



DEPARTAMENTO DE DIREITO

MESTRADO EM DIREITO

ESPECIALIDADE EM CIÊNCIAS JURÍDICAS

UNIVERSIDADE AUTÓNOMA DE LISBOA

“LUÍS DE CAMÕES”

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO DIREITO COMPARADO: BRASIL E PORTUGAL

Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Direito

Autor: Carlos Alberto Diogo de Souza Filho

Orientador: Professor Doutor António Alfredo Mendes

Número do candidato: 20151947

Novembro de 2020

Lisboa

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus por toda a sua bondade, fidelidade e misericórdia ao me conceder força e sabedoria que me permitiram, diante de muitos sacrifícios, a conclusão de mais uma etapa de estudos, atualizações e conquistas.

Aos meus pais, Sonia Silva de Souza e Carlos Alberto Diogo de Souza, por toda a educação, paciência, amor e por estarem sempre presentes em minha vida.

Às minhas irmãs Juliana e Tatiana e meus sobrinhos Kauã, João Pedro e Carlos Augusto, que me apoiaram e me alegraram nessa maravilhosa jornada de estudos.

Ao Professor Doutor António Alfredo Mendes, pela dedicação e paciência na orientação deste trabalho, sempre disposto a contribuir com seu conhecimento e com sua atenção.

Agradeço aos meus colegas da Turma 10 da UAL pelo incentivo e estudos compartilhados.

Agradeço a todos os docentes do curso de Mestrado em Ciências Jurídicas da UAL por todo aprendizado, dedicação e conhecimento que contribuíram para meu crescimento intelectual e emocional durante o período.

A todos, meu muito obrigado.

“Se você puser amor naquilo que faz, para fazer os outros felizes, a sua profissão, em qualquer parte, será sempre um rio de bênçãos.”

André Luiz

RESUMO

O presente trabalho consiste em um estudo sobre a Usucapião Extrajudicial, especificamente em direito comparado, entre Brasil e Portugal, de forma a apresentar as principais características e, como conclusão, destacar as principais diferenças do instituto entre os ordenamentos jurídicos. Inicialmente, apresenta-se uma breve evolução da usucapião no Brasil e em Portugal e, para isso, a origem e a evolução do instituto são, de modo geral, fundamentadas, e, em momento posterior, são qualificadas as características específicas no ordenamento jurídico brasileiro e português e sua definição amparada pelos seus efeitos, por sua natureza jurídica e pelos requisitos exigidos pela lei. Nesta evolução, inclui-se o movimento da desjudicialização da usucapião, e, por isso, apontam-se seus fundamentos, bem como os casos em que a lei permitiu desjudicializar e atribuir aos notários e registradores tais competências. Com isso, faz-se necessário apresentar a aptidão, capacidade e importância desses profissionais para realizar a usucapião extrajudicial. Posteriormente, há o estudo da usucapião extrajudicial no Brasil, em que se destaca a sua evolução, natureza jurídica, abrangência, as modalidades e o reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária pela via extrajudicial através de procedimento realizado diretamente no Registro de Imóveis competente. Por fim, no último capítulo, apresenta-se a usucapião extrajudicial em Portugal desde a sua gênese e evolução, fundamentada pela evolução histórica do processo de justificação de direitos, pois considera-se este o meio mais eficaz de reconhecer a aquisição da propriedade pela via extrajudicial no ordenamento jurídico português, isto é, o caminho mais fácil, e não o único, de qualificar e provar o seu direito (posse) perante os notários ou diretamente com o conservador de Registro Predial na invocação da usucapião extrajudicial. Portanto, além de apresentar a natureza jurídica, abrangência e as modalidades do instituto da usucapião extrajudicial à luz do Direito português, qualifica-se também o conceito, as modalidades e os pressupostos exigidos por lei para o procedimento de justificação de direitos. Com isso, apresentam-se como principais formas de invocar a usucapião pela via extrajudicial no Direito português a escritura pública de justificação notarial para fins de registro predial e a instauração de um processo de justificação registral diretamente em qualquer Conservatória de Registro Predial.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Desjudicialização. Justificação de direitos. Posse. Propriedade.

ABSTRACT

The present work consists of a study on Extrajudicial adverse possession, specifically in comparative law, between Brazil and Portugal, to present the main characteristics and, in conclusion, to highlight the main differences of the institute between the legal systems. Initially, a brief evolution of the usucapião in Brazil and Portugal is presented, and for that, the origin and evolution of the institute are, in general, grounded, and, at a later moment, the specific characteristics in the ordering are qualified. Brazilian and Portuguese legal systems and their definition supported by their effects, their legal nature, and the requirements required by law. In this evolution, the movement of disjudicialization of the adverse possession is included, and, for this reason, its foundations are pointed out, as well as the cases in which the law allowed to disjudicialization and attribute to these notaries and registrars such competences. Thus, it is necessary to present the aptitude, capacity, and importance of these professionals to carry out extrajudicial adverse possession. Posteriorly, there is the study of extrajudicial adverse possession in Brazil, which highlights its development, legal nature, scope, modalities, and the recognition of acquisition of property by extrajudicial procedure performed directly by the competent Real Estate Registry. Finally, in the last chapter, there is an extrajudicial adverse possession in Portugal since its genesis and evolution, based on the historical evolution of the process of justification of rights, as this is considered the most effective means of recognizing the acquisition of property through extrajudicial in the Portuguese legal system, that is, the easiest way, and not the only one, to qualify and prove your right (ownership) before notaries or directly with the land registry conservator in invoking extrajudicial adverse possession. Therefore, in addition to presenting the legal nature, scope and modalities of extrajudicial prescription Institute in the light of Law, qualifies also the concept, the terms and conditions required by law for the rights of the justification process. Thus, present as main ways to invoke the adverse possession by law in extrajudicial the public deed of notary justification for land registration purposes and the establishment of a registral justification process directly into any the property Title Register.

Keywords: Extrajudicial adverse possession. Disjudicialization. Justification of rights. Ownership. Property.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
CAPÍTULO I – A USUCAPIÃO NO BRASIL E EM PORTUGAL.....	11
1. BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO NO BRASIL E EM PORTUGAL	11
1.1. ORIGEM E EVOLUÇÃO DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO	11
1.2. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO NO BRASIL	16
1.3. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO EM PORTUGAL	23
2. ORIGEM TERMINOLÓGICA	25
3. DEFINIÇÃO DA USUCAPIÃO.....	27
4. NATUREZA JURÍDICA	28
5. EFEITOS.....	29
6. REQUISITOS DA USUCAPIÃO	31
6.1. PESSOAIS.....	31
6.2. REAIS.....	32
6.3. FORMAIS	32
6.3.1. Posse.....	33
6.3.2. Tempo	40
6.3.3. Justo Título	42
6.3.4. Boa-Fé.....	43
6.3.5. Registro do Justo Título ou da Justificação da Posse.....	44
7. FUNDAMENTOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO.....	45
8. A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO....	48
9. A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO PORTUGUÊS	54
10. A IMPORTÂNCIA DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES PARA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL E EM PORTUGAL.....	59
CAPÍTULO II – A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL	63
1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	63
2. NATUREZA JURÍDICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	64
3. ABRANGÊNCIA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	65
4. MODALIDADES DA USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	67

