

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SEUS PRINCÍPIOS NORTEADORES

Vitor Hugo Nunes LOURENÇO¹

RESUMO: O presente trabalho tem por objetivo explicitar sobre a denominada usucapião e suas modalidades que são previstas na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil de 2003. No decorrer do texto verifica-se a explicação de como surgiu a usucapião, a origem histórica, quais são suas modalidades. Nota-se que no caminhar do artigo é explicitado cada modalidade existente de usucapião, quais são os requisitos gerais, os requisitos específicos de cada uma delas e há, também, a definição dos requisitos de cada uma das espécies existentes no ordenamento jurídico brasileiro. Por fim, é evidente nas entrelinhas que é conceituada e argumentada os meios de se conseguir a usucapião do bem, através do meio judicial e do extrajudicial.

Palavras-chave: Usucapião. Extrajudicial. Posse. Propriedade. Usucapio.

1 INTRODUÇÃO

Nesse breve trabalho pretendeu-se discorrer a respeito da usucapião, modalidades possíveis e permitidas no Brasil de acordo com o Código Civil de 2002 e outras normas do arcabouço jurídico nacional.

A primeiro momento a usucapião é conceituada através de pensadores do ramo do instituto supramencionado.

Em seguida temos por consequência a origem da prescrição aquisitiva onde mostra sua mais remota denominação.

Em terceira posição, a prescrição aquisitiva é qualificada de acordo com suas ramificações tanto para os bens moveis quanto para os bens imóveis

Ao quarto item ficou determinado a função de esclarecer os requisitos que são necessários para a usucapião, no Brasil.

Para o quinto capítulo coube descrever os processos da usucapião: o processo judicial e o extrajudicial.

Através de um método dedutivo analisou-se a norma em abstrato com uma perspectiva de aplicação tópica e prática. O trabalho ponderou a respeito das

¹ Discente do 2º ano do curso de Direito do Centro Universitário “Antônio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. vitor.hugo.lourenco@hotmail.com.br.

prescrições aquisitivas de forma breve e direta com o intuito de descreve-las e interpreta-las facilmente.

2 CONCEITUAÇÃO

A usucapião ou prescrição aquisitiva, duas menções que traduzem a um único conceito: Instituto que confere propriedade ao usucapindo após provar posse de um imóvel ou móvel com animo de dono, boa-fé, justo título e diversos quesitos solicitados pela norma.

A usucapião vem do latim como *usucapio*: "adquirir pelo uso"; ou seja, o direito da posse que se adquire sobre um bem móvel ou imóvel em função de ter usado do bem por certo tempo, continuamente e incontestadamente, como se fosse o real proprietário desse bem.

Barruffini definiu a prescrição aquisitiva da seguinte forma: "Usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada por um ou dois anos", afirmando ainda que: "Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pela posse prolongada e justa, com observância dos requisitos instituídos em lei".

Outra maneira de descrever a usucapião é dizer que é uma forma de aquisição de propriedade móvel ou imóvel pela posse r e ininterrupta, durante o prazo legal estabelecido para a prescrição aquisitiva, suas espécies, requisitos necessários e causas impeditivas.

3 ORIGEM HISTÓRICA

A usucapião origina-se em um tempo remoto, quando ainda era vigorado com força, o Direito Romano.

Este, por ter vigorado por 12 séculos, ajudou – e muito – para a construção das normas por todo o mundo. Este direito aprofundou-se principalmente no Direito Privado no que se refere ao direito civil.

A exemplos de sua eficácia de criação e de uso, influenciou de maneira expressiva nas áreas: Direitos das Pessoas, Direito de Família, Sucessões, Contratos, Bens, Fatos Jurídicos, Responsabilidade Civil dentre outros.

E, foi neste meio em que surgiu a usucapião, no meio do direito civil Romano, o qual apenas os declarados cidadãos podiam usufruir e ter seus direitos recebidos.

Portanto, uma das primeiras menções sobre a prescrição aquisitiva foi na Lei das XII Tábuas, em 450 a.C., como afirma Nunes (1964, p. 12). Ele apresentou que na passagem da Tábua 6ª, Inciso III, - Lei das Tábuas: “ Usus auctoritas fundi dienum esto coeterarum rerum annus [...]”, uma expressão do latim arcaico que, traduzida torna-se: Que a propriedade do solo se adquire pela posse de dois anos; e das outras coisas, pela de um ano.

