

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL*

Jackson José Bleixuvehl

Resumo: o presente trabalho tem como escopo de explanar acerca do instituto da usucapião, possibilitando ao leitor maior compreensão, principalmente no que diz respeito às alterações trazidas pelo Novo Código de Processo Civil, permitindo a utilização da via administrativa.

Desta forma, buscar-se-á ao longo deste trabalho, por meio de pesquisa, apresentar um panorama geral sobre a evolução histórica da posse, fazendo ainda, um comparativo entre a posse e a propriedade. Serão abordadas também o Registro imobiliário do imóvel, a ação de usucapião e seus requisitos essenciais. Por fim, será explanado acerca dos interessados quando da propositura da ação, bem como, será elucidado sobre a impugnação da ação e o procedimento a ser adotado em caso de impugnação. Concluindo com a exposição argumentos que justificam a desjudicialização do instituto, tendo como base a nova perspectiva de desafogamento do judiciário.

Palavras-chave: Posse. Propriedade. Usucapião.

1 INTRODUÇÃO

Através de uma breve análise histórica no Brasil, no que se refere ao domínio das terras, verificou-se que desde 22 de abril do ano de 1500 até 07 de setembro de 1822 - proclamação da República – toda posse era exercida única e exclusivamente pelo Rei de Portugal. A partir da independência até o ano de 1850 havia a ocupação do solo de forma indiscriminada, sem qualquer título, tendo o primeiro registro imobiliário no Brasil originado através da lei 601, de 18 de setembro

* Artigo apresentado como trabalho de conclusão de curso de especialização da Universidade do Sul de Santa Catarina, como requisito parcial para obtenção do título de especialista em Direito Processual Civil Contemporâneo. Orientador: Professor. Luiz Gustavo Lovato, Mestre pela Pontífice Universidade Católica – PUC em 2007. Florianópolis, 2018.

de 1850, cujo registro, possuía efeito meramente declaratório. Eis que com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, vieram a se consolidar os direitos possessórios sobre o imóvel, incluindo o instituto da Usucapião, uma vez que a função social da propriedade ganhou força através da Constituição Federal de 1988. Ocorre que desde 1916 o instituto vem passando por diversas modificações, tanto no que diz respeito às normas materiais quanto as processuais, com o objetivo de se atualizar e assim se adaptar à realidade jurídica e a necessidade popular. Eis que no ano de 2015 se estabelece a possibilidade de se obter a propriedade do imóvel através do Instituto da Usucapião pela via extrajudicial.

O presente trabalho se justifica pela necessidade de explicar acerca do instituto, bem como, tem como principal objetivo trazer ao leitor maiores esclarecimentos a respeito da Usucapião dada a sua maciça ocorrência e a inovação no meio jurídico, tendo em vista importância do instituto no direito brasileiro, bem como em relação a sua mais recente modificação.

Para tanto, será discorrido de forma breve sobre o instituto da usucapião, bem como, sua história no direito brasileiro. Posteriormente será explanando sobre a posse e seus requisitos, ressaltando sua importância para o instituto, fazendo uma ligeira comparação com a propriedade, até chegarmos à usucapião extrajudicial.

2 O INSTITUTO

No que versa a respeito do instituto, de forma simplificada, pode-se dizer que a Usucapião é um instrumento que possibilita a conversão da posse em propriedade de forma originária, através do decurso do tempo, ou seja, o possuidor em decorrência do lapso temporal, denominada também de “posse prolongada”, utiliza-se do referido instituto, para assim, através da prescrição aquisitiva, obter, de forma originária, a propriedade da coisa.

Por outro viés, se há a prescrição aquisitiva para o possuidor, há também a prescrição extintiva para o proprietário, uma vez que este último fora omissor com sua propriedade, não lhe atribuindo assim, a principal finalidade, qual seja a função social, constante, nos artigos 205 e 206 do Código Civil de 2002, bem como, da Constituição Federal. (GONÇALVES, 2013, p. 256 - 257).

Entende-se a Usucapião por aquisição originária, uma vez que esta não encontra conexão com a posse anterior, estando então despojada de quaisquer ônus que sobre esta recaíam, não havendo, desta forma, causalidade entre a posse

atual com a posse anterior, haja vista esta última não ter o consentimento do possuidor anterior, como a exemplo do esbulho, ou da compra e venda. (GONÇALVES, 2017, p. 399 e 400).

Dentre vários requisitos para a Usucapião, destacamos a posse como um dos fundamentais, dada sua importância, do qual passaremos a discorrer de forma breve a seguir.

2.1 DA IMPORTÂNCIA DA POSSE PARA O INSTITUTO

É fato que a posse tem a sua importância no mundo jurídico, uma vez que a legislação reconheça a posse como um direito a ser respeitado, seja a posse direta ou a posse indireta, bem como, reconhece o direito a defendê-la através das Ações Possessórias, as quais visam garantir o direito do possuidor. Contudo, ressalta-se que a posse não se confunde com a propriedade, uma vez que a posse é apenas uma atividade fática englobada pela esfera da propriedade. (RIZZARDO, 2016, p. 17).

Como dito anteriormente, não se pode confundir estes dois institutos, ou seja, a posse com a propriedade, haja vista se tratar de dois organismos muito distintos, uma vez que o proprietário tem o direito de usar, gozar, dispor e o direito de reaver do poder de quem quer que injustamente o possua, de acordo com o artigo 1.228 do Código Civil vigente. (RIZZARDO, 2016, p.165).

Já no tocante à posse, pode-se dizer que esta não passa de um estado de fato entre a pessoa e o bem em questão, ou seja, apenas um estado de aparência que possui relevância jurídica, tendo em vista que o estado reconhece a posse e dispõe de meios legais para defendê-la através dos remédios possessórios para se evitar conflitos violentos, contudo, os remédios em questão defendem a posse como prováveis direitos e não como direitos adquiridos que seria o caso da propriedade. (VENOSA, 2017, p. 28-29).

Com efeito, a posse é sem dúvida, dentre outros, um requisito imperioso, sendo este o fato que permite e possibilita o vislumbre de um futuro direito da propriedade através da Usucapião, posto que, em contrapartida, a carência da posse obsta a utilização da coisa, e, por conseguinte, impossibilita a proteção estatal através das Ações Possessórias, bem como a de Usucapião. (TARTUCE, 2017, p. 35).