5. O RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PELA VIA EXTRAJUDICIAL	72
5.1. PRESSUPOSTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	75
5.2. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS	75
CAPÍTULO III - A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM PORTUGAL	84
1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM PORTUGAL	84
1.1. A ORIGEM DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL PELA EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO PROCESSO DE JUSTIFICAÇÃO DE DIREITOS	85
2. NATUREZA JURÍDICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	91
3. ABRANGÊNCIA.....	92
4. MODALIDADES DA USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO PORTUGUÊS	92
5. O RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PELA VIA EXTRAJUDICIAL	93
5.1. A JUSTIFICAÇÃO DE DIREITOS	93
5.1.1. Modalidades da Justificação	95
5.1.1.1. Justificação para Estabelecimento do Trato Sucessivo.....	95
5.1.1.2. Justificação para Reatamento do Trato Sucessivo.....	96
5.1.1.3. Justificação para Estabelecimento do Novo Trato Sucessivo.....	97
5.1.2. Pressupostos da Justificação de Direitos	98
5.2. INVOCAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ÂMBITO DA JUSTIFICAÇÃO DE DIREITOS	103
5.2.1. A Invocação Extrajudicial da Usucapião Perante os Notários para Fins de Registro Predial	105
5.2.1.1. O Procedimento Extrajudicial no Tabelionato de Notas	106
5.2.2. A Invocação Extrajudicial da Usucapião Perante os Conservadores de Registro Predial.....	112
5.2.2.1. O Procedimento Extrajudicial na Conservatória do Registro Predial	114
CONCLUSÃO	121
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	125

INTRODUÇÃO

O instituto da usucapião é um instrumento de aquisição da propriedade muito importante nos ordenamentos jurídicos, brasileiro e português, presente desde o tempo do Direito Romano e no Brasil deriva do Direito português, representado pelas Ordenações do Reino Português (Afonsinas, Manuelinas e Filipinas), pois a propriedade imobiliária brasileira foi constituída na colonização portuguesa realizada após a descoberta do Brasil.

É um instituto que nasce com o objetivo regularizar vícios na aquisição de bens e, assim, permitir ao adquirente o reconhecimento de uma nova situação patrimonial, após transcorrido o prazo e cumprido requisitos exigidos por lei. Diante da constante necessidade de o instituto evoluir com as necessidades e a realidade da sociedade, destaca-se a tutela ao possuidor do bem que cumpre as normas legais e apresenta um aproveitamento ideal perante a sociedade, no que consiste a chamada função social da propriedade.

Nessa evolução, verifica-se um cenário de elevado número de demandas judiciais e a consequente crise no judiciário e, com isso, surge a necessidade de reformar o sistema jurídico, tendo em vista que o mesmo não se apresentava mais compatível com a sociedade atual.

Com isso, Brasil e Portugal implantaram políticas que estimularam a desjudicialização como uma das soluções de resposta à incapacidade do Poder Judiciário para resolver o excesso de demandas e possibilitar o Estado prestar um efetivo acesso à justiça, e, dentre elas, a usucapião extrajudicial surge para facilitar e agilizar a titularização da propriedade àqueles que já possuem o domínio de fato (posse qualificada) de um imóvel pelo tempo exigido por lei.

No Direito português, a usucapião extrajudicial não é uma novidade, pois desde a Lei n.º 2.049, de 6 de agosto de 1951¹ pela primeira vez admitiu-se a justificação extrajudicial de direitos reais no ordenamento jurídico português como instrumento que permitiu a obtenção de documentos – títulos formais - (e suprimento de outros) que possibilitassem o registro do domínio de quem adquiriu por prescrição ou derivadamente.

Através de uma política de desjudicialização das matérias que não consubstanciam verdadeiro litígio, o Decreto-Lei n.º 273, de 13 de outubro de 2001² alterou os Códigos do Registro Civil, do Registro Predial, do Registro Comercial e do Notariado e transferiu as competências em

¹ LEI n.º 2.049/1951 – Promulga a Organização dos Serviços de Registo e do Notariado.

² DECRETO-LEI n.º 273/2001 – altera os Códigos do Registo Civil, do Registo Predial, do Registo Comercial e do Notariado

processos de caráter eminentemente registral dos tribunais judiciais para os próprios conservadores de registro, visando a desburocratização e simplificação processual do registro de determinados atos, garantindo-se, todavia, em todos os casos, a possibilidade de recurso.

Portanto, desde sua origem, a usucapião extrajudicial em Portugal utiliza a Justificação de Direitos como um meio eficaz para a realização do seu procedimento e, em sua evolução legislativa, apresenta-se no presente estudo como as principais formas extrajudiciais de invocar a usucapião, a justificação de direitos realizada pelo Notário e a justificação de direitos realizada pelo conservador de Registro Predial, modalidades fundamentadas respectivamente no Código do Notariado³ e no Código do Registro Predial⁴.

No Brasil, a usucapião extrajudicial surge com grande impacto na sociedade com a Lei nº 13.105 de 2015⁵ que criou o novo Código de Processo Civil Brasileiro e incluiu o art. 216.º-A na Lei nº 6.015 de 1973⁶ (Lei de Registros Públicos) com base na política da desjudicialização de processos e das alternativas extrajudiciais para resolução de conflitos como soluções para a efetiva tutela de direitos que antes eram exclusivos dos tribunais. O legislador brasileiro utilizou, com algumas adaptações, a legislação portuguesa como parâmetro para sua criação.

Contudo, cabe destacar que o novo Código de Processo Civil brasileiro não foi a primeira forma extrajudicial da usucapião de bem imóvel no ordenamento jurídico brasileiro, pois a Lei nº 11.977/2009⁷ permitiu o processo de desjudicialização da usucapião restrito à modalidade especial urbana para fins de regularização fundiária de interesse social em assentamentos urbanos ocupados irregularmente ou clandestinamente em imóveis públicos ou particulares.

Assim sendo, a usucapião administrativa, que antes era possível no direito brasileiro somente através do procedimento de regularização fundiária de assentamentos urbanos realizados pelo Poder Público, previsto na Lei nº 11.977 de 2009 (revogada pela Lei nº 13.465 de 2017⁸), passou a ser um procedimento utilizado em todas as situações de usucapião permitidas no ordenamento jurídico brasileiro pelo novo Código de Processo Civil brasileiro.

Desta feita, o objetivo deste trabalho é realizar o estudo sobre a Usucapião Extrajudicial, especificamente em direito comparado, entre Brasil e Portugal, bem como apresentar as

³ DECRETO-LEI nº 207/1995 – Aprova o Código do Notariado.

⁴ DECRETO-LEI nº 224/1984 – Aprova o Código do Registro Predial.

⁵ LEI nº 13.105/2015 – Código de Processo Civil.

⁶ LEI nº 6.015/1973 – Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

⁷ LEI nº 11.977/2009 – Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

⁸ LEI nº 13.465/2017 – Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana... e dá outras providências.

principais características e, como conclusão, destacar as principais diferenças do instituto entre os ordenamentos jurídicos. Neste sentido, utiliza-se na pesquisa e na investigação a metodologia científica dedutiva e, como métodos de procedimentos, o histórico e o comparativo.