“[...] Auctoritas¹⁶ significa também posse garantida, legitimidade de posse. Segundo VAN WETTER, usus auctoritas era o nome jurídico que primitivamente tinha a usucapião. GIRARD entendia que usus se referia à usucapião, e auctoritas à actio auctoritatis, eventual do adquirente contra o alienante, que desaparecia desde o momento em que o primeiro se convertia em proprietário. KARLOWA [...] acredita que a palavra seja originária e não formada de usum e capere, porquanto o que se adquire é a coisa e não o uso, donde não haver a capio do usus. Mas, capio tem o significado de ganhar, conquistar, adquirir; e usus, o uso, o direito de posse, a aquisição da posse [...]. Além disso, há a regra jurídica romana – usus est pro possessione – o uso faz as vezes de posse [...]. (NUNES, 1964, p.13. - Grifos do autor). ”

Após o Direito Romano, a prescrição aquisitiva mostrou-se como norma por volta de 528 depois de Cristo, no Reinado de Justiniano.

Justiniano extinguiu as diferenças da propriedade civil e peregrina unificando as duas na usucapião. Desta forma, permitiu o peregrino a adquirir propriedade com o passar do tempo.

Vale considerar que no Brasil, a prescrição aquisitiva, dá-se no Código Civil de 1916 em duas formas: Ordinária e Extraordinária. Ainda no século XX, a usucapião deu-se como uma norma constitucional, presente na constituição de 1934, 1937, 1946 e 1988.

4 MODALIDADES DE USUCAPIÃO

A usucapião, de início, parece até ser bastante simples, porém, ela se subdivide em outras quatro subseções, cada uma com seus requisitos, seu tempo posse, suas medidas, ou seja, com seus pressupostos previamente determinados e diferenciados um dos outros.

Destarte, podem ser objetos de usucapião bens móveis e bens imóveis. Deste último, se divide em seis tipos: a extraordinária, a ordinária, a especial, a coletiva, extrajudicial e a indígena.

4.1 Usucapião Extraordinária

A usucapião extraordinária exige a posse do imóvel por quinze anos, sem interrupção ou oposição e independe de título e boa-fé:

“Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. “

Nota-se, no parágrafo único deste artigo que o prazo de quinze anos pode ser reduzido a dez anos caso o ocupante use o imóvel para sua moradia ou realizar obras e serviços de caráter produtivo:

”Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. ”

4.2 Usucapião Ordinária

A ordinária, por outro lado, requer o justo título e boa-fé além de necessitar do ânimo de dono e da posse contínua, mansa e pacífica pelo período de dez anos; previsto no Artigo 1.242 do Código Civil. O prazo poderá ser reduzido a cinco anos se:

“Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

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

4.3 Usucapião Especial

A usucapião especial distingue-se das demais devido ao fato de possuir um prazo consideravelmente inferior comparado com as outras aquisições, sendo esse de cinco anos contínuos e sem oposição.

É notório que os imóveis sempre tiveram a possibilidade de serem usucapidos através das modalidades ordinária e extraordinária, com prazos maiores e sem especificações.

Não obstante, a usucapião especial surgiu para especificar essa parte do regime, alcançando o possuidor que não tem moradia e nem outro imóvel.

O terceiro tipo, usucapião especial, subdivide-se – ainda – em duas classificações, a rural e a urbana.

4.3.1 Usucapião Especial Urbana

A usucapião urbana, por outro lado, exige o uso da propriedade para a moradia; área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados; prazo de cinco anos de uso; posse contínua, mansa e pacífica; ânimo de dono; além disso, o usucapindo não pode possuir nenhum outro bem imóvel, seja rural ou urbano, em sua posse. O dito se concretiza normativamente no artigo 1.240 do Código Civil de 2002:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-

á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Vale citar que o título de domínio será conferido ao homem ou à mulher independente ou a ambos, independente do estado civil dos usucapindo, mas nunca concedido duas vezes a mesma pessoa. “§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil” conforme o § 1º, Artigo 183 e 1.240 do Novo Código Civil.

Esse instituto – usucapião - é reconhecido apenas uma vez para cada indivíduo caso contrário torna-se inconstitucional a posse como diz o § 2º do artigo 183 da Constituição Federal de 1988: “ § 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. ”

Faz-se necessário, também, que exista construção residencial no imóvel pelo fato de ser destinado a moradia e não a produção do contrário, a usucapião não terá efeitos e muito menos formas para que possa ser efetivada com seu devido fim e consequências.

4.3.2 Usucapião Especial Rural

A rural tem como requisitos: posse de cinco anos ininterruptos de forma mansa, contínua e pacífica; ânimo de dono; área não superior a cinquenta hectares utilizada de forma produtiva e como moradia do beneficiário; o usucapiente não pode ter nenhum outro imóvel urbano ou rural.