Importante ressaltar também que existem classificações para as posses, e, que nem todas as posses permitem a tutela jurídica, incluindo a Usucapião, sendo a sua classificação o que definirá o tipo de tutela elencada no Código Civil. Dentre os tipos de posses podemos destacar a posse injusta, definida desta maneira por ser violenta, clandestina ou precária, há também a posse de má-fé, com ou sem justo-título, entre várias outras, que ensejam somente as ações possessórias, já para a Usucapião, a posse deverá conter requisitos específicos tais como decurso do tempo, a posse mansa e pacífica, justo título, e, em alguns casos o ânimo de dono. (RIZZARDO, 2016, p. 39-40).

Destarte a posse ser o principal requisito para a obtenção da propriedade através da Usucapião, uma vez que, sem posse não há que se falar em usucapião, faz-se mister, contudo, considerar a existência de alguns pressupostos inseridos dentro do universo da posse, que, em conjunto com esta, permite a concessão do instituto, das quais se opõe ao parágrafo anterior, sendo exemplos a posse mansa, pacífica e contínua, boa-fé, justo título, finalidade habitacional e o lapso temporal que varia com cada tipo de Usucapião, estando todos os requisitos elencados no Código Civil/2002 à partir do artigo 1.238, constantes do Capítulo II, Da Aquisição da propriedade Imóvel, Seção I, Da Usucapião.

No que diz respeito à coisa a ser usucapida, é se suma importância ressaltar, mesmo que de forma breve, que nem todos os bens são passíveis de aquisição através da Usucapião, uma vez que existem algumas categorias de posse em que a Lei não permite a Usucapião, como a exemplo do imóvel locado ou em comodato, também temos a figura do caseiro, que embora se porte como se dono fosse, este apenas detém a coisa em seu poder, mas atua em nome de outrem, entre outras. (VENOSA, 2017, p. 223).

2.2 DA ORIGEM HISTÓRICA DA POSSE

Não é de hoje que a posse tem respaldo no meio jurídico, uma vez que os direitos adquiridos decorrentes da posse continuada, principalmente em se tratando da Usucapião, se originam das mais remotas épocas de civilização, uma vez que o instituto fora instituído pela Lei das XII Tábuas, no ano de 305, constante do Direito Romano. (VENOSA, 2017, p. 221).

Da mesma maneira, além da longa data, o instituto da usucapião também é reconhecido por diversos Países, como a exemplo do artigo 2.219 do Código Civil Francês e do artigo 2.015 do Código Civil Italiano. (RIZZARDO, 2016, p. 264).

No direito brasileiro a aquisição da propriedade pela via da Usucapião, já era consagrada em 1916 com a promulgação do então Código Civil, que adotara a mesma direção do Código Civil Alemão, consagrando a prescrição extintiva e a prescrição aquisitiva, reconhecendo assim, o instituto da Usucapião. (PEREIRA, 2016, p. 119).

Tendo em vista que se possuía uma lei material era preciso que se regulamentasse a lei processual, o que ocorreu através do Decreto Lei n.º 1.608 de 18 de setembro de 1939 quando fora promulgado o então Código de Processo Civil de 1939, o qual dedicou um capítulo exclusivo à Usucapião, situado no Livro IV, Título XXI, destinado aos Processos Especiais, mais precisamente nos artigos 454 ao 456, do mesmo diploma processual.

Seguindo a mesma linha, o direito de propriedade através da Usucapião foi contemplado pelo atual Código Civil/2002, constante no Capítulo II, Da Aquisição da Propriedade Imóvel, Seção I, Usucapião, à partir do artigo 1.238 e seguintes, bem como pelo Código de Processo Civil/1973, encontrando-se regulada no Capítulo VII do Título I do Livro IV, nos artigos 941 ao 945.

Através de uma breve leitura aos Códigos, seja o de 1916 ou o atual de 2002, bem como os Códigos de Processo Civil de 1939 e 1973, nota-se que o instituto não obteve modificações tão significativas com o passar dos anos, seja no âmbito Processual, seja no âmbito material, mantendo o objetivo principal, qual são a garantia do direito de propriedade e a função social desta, proclamado posteriormente na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII.

Extrai-se do texto Constitucional, bem como das inúmeras Leis esparsas a imensa relevância da função social como principal objetivo da propriedade, possuindo este princípio tal magnitude a ponto levar o proprietário à perda de seu direito em benefício de terceiro que exerça a posse da coisa, ocasionando aí o fenômeno denominado de prescrição extintiva, contribuindo para perda da propriedade em favor do possuidor, criando, dentre outros, um dos requisitos de maior importância para a Usucapião. (RIZZARDO, 2016, p. 174).

Entende-se, portanto, que a posse é consagrada pelo direito desde o princípio das colonizações, e que com o passar dos tempos as leis reforçaram a importância desta, dando destaque pra finalidade social da propriedade, corroborando principalmente após a promulgação da Constituição Federal, consagrando o direito à Usucapião àquele indivíduo que utiliza a terra como se dono fosse, dando-lhe a verdadeira função social, todavia, é importante ressaltar que há certas posses que não garantem o direito à Usucapião, das quais passaremos a explicar a seguir.

2.3 TIPOS DE POSSES

Dentre os vários tipos de posses existentes, há algumas que não se adequam ao requisito atinente à Usucapião, mas ainda assim gozam da proteção estatal. Desta forma, destacamos os dois tipos de posse, ambas com nomenclaturas advindas do latim, sendo a *ius possidendi*, cuja posse se funda no direito de propriedade, ou seja, é quando a proprietário encontra-se na posse da coisa, a qual pode se perder por sua omissão em relação à propriedade, quando não lhe atribuir o fim social devido. E, por outro lado temos a *ius possessiones*, sendo esta a que se funda no direito de Usucapir a coisa, tendo em vista que esta modalidade de posse encontra-se descrita no Código Civil, em seu artigo 1.196, uma vez que o possuidor tem de fato o exercício da posse. (VENOSA, 2017, p. 32).

De uma forma mais geral a posse que pode gerar a Usucapião é denominada de posse *ad usucapionem*, uma vez que esta compreende todos os elementos necessários para o instituto, quais sejam a posse mansa, pacífica e incontestada pelo período todo, onde o possuidor age como se proprietário fosse, ressaltando que este requisito não exige que o tempo de posse seja exercida pela mesma pessoa, podendo então, somar as posses anteriores. No que diz respeito ao tempo de posse, é necessário que esta perfaça o prazo legal estabelecido para cada modalidade de Usucapião e que seja ininterrupta, bem como é necessário que o bem ocupado pelo possuidor seja passível de ser usucapido, e, por fim, a depender também da modalidade de Usucapião, que o possuidor tenha o justo-título. (PEREIRA, 2016, p. 119-124).