Para uma melhor compreensão do presente estudo, este trabalho foi dividido em três capítulos destinados ao desenvolvimento.

O primeiro capítulo trata da breve origem e evolução do instituto da usucapião, que se atém aos ordenamentos, brasileiro e português. Apresenta-se, também, sua definição, seus efeitos e requisitos exigidos por lei. Ao finalizar o referido capítulo, são explicados os fundamentos do importante movimento de desjudicialização da usucapião e como esse fenômeno ocorreu em ambos os ordenamentos jurídicos, de forma a destacar a grande importância dos notários e registradores como protagonistas dos procedimentos da usucapião extrajudicial.

No segundo capítulo, será analisada a usucapião extrajudicial no Brasil, de forma a apresentar sua evolução histórica, natureza jurídica, abrangência, as modalidades e a forma como é reconhecida a aquisição da propriedade imobiliária extrajudicial, na medida em que se qualificam os pressupostos exigidos por lei e se denota o procedimento extrajudicial realizado diretamente no Registro de Imóveis competente.

Na sequência, o terceiro e último capítulo tratará da usucapião extrajudicial em Portugal, de forma a expor a origem e a evolução histórica baseadas no desenvolvimento do processo de justificação de direitos, que se qualifica como o meio mais eficaz, e não o único, para a invocação da usucapião extrajudicial. Posteriormente, apresenta-se sua natureza jurídica, abrangência, suas modalidades e a forma como é reconhecida a aquisição da propriedade imobiliária extrajudicial baseada na justificação de direitos, destacando-se as características e as etapas do procedimento da invocação extrajudicial da usucapião perante os notários para fins de registro predial e perante os conservadores de registro predial.

Por fim, quanto à redação, optou-se pela língua portuguesa escrita e falada no Brasil, fruto do Acordo Ortográfico firmado em 2009.

CAPÍTULO I – A USUCAPIÃO NO BRASIL E EM PORTUGAL

1. BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO NO BRASIL E EM PORTUGAL

1.1. ORIGEM E EVOLUÇÃO DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO

Serão abordadas no presente capítulo a origem e a evolução histórica do instituto da usucapião para, posteriormente, apresentar breves referências históricas específicas da usucapião no Brasil e em Portugal, destacando sua abrangência até os dias atuais como importante instrumento de aquisição da propriedade, bem como a análise legal e jurídica do instituto nos dois países.

Na evolução histórica do direito à propriedade, constata-se que a propriedade privada não era reconhecida por todas as nações em virtude de sua subordinação a motivos políticos, sociológicos e religiosos.

Na Roma antiga até o presente, a *usucapio* era reconhecida para quem demonstrasse a qualidade de proprietário e a posse de boa-fé ininterrupta (sem contestações, oposições e interrupções). Objetivava corrigir irregularidades (vícios) na aquisição de bens e, assim, permitir ao adquirente o reconhecimento de uma nova situação patrimonial, de acordo com a lei vigente, após transcorrido o prazo de um ano para coisa móvel, ou dois anos, caso se tratasse de imóvel.⁹

Vale ressaltar que, no Direito Romano, a aquisição do domínio se consubstanciava de duas formas: as coisas imóveis pela mancipação (*mancipatio*), e as coisas móveis pela tradição (*traditio*), ambas passíveis de aquisição na forma da lei pela cessão judiciária ou ato judicial (*in iure cessio*) através da usucapião, pela cessão de direitos ou pela adjudicação.¹⁰

Na época preexistente ao Direito Romano, a propriedade era restrita às coisas móveis, pois o solo era considerado de toda a sociedade e ao mesmo tempo de ninguém¹¹. Luis Fernández Del Pozo¹² cita, como exemplo, o Antigo Egito, que não reconhecia a propriedade privada, pois o solo pertencia ao Faraó, considerado uma representação do Estado, um centro cósmico da criação e uma série de relações público-privadas regia a administração das propriedades.

A propriedade individual propriamente dita surgiu em um segundo momento do Direito Romano que fixou o *pater familias* (representação familiar romana) e, assim, a

⁹ RIBEIRO, Benedito Silvério – **Tratado de Usucapião**. p.144.

¹⁰ RODRIGUES, Silvio – **Direito civil: Direito das Coisas**. p.171.

¹¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. p. 137.

¹² DEL POZO, Luis Fernández – **La Propiedad Inmueble y El Registro de la Propiedad en las Sociedades Antiguas. El Egipto Faraónico**. p. 39-40.

imprescindibilidade de regulamentar a usucapião, de forma que destaca António Menezes Cordeiro:¹³

Juridicamente, a propriedade só era possível dentro do perímetro de Roma. As conquistas exteriores ficavam como que numa situação de propriedade pública. Porém, o aproveitamento era individual: o *ager publicus* era concedido em parcelas, a cidadãos interessados, para que se procedesse ao seu aproveitamento. Assim surgiram posições, de início precárias, mas que, com o tempo, vieram a consolidar-se e a granjear esquemas jurídicos de protecção. Tais esquemas foram sendo concedidos pelo pretor, na base da sua *auctoritas*, através dos *interdicta*. Um *interdictum* era uma injunção, que hoje diríamos de tipo administrativo, e que impunha ou proibia uma determinada actuação. Com o tempo, constitui-se um conjunto concatenado de *interdicta* possessórios, que asseguravam uma tutela geral.

Historicamente a usucapião tem origem nas XII Tábuas¹⁴ e surge como uma necessidade da evolução da sociedade romana, principalmente com a finalidade de proteger a propriedade e impedir a desigualdade social. Segundo Daniel Cabaleiro Saldanha,¹⁵ aproximadamente em 462 a.C., Roma passava por tensões sociais em virtude das desigualdades entre as classes sociais e, em consequência disso, foi proposta uma comissão para discutir a confecção de um Código escrito chamado Lei das XII Tábuas¹⁶ com o objetivo de atender às demandas da sociedade.

Tornou-se fundamental dar tratamento isonômico às classes sociais excluídas (patrícios, plebeus, clientes, escravos e libertos). Havia um sistema de privilégios sociais para os que possuíam propriedades, em detrimento dos que não possuíam, caracterizando a verdadeira desigualdade.

De acordo com José Cretela Júnior,¹⁷ exemplo dessa desigualdade era, de um lado, a classe dos patrícios, formada por indivíduos que possuíam propriedades de terras e que ocupavam cargos públicos importantes e, de outro lado, a classe dos plebeus, formada pela maior parte dos habitantes de Roma, composta por comerciantes, artesãos e outros trabalhadores livres.

Com relação as demais classes sociais, os clientes eram os estrangeiros, os escravos aqueles que não tinham direitos sociais e eram vendidos como mercadorias e os libertos eram os ex-escravos que foram alforriados.

Diante dessas desigualdades sociais, foram realizados diversos protestos visando de forma reivindicar mais direitos para as classes sociais mais desfavorecidas. A intensificação das

¹³ CORDEIRO, António Menezes – **A Posse: perspectivas dogmáticas actuais**. p. 16

¹⁴ NEQUETE, Lenine – **Da prescrição aquisitiva: usucapião**. p. 8

¹⁵ SALDANHA, Daniel Cabaleiro – **História e teoria das fontes do direito romano**.