A rural tem como requisitos: posse de cinco anos ininterruptos de forma mansa, contínua e pacífica; ânimo de dono; área não superior a cinquenta hectares utilizada de forma produtiva e como moradia do beneficiário; o usucapiente não pode ter nenhum outro imóvel urbano ou rural.

“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. ” (Artigo 193º do Código Civil 2002)

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. (Artigo 193º da Constituição de Feral de 1988).

É notório ressaltar que independe de título e boa-fé os bens públicos não poderão sofrer de maneira alguma a usucapião. Caso algum bem público seja usucapido, este tornara-se público novamente pois usucapir imóvel público é inconstitucional devido ao Artigo 193º da Constituição Federal de 1988, Parágrafo 3º:

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.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

4.4 Usucapião Coletiva

Em outro ângulo, nota-se a usucapião coletiva. Esta é situada na área urbana, ocupada por população de baixa renda para moradia por mais de cinco anos ininterruptos e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente.

A área do terreno a ser dividida pelos moradores não pode ultrapassar de 250,00 metros quadrados, ou seja, a área total dividida pelo número de moradores a serem usucapidos não poderá ser maior do que 250,00 metros quadrados.

Ressalta-se que o requerente não pode ter outro terreno ou imóvel em seu nome e, o tempo de posse de seus antecessores pode ser somado ao do próprio para que dê a contagem certo de tempo decorrido com a posse continua do imóvel.

A respeito da Usucapião coletiva, suas exigências e regramentos estão positivados no Artigo 10º da Lei 10.257, mais conhecido como Estatuto da Cidade:

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

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

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

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

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

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

4.5 Usucapião Indígena

O Estatuto do Índio, definiu em seu artigo 33 a usucapião indígena:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinqüenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Ao lado disso reconhece no parágrafo único do artigo acima referido apresentando clareza quando explicita que não são aplicáveis às terras da União, ocupadas por grupos tribais, as áreas que se encontram reservadas e tratadas pelo Estatuto do Índio, nem as terras de propriedade coletiva de grupo tribal as disposições do instituto em apreço.

No dispositivo acima do Estatuto do Índios, verifica-se três requisitos para a incidência da prescrição aquisitiva. O primeiro dos requisitos da usucapião indígena destina-se à metragem máxima da área usucapida que não poderá superar 50 hectares de terras.

O segundo, exige que a posse, assim como ocorre com as demais espécies de prescrição aquisitiva, ou seja, exercida de modo manso e pacífico, sem oponibilidade, pelo período de dez anos.

Ao lado disso, o terceiro requisito é que a posse seja exercida por indígena, integrado ou não; este elemento é o aspecto caracterizador do instituto,

ponrtanto não sendo indígena, por óbvio, não poderá valer-se das disposições que os protegem.

4.6 Usucapião de Bens Móveis

Em relação aos bens móveis, o Novo Código Civil dispõe no artigo 1.260 de sua redação na seguinte forma: “Art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade. ”

O Código supra ainda destaca que caso a posse seja acima de cinco anos, a usucapião do bem móvel será independente de boa-fé e justo título: Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.

Por fim, a respeito da prescrição aquisitiva dos bens móveis, o artigo 1.262 afirma que os casos dos artigos 1.243 e 1.244 aplicar-se-ão:

Art. 1.262. Aplica-se à usucapião das coisas móveis o disposto nos arts. 1.243 e 1.244.

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.

5 DOS REQUISITOS

Discriminados os tipos da usucapião, é preciso verificar se o imóvel é suscetível a usucapião, ou seja, se ele é hábil ao processo. Dentre os imóveis que não se sujeitam ao processo da prescrição aquisitiva são: os bens fora do comércio e os bens públicos.

Destarte, parte-se a análise dos pressupostos da prescrição: coisa hábil de usucapião, posse, tempo, justo título e boa-fé. Sendo os três primeiros obrigatórios em todos os tipos.

5.1 Dos Bens Fora do Comércio

Os bens fora do comércio ou também inalienáveis, consistem em bens do quais que não podem ser negociados. A expressão comércio refere-se ao fato da possibilidade de circulação e transferência de bens.

Entre estes bens, existem três tipos: inapropriáveis pela própria natureza, legalmente inalienáveis e inalienáveis pela vontade humana.

5.1.1 Inapropriáveis Pela Própria Natureza

Nesse quesito situam-se os bens de uso inexaurível, como por exemplo a luz solar, o mar e o vento. São conhecidos também como bens de uso comum do povo. São bens que não possuem ocupabilidade.