Resta mais uma vez demonstrado que a posse é de vital importância para o instituto, porém, deve-se ater à espécie de posse em questão, para ver se esta se enquadra nos requisitos da Usucapião, uma vez que para o referido instituto, apenas

a posse *ad usucapionem* é a que interessa por conter os pressupostos necessários, podendo inclusive, ser utilizado como meio de defesa no âmbito judicial, como se verá a seguir.

2.4 USUCAPIÃO COMO MEIO DE DEFESA PROCESSUAL

Embora o presente trabalho trate da Usucapião no tocante à aquisição da propriedade, é importante destacar que o instituto também poderá ser utilizado como forma de defesa em ação possessória. Neste sentido, temos como exemplo a Ação Reivindicatória, sendo esta uma Ação exclusiva e fundamental do proprietário que lhe permite recuperar a coisa de quem quer que esteja se apoderando dela, bem como, onde quer que a coisa esteja, conforme disposto no artigo 1.228 do Código Civil. (VENOSA, 2017, p. 249).

No tocante à defesa em sede de Ação Reivindicatória, poderá o possuidor, ora Réu na presente Ação, alegar a Usucapião como meio de defesa ou pedido contraposto, de acordo com a Súmula n.º 237 do STF. Neste caso, a sentença que reconhecer o direito à Usucapião também será de cunho declaratório, servindo como instrumento de Registro Imobiliário da propriedade em favor do possuidor. (TARTUCE, 2017, p. 210).

Não se trata de uma inovação processual de defesa, uma vez que tal possibilidade já encontrava respaldo no Código de Processo Civil de 1973, artigo 278, § 1.º, e atualmente encontra-se disposto no artigo 343 e seguintes do Novo Código de Processo Civil, denominado de Reconvencção.

Superadas as análises referentes à posse, passemos a discorrer sobre a nova forma de aquisição da propriedade através da Usucapião administrativa ou extrajudicial, cuja possibilidade se deu através da nova redação do Novo Código de Processo Civil.

2.5 O INSTITUTO E A NOVA MODALIDADE EXTRAJUDICIAL OU ADMINISTRATIVA

Como se pode extrair tanto das doutrinas quanto das leis ora elencadas no presente trabalho, tanto os requisitos essenciais, quanto os bens passíveis para se adquirir a propriedade através da usucapião não sofreram grandes mudanças com o passar dos anos. Todavia, a inovação mais considerável, encontra-se no tocante à Lei Processual, esta sim teve uma alteração significativa, uma vez que

com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, mais precisamente, em seu artigo 1.071, que trouxe a alteração ao Capítulo III do Título V da Lei 6.015/73, acrescentado o artigo 216 – A, permitindo então que o instituto da Usucapião possa transcorrer pela via administrativa.

Embora a referida mudança não se trate de inovação material legal, visto que esta possibilidade já era viável através da Lei 11.977/2009 – Lei minha casa, minha vida -, foi na esfera processual que a alteração se deu de forma mais acentuada. (TARTUCE, 2017, p. 202).

A inovação trazida pela Lei Processual que faculta a via administrativa do instituto é de suma importância, tanto no que diz respeito à celeridade processual quanto ao que versa sobre o princípio da economia processual, ressaltando-se ainda, que através do tempo haverá um considerável desafogamento do Judiciário, haja vista as inúmeras ações desta natureza já existentes, o que acarretará benefícios à sociedade, desde que a prática do instituto pela via administrativa seja bem empregada. (TARTUCE, 2017, p. 219).

Não obstante, como já mencionado, a alteração da Lei processual que passou a permitir a Ação de Usucapião pela via administrativa tenha sido uma inovação, nada mudou no que diz respeito aos requisitos, uma vez que a novidade diz respeito apenas à via de tramitação do processo, ou seja, ao invés de protocolar o pedido de reconhecimento e domínio sobre áreas de terra no judiciário o interessado irá efetuar o protocolo no Ofício de Registros de Imóveis da comarca onde se situa o imóvel em questão. (RIZZARDO, 2016, p. 223).

Desta forma, os requisitos para a Usucapião administrativa ou extrajudicial, como já mencionados, mantêm as mesmas características em relação ao procedimento judicial, do qual engloba todos os tipos de Ação de Usucapião, seja ordinário, especial, extraordinário, entre outros, estando elencados no artigo 216-A, I a IV, quais são ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse, planta e memorial descritivo assinada por profissional legalmente habilitado, certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel, justo título - leia-se contrato de compra e venda ou outro de natureza similar, ressaltando-se que para a modalidade extrajudicial é necessário que haja consenso entre possuidor e demais interessados, ainda e por fim, é necessário que o Requerente esteja assistido por advogado. (PEREIRA, 2016, p. 137-138).

Até a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, quando a aquisição da propriedade de bens imóveis se dava somente após o processo judicial, os documentos que instruíam o processo eram analisados pelo Juiz e ao final, em caso de procedência, era proferida uma sentença com eficácia declaratória, onde o interessado, com a sentença em mãos se dirigia até o Ofício de Registros do local do imóvel e efetuava a escritura. Após a alteração do Código de Processo Civil, caso o interessado opte pela via administrativa do procedimento, não há que se falar em sentença, mas sim, o reconhecimento pelo Oficial de Registro de imóveis, que efetuará o devido registro de aquisição originária do imóvel, de acordo com o artigo 216 – A, § 6º da Lei 6.015/1973. (VENOSA, 2017, p. 242-243).

Como restou demonstrado neste capítulo, a aquisição da propriedade por meio da Ação de Usucapião, no tocante aos bens passíveis, tem a posse, dentre outros, como o mais importante requisito ao instituto, não havendo alterações com o passar dos anos, tanto na seara material quanto na processual, desde que respeitadas suas devidas formalidades legais.

Superados os pressupostos de admissibilidade, quais possuem suma importância para o instituto, passaremos a analisar a Usucapião após a sua propositora, a começar pelos denominados de interessados, que será exposto no capítulo seguinte.