¹⁶ SÍMBOLOS da Justiça – Lei das Doze Tábuas.

¹⁷ CRETELLA JÚNIOR, José – **Curso de Direito Romano: o direito romano e o direito civil brasileiro, no novo código civil**. p.31.

manifestações deixou Roma paralisada e obrigou o Parlamento a se reunir e discutir um acordo que favorecesse os plebeus com relação aos patrícios.¹⁸

Naquele momento foi criado o Tribuno da plebe em que a nobreza foi pressionada a aceitar as solicitações da plebe, para que os mesmos pudessem ter direitos dignos de importância perante a sociedade política que era exclusiva dos patrícios.

Posteriormente, a plebe reivindicou a necessidade de uma lei aplicável a todas as pessoas de Roma, garantindo uma maior segurança jurídica e igualdade, pois diante da insegurança gerada a partir do direito consuetudinário vigente naquela época, a criação de uma norma legal tornou-se imprescindível.

Segundo Daniel Cabaleiro Saldanha,¹⁹ a Lei das XII Tábuas foi gerada diante das tensões entre os patrícios e a plebe, em que a “administração da justiça, sendo reservada aos magistrados patrícios, impunha pesados ônus ao plebeiado, na medida em que o arbítrio granjeava cada vez mais espaço no campo da incerteza do direito consuetudinário e pontifical”.

Portanto, a Lei das XII Tábuas (*Lex Duodecim Tabularum* ou simplesmente *Duodecim Tabulae*) representou a origem do direito romano e constituiu o essencial da constituição da República Romana e das leis não escritas e, inclusive, as regras de conduta.

A obra original foi perdida com diversos documentos quando houve o incêndio provocado pelos gauleses em Roma no ano 390 a.C. Os textos conhecidos foram reconstituídos por historiadores através do ponto de vista e das interpretações não oficiais e referências realizadas por autores literários e por jurisconsultos.

Eram tratados diversos temas, sendo delimitado na Tábua VI o direito de propriedade e, incluído como um dos itens da propriedade, o instituto da usucapião de bens imóveis (*nec Mancipi*) e móveis (*res Mancipi*) como instrumento legal para sanar vícios de aquisição e proteger o direito do adquirente, de modo que se tornasse legítimo proprietário e, assim, evitasse futuras dúvidas e contestações. De forma expressa ficou determinado, conforme cita Eliane Maria Agati Madeira,²⁰ que “as terras serão adquiridas por usucapião depois de dois anos de posse, as coisas móveis depois de um ano”

Caracterizada como propriedade imobiliária individual, Venosa destaca que:

a noção de propriedade imobiliária individual, segundo algumas fontes, data da Lei das XII Tábuas. Nesse primeiro período do Direito Romano, o indivíduo recebia uma porção de terra que devia cultivar, mas, uma vez terminada a colheita, a terra voltava a ser coletiva. Paulatinamente, fixa-se o costume de conceder sempre a

¹⁸ CRETELLA JÚNIOR – *Op. Cit.* p. 41.

¹⁹ SALDANHA – *Op. Cit.*

²⁰ MADEIRA, Eliane Maria Agati – A Lei das XII Tábuas.

mesma porção de terras às mesmas pessoas ano após ano. Ali, o *pater familias* instala-se, constrói sua moradia e vive com sua família e escravos. Nesse sentido, arraiga-se no espírito romano a propriedade individual e perpétua. A Lei das XII Tábuas projeta, na verdade, a noção jurídica do *ius utendi, fruendi et abutendi*.²¹

No entanto, a aquisição da propriedade estava limitada aos cidadãos romanos e excluída aos peregrinos, pois “somente o solo romano podia ser seu objeto, uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada”.²²

Com a expansão do Império Romano ao longo dos séculos, houve a ampliação do instituto da usucapião que passou a atender aos peregrinos e possuidores de outras classes sociais, sendo, assim, considerado como uma espécie de prescrição.²³

Roma conhecia até o século VI duas formas de prescrição: a *praescriptio longi temporis* e a *praescriptio longissimi temporis*. Essas modalidades não eram capazes de possibilitar o reconhecimento da propriedade, pois somente afastavam o direito de quem pleiteava (meios de defesa processual), isto é, “funcionavam como uma *exceptio* e fundamentavam-se, sobretudo, na tolerância ou inação que fazia presumir a falta de direito do demandante”²⁴. No século VI, o imperador Justiniano funde em um único instituto (prescrição positiva) a *usucapio* e a *praescriptio*, visto que, em consequência do próprio desenvolvimento do Direito Romano, não se constata mais distinções entre a propriedade civil que tinha como finalidade a *usucapio* e a propriedade pretoriana que possibilitava a *praescriptio* e, por isso, com a reforma da usucapião, transformaram-se em modo de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis.

Em função da unificação dos institutos, constatou-se o desdobramento da *praescriptio* em duas espécies distintas, em que a primeira é de caráter geral e visa extinguir todas as ações (prescrição extintiva) e a segunda, uma modalidade de perda e aquisição da propriedade baseada e convertida da antiga usucapião (prescrição aquisitiva). Apesar de distintas, possuem como elemento comum a ação prolongada do tempo. Essa unificação, por exemplo, foi integrada posteriormente pelas Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas, em que já apresentava a diferenciação nas Ordenações Filipinas entre prescrição aquisitiva e extintiva.

Nesta alteração, baseada na aquisição da propriedade pelo tempo (*longo tempore capere*), a *usucapio* teve seu prazo ampliado, sendo o prazo de três anos para bens móveis e de dez ou vinte anos para os bens imóveis, conforme se tratasse de pessoas residentes na mesma província (*usucapio inter praesentes*) ou não (*inter absentes*). Para a *praescriptio*, que passou

²¹ VENOSA, Sílvio de Salvo – **Direito civil**. p.166.

²² PEREIRA – *Op. Cit.* p.82.

²³ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus – **Curso de direito civil**. p.120.

²⁴ JARDIM, Mónica – **Efeitos Substantivos do Registo Predial: Terceiros para efeitos de Registo**. p.72.

também a ter eficácia aquisitiva, exigiu-se no caso do possuidor de boa-fé, mesmo que sem justo título, o prazo de trinta anos e, nos casos que envolvessem bens do fisco, da Igreja, de obras pias, do imperador ou da imperatriz, ficou estipulado o prazo de quarenta anos.²⁵

Sobre esta fusão dos institutos Benedito Silvério Ribeiro²⁶ esclarece que:

Sobrevindo a fusão realizada pelo imperador Justiniano no ano 531, que entendia não haver razão para a existência do instituto da *usucapio*, de um lado, e da *praescriptio longi temporis* ou *longissimi temporis*, de outro, passou a usucapião a servir à aquisição das coisas móveis e imóveis, enquanto o nome *praescriptio* foi impropriamente mantido, como se o preceito gerasse tão só a simples *exceptio* e fosse apenas a maneira de aquisição de forma imperfeita ou incompleta. Em razão dessa confusão, autores modernos enveredaram a considerar a usucapião como prescrição, tais como o legislador francês e adeptos da teoria da unidade de conceito das duas espécies de prescrição.