5.1.2 Legalmente Inalienáveis

Bens legalmente inalienáveis ou de inalienabilidade real são os bens que, embora apropriáveis, por lei não sofrem comercialização. É o caso dos bens públicos de uso comum do povo, bens dotais, bem de família e terras ocupadas pelos índios.

5.1.2 Inalienáveis Pela Vontade Humana

Bens Inalienáveis pela vontade humana ou inalienabilidade pessoal são bens que, “por ato de vontade, em negócios gratuitos, são excluídos do comércio jurídico, gravando-se a cláusula de inalienabilidade/impenhorabilidade” (GAGLIANO, Pablo Stolze, Novo Curso de Direito Civil).

5.2 Pressupostos

5.2.1 Posse

A posse é basicamente a usucapião, portanto, é de extrema importância para o processo. Entretanto, não é qualquer tipo de posse aceita para a prescrição aquisitiva. A posse de ânimo de dono é a exigida nos Artigos 1.238 ao 1.242 do Código Civil.

Esta, necessita que o usucapiente tenha o imóvel como seu, tenha à vontade, o ânimo de possuir o imóvel. Para se efetivar a posse, é necessário ainda que ela tenha sido feita de maneira mansa e pacífica além de ser contínua, ou seja, o possuidor não pode ter a coisa a intervalos.

Ressalto que o possuidor pode acrescentar a seu “saldo de posse” o tempo decorrido por seu antecessor, de acordo com o Art. 1.243 do Código Civil:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

5.2.2 Tempo

No discurso do tempo, conta-se os anos por dia. O prazo começa a contar no dia seguinte da posse. Cada tipo da usucapião exige determinado tempo de uso, supra qualificados.

5.2.3 Justo Título

Sobre a questão do justo título, é exigido apenas na usucapião ordinária. Pode ser facilmente caracterizado no Enunciado nº 83 das Jornadas do Direito Civil como “todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir propriedade, independentemente de registro.”

Escrituras não registráveis, formais de partilha, compromissos de compra e venda, cessão de direitos hereditários por instrumento particular, compromissos de compra e venda, procuração em causa própria, recibo de venda, até simples autorizações verbais para assumir a titularidade da coisa podem ser consideradas justo título.

5.2.4 Boa-fé

Por fim, há o requisito de boa-fé, assim como o justo título, exigido apenas na prescrição aquisitiva ordinária. Esta pode ser classificada como a certeza de agir legalmente, com o ordenamento jurídico vigente no país. No Código Civil, Artigo Art. 1.201: “É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”.

Há grande relação entre a boa-fé e o justo título, embora sejam autônomas. Ela deve estar presente durante todo o processo da usucapião.

6 PROCESSOS DE USUCAPIÃO

A ação de usucapião, poderá ser feita de duas maneiras. Através de um Fórum especializado, ou seja, judicialmente ou extrajudicialmente: a partir de documentos, cartórios e advogados.

6.1 Processo De Usucapião Judicial

A ação de usucapião, em sua maior parte, é feita a partir dos juizados e suas sentenças. Assim, como o previsto no Art. 1.241 do Código Civil: “Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel. ”

Após ser declarada em julgada, a sentença se aprovada a usucapião deve ser levada ao Cartório de Registro de Imóveis local para ser analisada pelo Oficial e ser registrada com o nome do novo proprietário. Com as palavras do Código referido em seu paragrafo únicos vemos que: A declaração obtida constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

No Novo Código de Processo Civil (2015), não é relatado nada muito nítido a respeito do processo a ser seguido para a usucapião. Porém, esta é citada brevemente nos Artigos 246 e 256.

Por esse motivo ela passa pelos procedimentos comuns. De início, a ação começa quando o usucapiante requer – no fórum – a citação do proprietário registrado como dono da propriedade.

A partir desta colocação, este é citado pessoalmente, exceto quando o imóvel for em condomínio:

§ 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. (Art. 246 §3 do CPC/2015).

Após a citação deve ser publicado o edital do requerimento: “Art. 259. Serão publicados editais: I - na ação de usucapião de imóvel” (Art. 259, I do CC). Sobre a questão de prazos foi omissa novamente no Código, portanto, segue o

previsto no Artigo 219 do Código de Processo Civil de 2015, ou seja, o prazo será computado em dias e estabelecido por Lei ou pelo juiz.

A sentença que reconhecer a usucapião continua tendo natureza meramente declaratória. Vale dizer que o juiz apenas reconhece e declara ter havido aquisição por usucapião.