3 INTERESSADOS

No que concerne ao já mencionado instituto da Usucapião, mais precisamente, quando da propositura da Ação, um dos atos obrigatórios é o de dar publicidade ao ato, seja pelo Oficial de Registros Públicos, em se tratando de Usucapião administrativo, de acordo com o parágrafo 3º do artigo 216 – A da Lei de Registros Públicos, cabendo a mesma obrigatoriedade ao Juiz, em se tratando da via judicial, uma vez que a decisão judicial tem eficácia declaratória, de acordo com o artigo 1.241 do Código Civil/2002.

Preconiza ainda, que para a devida ciência, quando for dirigida aos entes públicos será feita pelo Oficial de Registro de títulos e documentos, o qual irá pessoalmente aos referidos interessados lhes proporcionando o prazo de quinze dias para que se manifestem sobre o pedido de Usucapião. (TARTUCE, 2017, p. 218).

A obrigatoriedade de que trata o ato acima descrito derivada da lei, tem como objetivo a averiguação de possível interesse alheio na referida Ação, haja vista que o Instituto tem o principal condão de transformar a posse em propriedade.

3.1 DOS PRINCIPAIS INTERESSADOS

Ao adentrar na seara a que se refere às partes interessadas, cabe-nos identificar, além das partes, os motivos que justificam o possível interesse de cada um, pois como já debatido aqui no presente trabalho, o instituto da Usucapião trata de transformar a posse em propriedade, ocorrendo então o fenômeno da prescrição aquisitiva ao atual proprietário, ou seja, a perda da propriedade em detrimento de outrem. Em função disto, é de suma importância a averiguação mais aprofundada da documentação trazida ao processo, buscando a verdade dos fatos, com o intuito de não incorrer em ilegalidades, tampouco em injustiças, e é por tal motivo que se intimam os interessados, convocando-os a fazer parte do processo em busca de maiores informações.

Desta forma, temos como legais e principais interessados os Representantes da Fazenda – União, Distrito Federal, Estado e Município – os quais serão cientificados, pessoalmente por intermédio de Oficial de Registro de Títulos e Documentos, para que se manifestem no prazo de quinze dias, de acordo com o artigo 216 – A, § 3º da Lei 6.015/1973.

Neste sentido, preleciona Tartuce que, as referidas diligências têm o principal fundamento de aclarar quaisquer dúvidas existentes, tais como, se o bem em questão é público ou particular. (TARTUCE, 2017, p. 218).

No que diz respeito aos interessados, depois de intimados, estes terão o prazo de 15 dias para se manifestarem, o qual depois de decorrido, estando a documentação devidamente em ordem, incluindo a concordância de forma expressa dos titulares de direitos reais, como de outros direitos averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, bem como, nas matrículas dos imóveis lindeiros, será então, efetuado o registro de aquisição do imóvel com as respectivas descrições apresentadas no processo e a abertura de matrícula do imóvel. (TARTUCE, 2017, p. 218).

Note-se que, reiteradamente se fala sobre a citação pessoal, isto posto porque a citação por edital, somente será permitida nos casos em que o confinante ou possuidor se encontre em local incerto, ou não sabido. Por outro lado, caso não

haja a citação pessoal dos confinantes, bem como da pessoa, cuja matrícula imobiliária encontra-se em seu nome, o processo de usucapião tornar-se-á nulo, de acordo com a súmula 391 do Supremo Tribunal Federal. (VENOSA, 2017, p. 243).

A citação editalícia, ou por edital, será efetuada pelo Oficial de Registro de Imóveis, apenas para dar ciência a possíveis interessados, para que se manifestem igualmente no prazo de 15 dias, a referida publicação será efetuada em jornal de grande circulação do local do imóvel, ou seja, da comarca em que corre a Ação. (MAIA, Walter Guido. Usucapião de bens imóveis e móveis, p. 103).

Dentre os interessados ressalta-se o Ministério Público, o qual tem a prerrogativa de agir como fiscal da Lei na Ação de Usucapião, não podendo ser nem parte, tampouco substituto processual, de forma que este intervirá de forma obrigatória em todos os atos processuais. (MAIA, 2016, p. 243).

Superadas as questões relacionadas aos interessados na Ação de Usucapião, haja vista, também não se tratar de novidades advindas da Lei 13.256, que alterou o Código de Processo Civil, uma vez que esta obrigatoriedade já encontrava arrimo no Código de 1.973, passaremos à próxima fase que trata do registro do título.

3.2 DO REGISTRO DO TÍTULO

De acordo com o que já fora elucidado no presente trabalho, duas são as formas de aquisição da propriedade, sendo elas a originária e a derivada. A primeira forma é a que mais interessa para o presente, tendo em vista que se a adquire sem qualquer tipo de ligação com o proprietário anterior, podendo ser, inclusive, através da Ação de Usucapião, ou seja, não há que se falar em relação jurídica entre adquirente e antecessor, ao contrário da aquisição derivada, a qual há a transmissão do bem. (RIZZARDO, 2016, p. 260).

Ainda, no que se refere ao modo de aquisição originário, é importante ressaltar que esta é isenta de quaisquer vícios anteriores que poderia haver, não tendo o adquirente que responder às obrigações antes contidas, ao contrário do que ocorre quando há a aquisição derivada, a exemplo da compra e venda em que acontece o registro do título translativo e em consonância com este, todos os ônus e vícios que porventura maculem o imóvel adquirido. (GONÇALVES, 2013, p. 254-256).

Em breve leitura ao artigo 1.245 do Código Civil, temos que: adquire-se a propriedade imóvel pela transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis.

Desta forma, não basta a sentença declaratória de domínio – quando se trata de Ação de Usucapião Judicial -, sendo necessária a transcrição do imóvel no Registro de Imóveis, contendo ainda, a descrição pormenorizada do imóvel usucapiendo, tais como área, confrontações e a localização, incluindo a referida sentença, tudo conforme disposto no artigo 226, inciso I, n.º 28 da Lei de Registros Públicos. (MAIA, 2016, p. 253-254).

Além da obrigatoriedade do registro, cabe-nos ressaltar os efeitos advindos deste, denominados de princípios do Registro Imobiliário, quais são: a publicidade sobre a aquisição do imóvel, o princípio da continuidade que tem como escopo ainda, assegurar a continuidade do imóvel em questão e a possibilidade advinda do direito de propriedade, ou seja, usar, gozar, dispor e reaver o bem. (MAIA, 2016, p. 253).