Assim, a prescrição aquisitiva ou usucapião resume-se à posse prolongada no tempo do bem imóvel ou móvel pelo possuidor que cumpre os requisitos exigidos pela lei, e esta atribui ao possuidor a propriedade e pune o antigo titular com a perda da mesma.

Para Durval Ferreira, os pressupostos da usucapião são: “A posse; com a antiguidade estabelecida por lei; uma posse à imagem do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo; e, uma inércia do titular do direito quanto à não reivindicação da coisa que lhe seja imputável”²⁷.

Baseada nesses pressupostos, atualmente, a função social da usucapião não visa satisfazer o interesse pessoal do possuidor, mas sim o interesse público, que se fundamenta em assegurar, no tráfego das coisas, quer a certeza da existência dos direitos reais de gozo sobre elas e de quem é o seu titular, quer em proteger o valor da publicidade/confiança que nesse tráfego lhe é aduzido pela posse, quer em fornecer, através da usucapião, um meio de prova seguro, de fácil utilização e consentâneo com a confiança, quanto à existência do direito e à titularidade.²⁸

Portanto, verifica-se, na breve evolução histórica da usucapião, a necessidade do instituto evoluir junto às necessidades e à realidade da sociedade. Proteger a propriedade do possuidor do bem que cumpre as normas legais e apresenta um aproveitamento ideal do bem perante a sociedade, consiste na origem do conceito de função social da propriedade. Adiante, veremos que esta evolução histórica da usucapião se reflete na atual legislação brasileira e portuguesa.

²⁵ ALVES, José Carlos Moreira – **Direito Romano**. p. 327.

²⁶ RIBEIRO – **Tratado de Usucapião**. p. 10.

²⁷ FERREIRA, Durval – **Posse e usucapião**. p.435..

²⁸ FERREIRA, Durval – *Op.Cit.* p. 437.

1.2. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO NO BRASIL

Historicamente, a propriedade imobiliária brasileira fundamenta-se na colonização portuguesa realizada após a descoberta do Brasil, de forma que a Coroa Portuguesa instituiu título originário de posse sobre todo o território ocupado (direito de conquista). A ocupação inicial do território ocorreu através da sua divisão em capitanias hereditárias, que eram doadas, em caráter perpétuo, para donatários que tinham poder político ou econômico, que obtinham junto ao rei a concessão de direitos e privilégios que lhes davam poder quase ilimitado para administrar, colonizar e explorar seu território. Estes donatários compõem a elite colonial que concentrou grande parte da propriedade imobiliária do país.²⁹

Cada capitão donatário de capitania tinha como obrigação dividir, doar e vender terras àqueles que quisessem investir no Brasil para ocupar e cultivar os lotes abandonados ou incultos. Para o cumprimento dessas obrigações, implantou-se o sistema de sesmarias, que normatizou a distribuição de terras destinadas à produção agrícola aos donatários (sesmeiros) por um determinado prazo e sob pena de cancelamento da concessão pelo descumprimento da obrigação de cultivar o solo.

Com a independência do Brasil em 1822, o sistema de sesmarias foi interrompido através de resolução do governo real que incorporou ao Estado brasileiro as terras da Coroa Portuguesa.³⁰

Diante disso, podemos destacar que a origem do instituto da usucapião no Brasil deriva do Direito português, representado pelas Ordenações do Reino português (Afonsinas, Manuelinas e Filipinas), que foram totalmente excluídas do ordenamento jurídico brasileiro com a proclamação da República em 1889 e a instituição do Código Civil brasileiro realizado pela Lei n.º 3.071 de 1 de janeiro de 1916³¹ que entrou em vigor no Brasil em 1º de janeiro de 1917.³²

O Brasil promulgou sua primeira Constituição em 25 de março de 1824,³³ que determinou de forma ágil a organização do Código Civil fundado nas sólidas bases da justiça, e equidade. Em virtude da ausência de uma norma que regulamentasse direitos e deveres das pessoas, bens e das suas relações privadas no país, o imperador Dom Pedro I criou a Lei de 20 de

²⁹ FERREIRA, Pinto – **Curso de Direito Agrário...** p. 107.

³⁰ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira – **Direito registral imobiliário....**p.18.

³¹ LEI n.º 3.071/1916 – Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

³² ARAUJO, Fabio Caldas de – **Usucapião no âmbito material e processual...** p. 43.

³³ CONSTITUIÇÃO DE 1824 – Constituição Política do Imperio do Brazil.

outubro de 1823,³⁴ ampliando para o Brasil a vigência das Ordenações, Leis, Regimentos, Alvarás, Decretos e Resoluções promulgadas pelos reis de Portugal enquanto não fosse organizado um novo Código.

Cabe destacar que as Ordenações foram alteradas em 1534 por Dom João III, que proibiu a prescrição aquisitiva ao possuidor de má-fé em todos os casos previstos em lei, refletindo, assim, a intervenção da Igreja Católica, que, no período da Colônia, encontrava-se unida oficialmente ao Estado, e por isso exigiu a boa-fé como requisito obrigatório para todas as espécies de prescrição aquisitiva.³⁵

Diante do grande vazio legislativo ocorrido a partir da independência realizada em 1822, que permitiu a ocupação do solo sem qualquer título, mediante a simples tomada da posse,³⁶ importa destacar que a primeira legislação originalmente brasileira referente à usucapião, de acordo com Cássio Augusto Barros Brandt,³⁷ surge com o art. 5.º, da Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850 (Lei de Terras)³⁸ que apresentou os requisitos da usucapião ao legitimar “as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com o princípio de cultura, e morada, habitual do respectivo possessor, ou de quem o represente”.

O mesmo dispositivo legal, em seu parágrafo 1.º, ainda determinava que:

Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, compreenderá, além do terreno aproveitado ou do necessário para pastagem dos animais que tiver o possessor, outrotanto mais de terreno devoluto que houver contíguo, comtanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de uma sesmaria para cultura ou criação, igual às últimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha.³⁹

Entretanto, verifica-se no §3.º, art. 5.º, da Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850⁴⁰ que o legislador restringiu a legitimação da posse e atribuiu só o direito à indenização pelas benfeitorias aos possuidores que se acharem em sesmarias ou outras concessões do Governo, não incursas em comisso ou revalidadas pela própria lei.

Com isso, constata-se que o legislador brasileiro em 1850 já tutelava a propriedade com sua função social, a partir do momento que permitiu a legitimação da posse desde que o possuidor a utilizasse para agricultura e moradia.

³⁴ LEI de 20 de Outubro de 1823 – Declara em vigor a legislação pela qual se regia o Brasil até 25 de Abril de 1821 e bem assim as leis promulgadas pelo Senhor D. Pedro, como Regente e Imperador daquela data em diante, e os decretos das Cortes Portuguezas que são especificados.

³⁵ ARAUJO – **Usucapião**. p. 77.

³⁶ CARVALHO, Afrânio de – **Registro de imóveis....** p. 1.

³⁷ BRANDT, Cássio Augusto Barros – Das modalidades de usucapião. p.221.

³⁸ LEI n.º 601/1850 – Dispõe sobre as terras devolutas do Império.

³⁹ BRANDT – *Op. Cit.* p.221.