Não é a sentença que torna o requerente proprietário do imóvel. Ela tão somente declara a existência deste direito. Para este feito, a sentença deve ser enviada até o Cartório de Registro de Imóveis para ser feito o registro da ação e do novo proprietário diretamente na matrícula do imóvel usucapiendo.

6.2 Processo De Usucapião Extrajudicial

Vendo por outro ponto de vista, há ainda a ação de usucapião advinda de processo extrajudicial, como já citado anteriormente. Esta não exige que seja feita por longos processos e prazos necessários nos fóruns. Ela é feita parte no Cartório de Notas e parte no Cartório de Registro de Imóveis.

De início, é preciso ir ao Tabelião de Notas e requerer uma ata notarial constando a declaração do tempo de posse do interessado e da inexistência de ação possessória ou reivindicatória que envolva o imóvel do caso. Após este processo, o interessado, representado por um advogado, deve apresentar a ata notarial e os demais documentos necessários ao Registro de Imóveis, como o citado na Lei nº 6.015/1973, Artigo 216-A, incrementado pelo CPC/2015:

“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...”.

Os documentos exigidos são os documentos pessoais, planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado e pelos titulares de direitos reais ou registrados na matrícula do imóvel:

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

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

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

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

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Artigo 216-A do NCPC).

Depois de possuir em mãos os documentos, junto do advogado, o requerente deve apresentar-se ao Cartório de Registro de Imóveis e solicitar o registro da usucapião. O Oficial, por sua vez, deve prenotar o ato, verificar os documentos apresentados, dar ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município pessoalmente ou por correio.

Ainda tem por obrigação do Registro de Imóveis promover a publicação de edital em jornal de grande circulação. Após finalizar os prazos de ciência, publicação e dos demais, com inclusão da concordância dos titulares de direitos reais, o oficial de registro de imóveis está apto a registrar a aquisição do imóvel:

§ 1º O pedido será atuado 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 reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 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. (Art. 216-A, § 1 a 4 da Lei 6.015/73).

7 CONCLUSÃO

Desta forma, fica nítido todas as formas de tomar a propriedade de outrem pela usucapião.

Ressaltamos que a prescrição aquisitiva é pouco conhecida pela comunidade em geral e caso tenha sua expansão na forma de conhecimento pode trazer a tão sonhada casa própria aqueles que moram irregularmente em terreno alheio do qual estava abandonado e não cumpria com a função social da propriedade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arvanitis, Eric Georges. <https://jus.com.br/artigos/33970/a-origem-e-evolucao-historica-do-usucapiao>. Acesso em: 11 de março de 2017.

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

BRASIL. **Código Civil**, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. 1ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

Carvalho, Bruna da Silveira. **O Procedimento da ação de usucapião no novo Código de Processo Civil.** Disponível em: < http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17095&revista_caderno=21>. Acesso em: 01 de março de 2017.

CENTRO UNIVERSITÁRIO “ANTONIO EUFRÁSIO DE TOLEDO”. **Normalização de apresentação de monografias e trabalhos de conclusão de curso**. 2007 – Presidente Prudente, 2007, 110p.

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

Fiuza, César. **Procedimentos para ação de usucapião ficam claros no novo CPC**. Disponível em: < <http://www.conjur.com.br/2015-ago-17/direito-civil-atual-procedimentos-acao-usucapiao-fica-claro-cpc>>. Acesso em: 28 de fevereiro de 2017.

GAGLIANO Pablo Stolze, Rodolfo Pamplona Filho. **Manual de Direito Civil**. Vol. Único. São Paulo: Saraiva, 2017;

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Sinopses Jurídicas - Direito das Coisas. Volume 3**. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

GUIMARÃES, Affonso Paulo. **Noções de Direito Romano** - Porto Alegre: Síntese, 1999.

Lei das XII Tábuas. Direito Romano.

Oliboni, Ana Carolina.

<https://anaoliboni.jusbrasil.com.br/artigos/188247389/usucapiao-conceito-natureza-juridica-e-origem-historica>. Acesso em: 11 de março de 2017.

RANGEL, Tauã Lima Verdán. ***Da Usucapião Indígena: Explicações à Modalidade consagrada no Estatuto do Índio (Lei nº 6.001/1973)***. Boletim Jurídico, Uberaba/MG, a. 13, no 1237. Disponível em: <<http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=3972>> Acesso em: 14 set. 2017.

Usucapião - Novo CPC (Lei nº 13.105/15). Disponível em: <http://www.direitonet.com.br/resumos/exibir/365/Usucapiao-Novo-CPC-Lei-n-13105-15>. Acessado em 10 set. 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. ***Direito Civil - Direitos Reais***. Volume V. 6ª Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2006.