No caso da Ação de Usucapião Extrajudicial, como esta não depende de sentença, em caso de estar toda a documentação em concordância com o que determina a Lei dos Registros Públicos, e após o prazo determinado para a citação dos interessados, o próprio Oficial de Registros de Imóveis efetuará a aquisição do imóvel e suas respectivas descrições, ora apresentadas, podendo ser aberta a nova matrícula do imóvel, de acordo com o parágrafo 6º do artigo 216-A da Lei 6.015/1973.

O registro, dentro da sistemática legislativa brasileira, quando derivado da usucapião, é o ato formal que transforma a posse em propriedade, constituindo os direitos reais característicos da propriedade, ademais, à partir do registro, o imóvel ganha uma nova identidade, concedendo definitividade e exclusividade, uma vez que a nova matrícula encerra a qualidade precária havida anteriormente, pois trata-se de aquisição originária. (AGHIARIAN, 2015, p. 78).

Ainda, em se tratando do registro de imóveis, de acordo com o que já fora explanado acerca do tema, extrai-se a importância constante no ato registral referente ao imóvel, uma vez que para o direito brasileiro, o simples contrato de compra e venda não basta para se efetivar a transferência, haja vista que tal contrato não possui um dos mais importantes princípios constantes do registro, qual

é a publicidade, afinal, o simples contrato de compra e venda não passa de um direito abstrato em prol do possuidor. (RIZZARDO, 2016, p. 329).

Como dito anteriormente, para a efetivação do devido registro o adquirente deverá apresentar a documentação em acordo com o título de aquisição, ou no caso da Ação de Usucapião, em conformidade com os documentos que a instruíram a exemplo da planta do imóvel usucapiendo, assinada por profissional competente, contendo todas as medidas e os confrontantes, porém, a exigência acima referida trata apenas do registro advindo originariamente, pois, caso o registro seja derivado, não haverá necessidade de trazer toda a documentação, haja vista que neste último caso, só haverá o registro do ato, ou seja, do novo adquirente. (RIZZARDO, 2016, p. 341-343).

Como debatido, sabe-se que é o registro juntamente com a matrícula, que confere o título de propriedade do imóvel, bem como, que dá a publicidade do ato, desta forma, dentre estes motivos, cumpre-nos destacar ainda, a eficácia contida no registro, como será demonstrado a seguir.

3.3 DA EFICÁCIA DO REGISTRO

Como já debatido no presente trabalho, muito embora o contrato de compra e venda do imóvel seja um título que comprove a aquisição formal do imóvel, assim também funciona com o registro imobiliário, ou seja, ambos se encontram no plano da validade jurídica do negócio respeitando o artigo 104, inciso III do Código Civil. (TARTUCE, 2017, p. 220).

De outra sorte, o direito brasileiro adota o sistema de aquisição da propriedade imóvel pelo registro do título, desta forma, dentro do plano da eficácia do contrato é o registro que gera, por direito a aquisição da propriedade, quando devidamente efetuado no Cartório de Registro de Imóveis. (TARTUCE, 2017, p. 220).

Ainda, ressalta-se que, para efeitos legais, enquanto não houver sido efetuado o referido registro do título, o alienante, ou seja, o vendedor, perante o Cartório de Registros, continuará sendo o proprietário do imóvel. Neste sentido, vale fazer um comparativo com o sistema Alemão, uma vez que esta possui um sistema mais rigoroso de cadastramento de imóveis, tendo o registro um valor absoluto que confere à pessoa cujo nome se encontra no referido registro, sendo este o proprietário. (GONÇALVES, 2017, p. 572).

Já no sistema brasileiro, muito embora o registro tenha eficácia, este apenas confere uma presunção de propriedade, também conhecida como *juris tantum* de domínio, ou seja, ainda admitiria prova em contrário no que se refere à propriedade, pelo motivo de que possuímos condições muito diversas de propriedade, desta forma, além do referido registro é necessário que seja efetuada a matrícula do imóvel, qual dará ao adquirente o direito real sobre o bem imóvel, em consonância com o artigo 1.245, §2º do Código Civil. (GONÇALVES, 2013, p. 572).

Não obstante o registro possuir sua eficácia no mundo jurídico, importante destacar os efeitos provenientes do referido instituto, de forma a dar a devida importância que tal ato possui, qual será discorrido a seguir.

3.4 DOS EFEITOS DO REGISTRO

Ainda, de acordo com Aghiarian (2015) o registro do imóvel torna o ato definitivo, com exclusividade e possui, como um dos efeitos, a oponibilidade contra terceiros, visto que passa a ter uma qualidade inquestionável do domínio quando levado a conhecimento do Tabelião para a confecção do referido ato registral, ressaltando apenas quatro situações em que o registro possuirá apenas a função declaratória, quais são: o registro de sentença de usucapião, na averbação de constituição da comunhão entre cônjuges, a depender da escolha do regime eleito de comunicabilidade por estes, quando houver a acessão natural pelo acréscimo da área e, por fim, quando se tratar de sucessão jurídica sucessória obrigatória como o Inventário.

Em continuidade no que concerne aos efeitos decorrentes do registro, importante destacar o efeito, ou também conhecido como princípio da publicidade do ato, também já mencionado no presente trabalho, tal efeito é de suma importância tendo em vista que através do registro qualquer pessoa que tenha interesse poderá ter conhecimento sobre a propriedade de que tenha interesse, uma vez que o serventuário tem a obrigação legal de emitir as certidões e informações sobre o imóvel em questão. (GONÇALVES, 2017, p. 572).

Outro efeito que merece destaque é o denominado de princípio da força probante, ou também conhecido como fé pública, o que significa que tal princípio decorre da presunção de veracidade que possui o registro público do imóvel em relação à pessoa que transcreveu. (TARTUCE, 2017, p. 222).

Há ainda o princípio da legalidade, qual efeito é atribuído ao ato posteriormente a análise da documentação efetuada pelo servente, em sendo comprovada a veracidade da referida documentação, poderá o cartório proceder ao registro, diante deste requisito, importante destacar as exigências legais contidas na Lei 6.015/1973, uma vez que tais exigências estão interligadas com o referido princípio, ou seja, o registro imobiliário só será efetuado se não houver irregularidades documentais. (GONÇALVES, 2017, p. 573).