⁴⁰ *Idem – Ibidem.*

De acordo com os ensinamentos de Laura Beck Varela,⁴¹ a Lei de Terras de 1850 foi interpretada no meio jurídico como aquela que “teria abolido o costume da aquisição do domínio pelo mero apossamento das terras devolutas”, ou seja, não permitiu a simples ocupação gratuita em tempo inferior exigido pela lei para a aquisição do domínio, a chamada “usucapião imediata”. Porém, ao analisar a Lei de Terras de 1850, verifica-se que a mesma não modificou as normas gerais de Direito Civil relativas à prescrição aquisitiva, pois permaneceu válida a legitimação do domínio pela posse capaz de conferir a usucapião.

Com isso, no entendimento de Lourenço Trigo de Loureiro,⁴² a usucapião no Brasil Imperial não exigia somente uma simples posse jurídica, mas exigia a boa-fé do possuidor não só no início da posse como era permitido no Direito Romano, mas durante todo o tempo, bem como a existência de um justo título como requisito legal para atribuir aquisição originária da propriedade pela usucapião. A boa-fé como requisito obrigatório surge como exigência do direito canônico, pois sua ausência era considerada um pecado e, com isso, violava a ética cristã.⁴³

Diante da independência política e administrativa ocorrida em 1822, verificou-se a necessidade do registro obrigatório das terras, pois de forma gradativa a propriedade foi sendo transferida para o domínio privado. A Lei n.º 601/1850 (Lei de Terras) e seu regulamento pelo Decreto n.º 1.318/1854⁴⁴ estabeleceram que a legitimação da aquisição da posse (domínio privado) e a separação do domínio público se realizavam com o registro no livro da Paróquia da Igreja Católica, conhecido como registro do vigário.⁴⁵

Baseado em um sistema precário de transmissão da propriedade que ocorria não pelo contrato, mas pela tradição, a Lei n.º 840 de 1855⁴⁶ exigiu para a venda de imóveis a realização de contrato ou escritura pública. Posteriormente, a Lei n.º 1.237 de 1864⁴⁷ criou o Registro geral para registro dos direitos reais imobiliários de atos *inter vivos* e apresentou a obrigatoriedade da transcrição do título para gerar efeitos de mera publicidade frente a terceiros.

A evolução do registro no ordenamento jurídico brasileiro passou pela Lei orçamentária n.º 317 de 21 de outubro de 1843⁴⁸, regulamentada pelo Decreto n.º 482 de 14 de novembro de

⁴¹VARELA, Laura Beck – **Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do direito brasileiro**. p. 144.

⁴² LOUREIRO, Lourenço Trigo – **Instituições de Direito Civil Brasileiro**. p. 232.

⁴³ BONNET, Piero Antonio – Diritto canonico. In **Enciclopedia del diritto**. p. 108.

⁴⁴ DECRETO n.º 1.318/1854 – Manda Executar a Lei Número 601 de 18 de Setembro de 1850.

⁴⁵ CARVALHO – *Op. Cit.* p. 1.

⁴⁶ LEI n.º 840/1855 – Fixando a Despesa e Orçando a Receita para o exercício de 1856-1857.

⁴⁷ LEI n.º 1.237/1864 – Reforma a Legislação Hypothecaria e estabelece as bases da Sociedade de Crédito Real. p. 69.

⁴⁸ LEI n.º 317/1843 – Fixando a Despesa e orçando a Receita para os exercícios de 1843 - 1844 e 1844 – 1845.

1846⁴⁹, que criou o Registro da Hipoteca, pelo qual teve suas funções ampliadas com a Lei n.º 1.237 de 24 de setembro de 1864, regulamentada pelo Decreto n.º 3.453 de 23 de abril de 1865⁵⁰ e, por sua vez, foi modificada pelos Decretos n.ºs 169-A de 19 de janeiro⁵¹ e 370 de maio de 1890⁵² que criaram o cartório de Registro Geral e de Hipoteca. A obrigatoriedade dos registros das transcrições, das transmissões e dos direitos reais sobre coisa alheia para validade contra terceiros só ocorreu com o Código Civil de 1916, que passou a vigorar em 1917. O registro passou a estabelecer a presunção relativa de domínio, ou seja, poderia ser alterada (cancelada) mediante prova em sentido contrário.⁵³

Na análise do Código Civil de 1916, verifica-se o instituto da usucapião nas modalidades ordinária e extraordinária que foram reproduzidas no atual Código Civil de 2002, sendo as mesmas originárias e influenciadas pelas Ordenações Portuguesas.

O Código Civil brasileiro de 1916⁵⁴, apresentou a usucapião ordinária em seu art. 551.º e a usucapião extraordinária em seu art. 550.º. Para aquisição da propriedade pela usucapião ordinária o legislador exigiu a posse do bem imóvel de forma contínua e incontestável por dez anos entre presentes, ou vinte entre ausentes, com justo título e boa-fé. Quanto à usucapião extraordinária, a aquisição da propriedade exigia a posse ininterrupta e sem oposição do imóvel por trinta anos, independentemente de título de boa-fé.

Em 7 de março de 1955 surge a Lei n.º 2.437⁵⁵ que modifica a redação dos artigos 550 e 551 do Código Civil de 1916 e reduz o prazo exigido, de forma que a usucapião ordinária passa a exigir dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, e a usucapião extraordinária demanda um prazo de vinte anos.

Posteriormente, a Constituição Federal brasileira de 1934⁵⁶ em seu art. 125 definiu uma nova espécie de usucapião, denominada usucapião *pro labore*, agrária ou rural, que buscava tutelar a função social da propriedade e reduzir a problemática de terras improdutivas, em que permitia a aquisição da propriedade ao brasileiro que não tivesse propriedade e ocupasse “por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra

⁴⁹ DECRETO n.º 482/1846 – Estabelece o Regulamento para o Registro geral das hypothecas.

⁵⁰ DECRETO n.º 3.453/1865 – manda observar o regulamento para execução da lei 1.237 de 24 de setembro de 1864, que reformou a legislação hipotecária.

⁵¹ DECRETO n.º 169-A/1890 – substitue as leis n.º 1237 de 24 de setembro de 1864 e n.º 3272 de 5 de outubro de 1885.

⁵² DECRETO n.º 370/1890 – Manda observar o regulamento para execução do decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890.

⁵³ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira – **Direito Registral Imobiliário: Teoria Geral, de Acordo com o Novo Código de Processo Civil e a Lei 13.465/2017**. p.20-21.

⁵⁴ LEI n.º 3.071/1916 – Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

⁵⁵ LEI n.º 2.437/1955 – Dá nova redação a dispositivos do Código Civil.

⁵⁶ CONSTITUIÇÃO DE 1934 – Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934.

até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada”, por meio de sentença declaratória transcrita no registro competente. Essa nova modalidade de usucapião especial foi reproduzida na Constituição Federal brasileira de 1937⁵⁷ em seu art. 148.

Todavia, em 17 de setembro de 1938 foi aprovado o Decreto-Lei n.º 710⁵⁸ que em seu art. 12 exigiu “a citação da Diretoria do Domínio da União em todas as ações de usucapião, bem como dos representantes do Estado ou do Distrito Federal, sob pena de nulidade do processo”, bem como proibiu a usucapião contra os bens públicos de qualquer natureza e, inclusive, contra o domínio útil ou direito dos terrenos de marinha ou quaisquer outros sujeitos a aforamento.

