – introdução ao direito civil constitucional**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. 4 ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. 2. v. VitalBook file. Minha Biblioteca. Disponível em: Acesso em: 28 fev. 2014.

RODOTÀ, Stefano. **Il Terribile Diritto – studi sulla proprietà privata**. Bologna: Il Mulino, 1990.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

SCHREIBER, Anderson; TEPEDINO, Gustavo. **O papel do Poder Judiciário na Efetivação da Função Social da Propriedade**. In: STROZAKE, Juvelino José (Org.). **Questões Agrárias - julgados comentados e pareceres**. São Paulo: Método, 2006.

Disponível em: < <http://www.idcivil.com.br/pdf/biblioteca5.pdf> > Acesso em: 19 maio 2014.

TABOSA, Agerson. Direito Romano. 2. ed. Fortaleza: FA7, 2003. TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 3. ed. São Paulo: Método, 2013.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo Torres. **A Propriedade e a Posse – um confronto em torno da função social**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.