Rizzardo destaca o princípio da obrigatoriedade como sendo um dos mais importantes efeitos, uma vez que tal princípio encontra arrimo no artigo 1.227 e 1.245, ambos do Código Civil, e traz a indispensabilidade do registro imobiliário para a aquisição da propriedade, ressaltando suas exceções legais. (RIZZARDO, 2016, p. 336).

Ainda, dentre os vários Princípios existentes, destacamos o da continuidade, vez que este princípio é fundamental, pois tem o condão de dar continuidade, ou seja, deverá existir uma cadeia sucessória constante no registro, porém, ressalta-se que tal princípio é obrigatório apenas em casos qual se adquire a propriedade na forma derivada, ou seja, quando há a alienação do imóvel. (GONÇALVES, 2017, p. 575).

Como dito anteriormente, vários são os princípios que regem o Registro, porém não é o objetivo do presente trabalho elencar todos, senão apenas os mais importantes, desta forma, por fim, destacamos o princípio da mutabilidade ou retificação, o que significa dizer que o referido registro não é imutável, podendo haver a retificação deste, caso a documentação trazida não exprima a realidade fática ou jurídica da situação do imóvel. (TARTUCE, 2017, p. 222).

Como restou demonstrado, para o referido registro é necessário a apresentação de documentos, todavia, estes podem conter equívocos, tais como dimensão territorial do imóvel, dentre outras, desta forma, é de suma importância que seja efetuado o pedido de retificação do registro pela parte interessada, de acordo com o princípio da retificação, como será ilustrado a seguir.

3.5 DA RETIFICAÇÃO DO REGISTRO

A retificação do registro tem lugar quando houver equívoco, omissão ou quando os documentos trazidos ao Registro não apresentarem a verdade, desta forma, para a regularização ou retificação deste, se faz necessário que o interessado

reivindique que se retifique ou, a depender do caso, que se anule, como menciona o artigo 1.247 do Código Civil. (RIZZARDO, 2016, p. 352).

Tal é a importância do referido artigo que, conseqüentemente, o parágrafo único deste traz a possibilidade de que o proprietário possa reivindicar o imóvel, independentemente de justo título e de boa-fé. (PEIXOTO, 2017, p. 108).

A prática da retificação, que encontra respaldo no artigo 1.247 do Código Civil, bem como nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos é um exercício diferenciado no sistema brasileiro, bem como, no sistema Alemão, cujo pedido de retificação poderia ser efetuado somente ao Juiz corregedor do Registro imobiliário, mas no ano de 2004, com a entrada em vigor da Lei 10.931 que modificou os já mencionados artigos 212 e 213 da LRP, passou a permitir que tal pedido possa ser efetuado diretamente ao Oficial de Registros de Imóveis Competente. (GONÇALVES, 2013, p. 312).

Ainda, segundo GONÇALVES (2013), o novo sistema de pedido de retificação de área, bem como, de descrição de perímetro de imóveis e correção do nome das pessoas e de outros dados importantes, tem o condão de desjudicializar o pedido de retificação, bem como o de desburocratizar e dar mais celeridade ao pedido. Todavia, caso haja impugnação fundamentada, não restando composição entre as partes, ou se o pedido versar sobre terceiros, a retificação só poderá ser decidida pelo Juiz, ainda em sede correccional, e por fim, caso a matéria esteja relacionada ao direito de propriedade envolvendo alguma das partes, a matéria será resolvida em âmbito judicial.

Ressalta-se que a retificação não tem por objetivo dar ou acertar recentes atributos, ou outros fundamentos referentes à área, bem como, às confrontações, que não havia em registro anterior. Em verdade, a retificação tem apenas o condão de reposicionar, em termos corretos o que não estava correto. (RIZZARDO, 2016, p. 353).

Desta forma, a retificação passa a ser adotada nos casos em que há a necessidade de determinar a igualdade entre o Título e o Registro, o qual fora efetuado incorretamente, tudo conforme dispõe o inciso I do artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

Como já explanado em parágrafos anteriores, o referido registro tem caráter público, ou seja, dá publicidade ao direito de propriedade, sendo assim, qualquer interessado tem legitimidade para requerer a retificação do registro, através

de simples requerimento, não sendo este um direito consagrado apenas o Titular do Direito, de acordo com o artigo 213, da Lei de Registros Públicos. (GONÇALVES, 2013, p. 313).

Após o desenvolvimento acerca do registro, bem como seus efeitos e a possível retificação deste, daremos seguimento ao presente trabalho, com foco na Ação de Usucapião, ressaltando que, mesmo em se tratando de via extrajudicial ou administrativa, o processo tem requisitos essenciais tais como a esfera judicial possui, sendo assim, como restou demonstrado, a referida Ação traz a obrigatoriedade da citação dos interessados, quais, por diversos e distintos motivos podem não estar de acordo e impugnar a Ação, qual será o tema a ser abordado no próximo capítulo.

4 DA IMPUGNAÇÃO

A Ação de Usucapião Extrajudicial diferente da Ação Judicial não tem a figura do Juiz decidindo o direito, mas sim de um Tabelião, que após a análise minuciosa de toda a documentação trazida efetuará o Registro ou não do imóvel. Da mesma forma, não se trata de uma Ação contenciosa, ou seja, não é uma ação derivada de uma lide que te parte contrária, mas sim, a chamada Ação de Jurisdição Voluntária, uma vez que depende única e exclusivamente da parte demandante.

Todavia, apesar de inicialmente não haver parte adversa, quando há a propositura da Usucapião Extrajudicial, é necessário que o tabelião efetue a citação dos interessados, como já fora demonstrado no presente trabalho. Diante da referida citação os interessados podem concordar com os documentos que instruem a Ação, ou impugná-los.

Em caso de não haver a impugnação, depois de transcorrido o prazo, ou seja, os 15 dias para que os interessados se manifestem, caso não haja nenhuma pendência documental, e, havendo a concordância expressa dos interessados, o Oficial de Registro de Imóveis efetuará o registro do imóvel com as descrições contidas na documentação acostada ao processo, de acordo com o artigo 216 – A, §6º da Lei 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos. (TARTUCE, 2017, p. 218).

Importante destacar que a concordância deverá ser expressa, uma vez que em caso de não restar comprovado o consentimento dos titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo, estes deverão ser intimados para, igualmente no

prazo de 15 dias se manifestarem sobre o referido consentimento ou a não aceitação. (PEREIRA, 2016, p. 138).