A Constituição Federal brasileira de 1946,⁵⁹ no §3º do art. 156, reiterou a nova modalidade especial de usucapião, com pequenas modificações, em que ampliou o direito a todos, independentemente de nacionalidade, e aumentou o trecho de terra a ser usucapido para o máximo de 25 hectares. Em 9 de novembro de 1964 surge a Emenda Constitucional n.º 10⁶⁰ que ampliou a aquisição por usucapião em até 100 hectares, e que, mesmo sem a obrigação de moradia, deveria “ser caracterizada como suficiente para assegurar ao lavrador e sua família, condições de subsistência e progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, segundo os sistemas agrícolas regionais”.

Logo em diante, surge a Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra)⁶¹, que, de forma específica, passa a tratar da usucapião *pro labore*, agrária ou rural em seu art. 98, que prescreve:

Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

⁵⁷ CONSTITUIÇÃO DE 1937 – Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 10 de novembro de 1937.

⁵⁸ DECRETO-LEI n.º 710/1938 – Reorganiza a Diretoria do Domínio da União.

⁵⁹ CONSTITUIÇÃO DE 1946 – Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 18 de Setembro de 1946.

⁶⁰ EMENDA CONSTITUCIONAL n.º 10/1964 – Altera os artigos 5.º, 15.º, 29.º, 141.º, 147.º e 156.º da Constituição.

⁶¹ LEI n.º 4.504/1964 – Estatuto da Terra.

Em 24 de janeiro de 1967 a nova Constituição Federal brasileira⁶² em seu art. 164.º e, em 17 de outubro de 1969, a Emenda Constitucional n.º 1⁶³ no art. 171.º, não mencionaram a usucapião, mas tão somente determinaram que lei federal trataria as circunstâncias de legitimação da posse e de preferência à aquisição de até cem hectares de terras públicas por aqueles que as tornarem produtivas com o seu trabalho e de sua família. Com isso, a Lei n.º 6.383,⁶⁴ de 7 de dezembro de 1976, apresentou em seus arts. 29.º, 30.º e 31.º regras para expedição de licença de ocupação, destinada a legalizar a ocupação de terras públicas e o direito de preferência para a aquisição da propriedade, após satisfazer 4 anos de ocupação e cumprir os requisitos de morada permanente e cultura efetiva e comprovada a sua capacidade para desenvolver a área ocupada.

Cabe destacar que pela Lei n.º 6.001⁶⁵ em 19 de dezembro de 1973, foi aprovado o Estatuto do Índio, que tutelou no seu artigo 33.º a propriedade plena ao “índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares”, e que deixou claro em seu parágrafo único que esta usucapião especial indígena “não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal”.

Em 10 de dezembro de 1981, a Lei n.º 6.969⁶⁶ regulamentou a aquisição por Usucapião Especial de imóveis rurais, destacando em seu art. 1º que:

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

Essa usucapião especial foi ampliada para abranger as terras particulares e as devolutas, sem prejuízo de outros direitos conferidos ao possessor, pelo Estatuto da Terra ou pelas leis que dispõem sobre processo discriminatório de terras devolutas.

Entretanto, vale ressaltar que o Código Civil brasileiro de 1916 permitiu só a aplicação da usucapião aos bens particulares e proibiu a aplicação aos bens públicos de qualquer natureza, patrimoniais ou dominicais. Antes do Código Civil de 1916, admitia-se a usucapião de bens

⁶² CONSTITUIÇÃO DE 1967 – Constituição da República Federativa do Brasil de 24 de Janeiro de 1967.

⁶³ EMENDA CONSTITUCIONAL n.º 1/1969 – Edita o novo texto da Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967.

⁶⁴ LEI n.º 6.383/1976 – Dispõe sobre o Processo Discriminatório de Terras Devolutas da União e dá outras Providências.

⁶⁵ LEI n.º 6.001/1973 – Dispõe sobre o Estatuto do Índio.

⁶⁶ LEI n.º 6.969/1981 – Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências.

públicos, ratificado pelo entendimento expresso na Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal brasileiro,⁶⁷ que “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”.

Em 5 de outubro de 1988 surge a atual Constituição Federal brasileira,⁶⁸ que apresentou diversas alterações no direito de propriedade e estabeleceu como direito fundamental a inviolabilidade e a garantia da propriedade, tendo como destaque normas que protegem o cumprimento da função social da propriedade rural e urbana, bem como ratificou a proibição da usucapião de imóveis públicos no parágrafo único do art. 191.º e no § 3º do artigo 183.º e, no art. 190.º, limitou a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira.

Neste momento, o instituto da usucapião no Brasil possui modalidades expressas na Constituição Federal, no Código Civil e em leis especiais, que serão explicadas posteriormente.

Com relação ao procedimento processual judicial para requerer a usucapião, ressalta-se a Lei n.º 5.869 de 11 de janeiro de 1973⁶⁹ que instituiu o Código de Processo Civil que teve sua vigência até 17 de março de 2016, onde permitia o requerimento para todas as modalidades da usucapião até entrar em vigor a Lei n.º 13.105 de 16 de março de 2015 que institui o novo e atual Código de Processo Civil brasileiro. O diploma processual de 1973 qualificava a usucapião em seus arts. 941.º a 945.º como normas de procedimento especial, em que eram exigidas regras específicas para a ação de usucapião, incluindo a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, dos confinantes, intimação dos representantes da Fazenda Pública da União, do Estado, do Distrito Federal, do Território e do Município, além promover de forma obrigatória, a citação por edital dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados.

Atualmente, o Código de Processo Civil brasileiro de 2015 em seu art. 1.071.º alterou a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) para acrescentar o art. 216-A, que regulamentou o procedimento da usucapião extrajudicial de forma administrativa junto ao cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, desde que não ocorra litígio com qualquer interessado, pois caso ocorra qualquer impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de Registro de Imóveis remeterá os autos ao juízo competente, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para

⁶⁷ SÚMULA 340 do Supremo Tribunal Federal – Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

⁶⁸ CONSTITUIÇÃO DE 1988 – Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

⁶⁹ LEI n.º 5.869/1973 – Institui o Código de Processo Civil.

adequá-la ao procedimento comum, e não mais ao procedimento especial como era visto no Código de Processo Civil brasileiro de 1973. Mesmo diante da rejeição do pedido extrajudicial, o requerente não fica impedido de ajuizar a ação de usucapião.