Caso não haja a concordância de forma expressa juntada ao processo, ou mesmo o silêncio das partes citadas, tais como os confinantes, ou quaisquer outras pessoas que possuam direitos reais sobre o imóvel usucapiendo, será interpretada como discordância, ou seja, neste caso, diferente da esfera judicial, o silêncio será interpretado como divergência. (RIZZARDO, 2016, p. 325).

Diante das breves explicações acima citadas, resta demonstrado que poderá haver a discordância, tanto de forma expressa, quanto de forma tácita pelas partes interessadas, bem como poderá haver a impugnação, cujas causas discorreremos de forma breve à seguir.

4.1 CAUSAS QUE ENSEJAM IMPUGNAÇÃO

A impugnação é em si o ato de contrariar, expondo suas razões de oposição, na seara Judicial a impugnação encontra respaldo nos artigos 120, 293, 341, §ú, 409, 467 entre outros, todos do Código de Processo Civil.

Já no que diz respeito à seara extrajudicial, em se tratando da Ação de Usucapião, tal previsão encontra arrimo no §10º do artigo 216- A, da Lei 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos.

É de suma importância ressaltar que a impugnação ou a discordância devem se basear em fatos concretos, como a exemplo das Fazendas Públicas que podem se opor à ação caso o imóvel usucapiendo seja um bem público, uma vez que este não poderá ser objeto de usucapião, pois não estão sujeitos à prescrição, de acordo com o Decreto Lei nº 9.760/1964 e a Súmula nº 340 do Supremo Tribunal Federal. (GONÇALVES, 2017, p. 552).

Ademais, como já mencionado anteriormente, além dos entes públicos, qualquer parte interessada poderá arguir a impugnação, como bem exemplifica Tartuce, pode um proprietário do imóvel usucapiendo alegar que existe um contrato de comodato, o que afastaria qualquer possibilidade de usucapião, uma vez que ao comodatário não é reconhecido tal direito, pois este, não tem a intenção de dono. (TARTUCE, 2017, p. 219).

Como salientado, mesmo que de forma breve, vários são os motivos que podem levar o interessado a impugnar o a Ação de Usucapião, todavia, vale lembrar que esta impugnação deverá sempre vir acompanhada de consistência, veracidade

e documentos que comprovem as alegações. Visto isso, passaremos a analisar qual procedimento deverá ser adotado em caso de impugnação.

4.2 PROCEDIMENTOS EM CASO DE IMPUGNAÇÃO

De acordo com o §10 da Lei 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos, nos casos em que a impugnação seja fundamentada em relação ao pedido de usucapião extrajudicial, tendo sido oferecida por qualquer dos titulares de direitos reais, interessados, confinantes ou entes do poder público o Oficial de Registro remeterá os autos ao Juízo competente, da Comarca da situação do imóvel. (TARTUCE, 2017, p. 219).

No caso de haver a impugnação, após o Oficial de Registro remeter os autos ao juízo competente, caberá ao interessado, ou seja, o autor da ação extrajudicial, efetuar a emenda da petição, transformando-a numa petição inicial, adequando-a à via judicial pelo procedimento comum, de acordo com o artigo 319 e seguintes do Código de Processo Civil, para assim ter seu devido prosseguimento na referida esfera, uma vez que a impugnação faz com que a via administrativa seja esgotada, não havendo possibilidades de saneamento neste caso, pois não se trata de suscitação de dúvidas, mas sim uma forma de incompetência legal para a solução do problema. (TARTUCE, 2017, p. 219).

Desta forma, como se pode extrair de tudo o que fora exposto, para a obtenção de sucesso da usucapião extrajudicial deve-se trazer ao processo toda a documentação elencada na Lei dos Registros Públicos, pois para a tramitação perante o Cartório não poderá haver oposições, pois em caso de haver o processo que tramitaria na esfera extrajudicial passará a transcorrer pela via judicial contenciosa. (RIZZARDO, 2016, p. 326).

5 CONCLUSÃO

O presente trabalho teve como principal objetivo trazer ao conhecimento do leitor o instituto da Usucapião, tanto no que diz respeito ao direito material quanto ao direito processual, inclusive com suas alterações sobre este último, tendo em vista o instituto ser um meio bastante utilizado no direito brasileiro, para transformar a posse em propriedade.

Na primeira parte do trabalho fora abordado sobre a introdução histórica do instituto no Brasil, desde o seu surgimento, sua expansão e posteriormente, o instituto na atualidade carregado de todos os requisitos necessários para que se tenha o direito a usucapir.

Da mesma forma, fora ilustrado sobre a posse, dada a sua grande importância, sendo um dos principais requisitos da Usucapião. A posse teve uma ampla explanação, uma vez que tal organismo deve ser analisado caso a caso, pois, como já explicitado, não são todas as posses que proporcionam o direito de usucapir.

Ainda, no que diz respeito à posse, salientou-se além da sua importância, sua origem histórica para podermos entender um pouco mais sobre o tema e sua nascente, também foi exposto os tipos de posse existentes e aceitáveis para a Usucapião, até chegarmos à probabilidade de utilização da usucapião como meio de defesa processual.

Ato contínuo, no que diz respeito à posse, foi tratado do instituto da Usucapião explanando a modalidade extrajudicial ou administrativa, dada sua inserção atual no meio jurídico. Ressalta-se a importância deste tema uma vez tratar-se de significativa alteração na esfera processual advinda da alteração do Código de Processo Civil, bem como, dos significativos reflexos causados pela possibilidade extrajudicial.

Enfatizamos ainda, no que diz respeito ao processo de Usucapião, sobre os possíveis interessados, ressaltando os principais por força de lei, sejam os entes públicos ou os confrontantes, bem como, os motivos que dá ensejo ao interesse.

Após a análise a respeito dos interessados, focamos no registro do título, sendo esta, senão, a principal finalidade do instituto. Ressaltou-se ainda, sobre a obrigatoriedade a importância do ato, e principalmente a sua eficácia perante o meio jurídico.

Não obstante, tratou-se ainda da relevância no que diz respeito aos efeitos advindos do registro do título, com destaque para a publicidade a fé pública e a força probante, dentre outros Princípios que regem o Registro.

A mesma importância que fora dada ao Registro se deu no que tange à retificação deste, tendo o assunto grande relevância, uma vez tratar-se o Registro do “nascimento” da propriedade quando falamos da aquisição através da Usucapião,

desta forma, em caso de ocorrência de erros no Registro, há que se proceder a sua retificação, que trará a realidade da situação do imóvel e tornará pública.

Foi estudado e apresentado ao leitor sobre a impugnação, tema este que se conecta diretamente com os interessados, e não menos importante que os demais temas. Propositamente a impugnação foi deixada para ser analisada por derradeiro, tendo em vista que quando ocorrer a referida impugnação o proponente da demanda, quando esta for extrajudicial, deverá emendar o requerimento direcionado ao Cartório de Registros, cuja emenda trata-se meramente de uma adaptação, transformando numa petição inicial que será direcionada ao Juiz, ou seja, a demanda que se iniciou na esfera administrativa, após a impugnação deverá tramitar pela via judicial encerrando-se aqui o processo de Usucapião administrativo.

De outra sorte, com o intuito de prevenir o leitor que tenha interesse em transformar sua posse em propriedade através do instituto da Usucapião, fora explanado acerca das causas ensejadoras da impugnação, demonstrando que é possível prevenir-se trazendo ao processo toda a documentação necessária, em ordem e atualizada – em caso das certidões, restando certificado que estando tudo de acordo com o que a lei exige, não há que se falar em impugnação, uma vez que esta deve ser fundamentada.

Finalizou-se o capítulo tratando do procedimento em caso de impugnação, que como dito anteriormente, não há um remédio que permita a manutenção do processo via extrajudicial em caso da impugnação, mas sim, de acordo como §10 da Lei 6.015/173 – Lei de Registros Públicos – a emenda do requerimento, transformando-o em petição inicial que será direcionada ao Judiciário.

Importante ainda ressaltar outros aspectos no que diz respeito ao imóvel com Registro Público, sendo um deles a valorização. Não há nas doutrinas pesquisadas registro de valorização, haja vista que cada localidade possui diferente valorização, mas através de pesquisa de mercado in loco, constata-se que com o Registro Público devidamente perfectibilizado, o imóvel, quase que instantaneamente majora seu valor de mercado.

Um dos motivos para a valorização é que, ao adquirir um imóvel de posse, e não querendo ter surpresas desagradáveis, o comprador deverá contratar um advogado para efetuar a regularização deste.

Outro ponto relevante é que nosso sistema de financiamento imobiliário costuma aceitar como garantia apenas imóveis registrados, não concedendo

financiamento à imóveis que são de posse, mesmo que o referido financiamento seja para construção ou benfeitoria no próprio imóvel.

O presente trabalho teve o intuito de esclarecer o leitor acerca da usucapião com foco principal na esfera extrajudicial ou administrativa, lembrando que para o perfeito andamento perante a via administrativa deverão ser respeitados todos os pressupostos descritos no artigo 216 – A, da Lei 6.015/1973.

Desta forma, restou demonstrado, o Registro tem grande importância, tanto na esfera jurídica quanto na esfera financeira, devendo o possuidor utilizar-se do instituto para transformar a posse em propriedade.

A transformação da posse em propriedade não é um procedimento recente, como demonstrado no presente trabalho é histórica no Brasil, a verdadeira inovação ficou por conta da via extrajudicial ou administrativa, ou seja, a desjudicialização do instituto, qual parece ser o caminho natural, uma vez que com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, vários artigos remontam à ideia da tentativa de resolução dos conflitos primeiramente pela via administrativa a exemplo da conciliação, mediação e arbitragem, quais possuem características próprias, sendo diferenciadas principalmente pelo método de abordagem do conflito.

Inclui-se neste rol de desjudicialização, que teve como principal meta o desafogamento do judiciário, a manutenção e reintegração de posse, contido no artigo 565, bem como nas ações de família constante do artigo 694 e seguintes, todos do Novo Código de Processo Civil.

Desta forma, conclui-se que, entendendo a relevância que tem o instituto da ação de Usucapião para o bom desenvolvimento do direito de propriedade o legislador, com intuito de facilitar e assim, tornar mais acessível, trouxe a possibilidade da transformação da posse em propriedade pela via administrativa.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 28 fev. 1988.

BRASIL. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília, DF, 10 jan. 2002.

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

BRASIL. Lei nº 10931, de 02 de agosto de 2004. **Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o de outo**. Dispõe Sobre O

Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, C. Brasília, DF, 02 ago. 2004. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

BRASIL. Lei nº 11977, de 07 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.3. Dispõe Sobre O Programa Minha Casa, Minha Vida – Pmcmv e A Regularização Fundiária de Assentamentos**. Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

BRASIL. Lei nº 13105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF, 16

mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

BRASIL. Lei nº 3071, de 01 de janeiro de 1916. **Código Civil**. Rio de Janeiro, RJ, 01 jan. 1916.

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

BRASIL. Lei nº 5869, de 11 de janeiro de 1973. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF, 17

jan. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5869.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. **Dispõe Sobre As Terras Devolutas do Império**.

Rio de Janeiro, RJ, 18 set. 1850. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Brasília, DF, 31

dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

Acesso em: 28 fev. 2018.

FARIAS, Leidson Meira e. **Teoria e prática no direito imobiliário**. 3. ed. Leme: Anhanguera Editora Jurídica, 2017.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. **O novo regime jurídico dos contratos, das incorporações e do registro imobiliários e da alienação fiduciária em garantia**. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2005. 256 p.

GONÇALVES, **Carlos Roberto**. **Direito Civil 2**: Esquematizado: contratos em espécie, direito das coisas. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Coordenador Pedro Lenza.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 5.

MAIA, Walter Guido. **Usucapião de bens móveis e imóveis**. Leme: Bh Editora, 2016.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. São Paulo: Yk Editora, 2016.

NORAT, Markus Samuel Leite. **O condomínio edilício: Doutrina - prática - casos concretos**. Leme: CI Edijur, 2014. 544 p.

PEIXOTO, Ulisses Vieira. **Direito imobiliário**. Leme: Jh Mizuno, 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: Posse/propriedade/direitos reais de fruição, garantia e aquisição. 24. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4.

REIS, Eduardo Cavalcanti Araújo dos. **CDC & contratos de financeiro imobiliário**. Curitiba: Juruá, 2006. 198 p

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. v. 4.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: teoria geral das obrigações e teoria Geral dos Contratos. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007. v. 2.