1.3. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO EM PORTUGAL

Até a metade do século XV, o Direito português tinha como fontes diretas as leis, os costumes e a jurisprudência e, conforme determinação das Ordenações Afonsinas (Livro II, Título 9.º), na falta desses, seria evocado o Direito romano.⁷⁰ As Ordenações Afonsinas (1446), Manuelinas (1512 e 1513) e Filipinas (1595) permaneceram vigentes até a aprovação (1867) e vigência (1868) do primeiro Código Civil em Portugal, também designado como Código de Seabra.⁷¹

Na perspectiva de António Menezes Cordeiro, o Código de Seabra simplificou e concatenou as fontes normativas anteriores. Deste modo, o conceito de posse foi apresentado em seu art. 474.º, que estabeleceu:

Diz-se posse a retenção ou fruição de qualquer cousa ou direito. § 1º Os actos facultativos ou de mera tolerância não constituem posse. § 2º A posse conserva-se enquanto dura a retenção ou fruição da cousa ou direito, ou a possibilidade de a continuar.⁷²

Observa-se que o primeiro Código Civil português apresenta a posse com o aspecto objetivista (natural), pois não exigia uma intenção autônoma para obter o domínio (*animus domini*), entendida como posse civil. Mesmo diante da teoria objetivista da posse do Código de Seabra, surgiram posteriormente doutrinadores portugueses influenciados pela doutrina francesa e italiana que defenderam o subjetivismo da posse.⁷³

Ao comentar sobre o elemento *animus* da subjetividade da posse, António Menezes Cordeiro destaca que:

a posse é constituída por dois elementos: o corpus e o *animus possidendi*. E para tanto, cita seis argumentos: a) a doutrina anterior limitava a posse aos direitos reais, não tendo o Código introduzido novos princípios; b) a orientação que separa o corpus e o *animus* teria sido formulada pelos juristas franceses, em face do art. 2228 do Código Civil francês, que SEABRA seguiu de perto; c) o estudo sistemático do Código revela que toda a posse conduz à prescrição; d) de várias posições do Código resultaria que a posse é limitada, directamente, pela propriedade; e) de outro modo, não se compreenderia que valor poderia ter a distinção entre posse em nome próprio e posse em nome alheio, nem a presunção de posse em nome próprio nem, finalmente, a regra de que, no tocante às coisas

⁷⁰ LEITE, Armando Robert Holand – **Usucapião Ordinária e Usucapião Especial**.

⁷¹ CÓDIGO CIVIL PORTUGUEZ – **Aprovado por Carta de Lei de 1.º de Julho 1867**.

⁷² CORDEIRO – *Op. Cit.* p.34-35.

⁷³ *Idem – Ibidem*.

apropriadas, só a podem obter os que têm o uso da razão; f) diplomas de 1907, 1918 e 1919 atribuíram a defesa possessória aos arrendatários.⁷⁴

Os requisitos da usucapião, tratada como prescrição positiva, foram apresentados no Código de Seabra em seus arts. 517.º a 534.º, sendo exigido a posse titulada (fundamentada em justo título), de boa-fé (necessária no momento da aquisição), pacífica (adquirida sem violência), contínua (sem interrupção) e pública (registrada ou exercida de modo que os interessados tenham conhecimento), destacando a diferenciação do tempo exigido para a prescrição nos casos em que houvesse o registro de mera posse (cinco anos), nos casos do registro de aquisição (dez anos), e nos casos sem o registro da posse ou do título de aquisição (quinze anos). Quando houvesse a posse com duração de trinta anos, a prescrição seria concedida independentemente da alegação de má-fé ou falta de justo título.

De acordo com Benedito Silvério Ribeiro,⁷⁵ o Código Civil português originário foi inspirado por leis estrangeiras, tendo em vista que não considerou as regras das Ordenações portuguesas. Porém, o Códex civil atual permaneceu com alguns fundamentos e prazos que beneficiaram o possuidor de má-fé ao reduzir o tempo necessário para a identificação da prescrição aquisitiva, bem como identificou expressamente o conceito de usucapião, os efeitos e as normas que regem o instituto.

O legislador português no Código Civil atual destacou expressamente a diferença entre posse e detenção, em que o art. 1.251.º, seguindo a definição italiana,⁷⁶ definiu a de posse como “o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real” e no art. 1.253.º destaca a simples detenção ou posse precária nos casos em que: “a) os que exercem o poder de facto sem intenção de agir como beneficiários do direito; b) os que simplesmente se aproveitam da tolerância do titular do direito; c) Os representantes ou mandatários do possuidor e, de um modo geral, todos os que possuem em nome de outrem.”⁷⁷

De acordo com José de Oliveira Ascensão,⁷⁸ em Portugal, a usucapião surgiu inicialmente no Código Civil português de 1867 destacando em seu art. 2.167 a definição do direito de propriedade e a função do titular do direito real de propriedade, ou seja, a função de

⁷⁴ CORDEIRO – *Op. Cit.* p. 36-37.

⁷⁵ RIBEIRO – **Tratado de Usucapião**. p. 225.

⁷⁶ CORDEIRO – *Op. Cit.* p. 40.

⁷⁷ DECRETO-LEI n.º 47.344/1966 – Aprova o código Civil e regula sua aplicação.

⁷⁸ ASCENSÃO, José de Oliveira – **Direito Civil: reais**. p. 193.

“conservação da existência e ao melhoramento da sua condição, tudo quanto para esse fim legitimamente adquiriu e de que, portanto, pode dispor livremente.”⁷⁹

Adiante, em 1933, de acordo com o mesmo autor,⁸⁰ a Constituição portuguesa apresentou a função social como base da propriedade, capital e trabalho.

Com o subsequente Código Civil português de 1966, a propriedade foi vista de forma retrógrada pela doutrina a partir do entendimento do abuso do direito de propriedade como, por exemplo, pela extinção do direito de propriedade pelo não uso previsto em seu art. 298.º, n.º 3⁸¹. A constituição de 1976 contribuiu com a revisão e as reformas da redação desse texto normativo.

Nos dias atuais, o instituto da usucapião está fundamentado no art. 1.287.º, do Código Civil português de 1966,⁸² em que “A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação”.

Cabe destacar que, ao contrário do ordenamento jurídico brasileiro, a legislação portuguesa permite a usucapião dos bens de domínio privado do Estado (estes são os dominicais ou do patrimônio disponível) ou de outras pessoas coletivas públicas, conforme entendimento constante na Lei n.º 54, de 16 de julho de 1913⁸³ e mantido pelo art. 1.304.º, do Código Civil português.⁸⁴ No entanto, nesses casos o prazo tem um acréscimo do percentual de cinquenta por cento da sua duração.⁸⁵

2. ORIGEM TERMINOLÓGICA

Com relação ao gênero do vocábulo usucapião, há discordância entre doutrinadores e legisladores, parte utiliza o termo no feminino e outros no masculino.

A sua origem do latim *usucapio*, que significa etimologicamente tomar ou adquirir pelo uso, influenciada pela legislação romana, em especial o *Corpus Iuris Civilis*, que apresentava a

⁷⁹ CÓDIGO CIVIL PORTUGUEZ – *Op. Cit.*

⁸⁰ ASCENSÃO – *Op. Cit.* p. 193.

⁸¹ DECRETO-LEI n.º 47.344/1966 – *Op. Cit.*

⁸² *Idem – Ibidem.*

⁸³ LEI n.º 54/1913 – Determinando que as prescrições contra a Fazenda Nacional só se completem quando, além dos prazos estabelecidos, tenha decorrido mais metade dos mesmos prazos.

⁸⁴ “Art. 1.304º. O domínio das coisas pertencentes ao Estado ou a quaisquer outras pessoas colectivas públicas está igualmente sujeito às disposições deste código em tudo o que não for especialmente regulado e não contrarie a natureza própria daquele domínio.” (DECRETO-LEI n.º 47.344/1966 – *Op. Cit.*).

⁸⁵ ASCENSÃO – *Op. Cit.* p. 296.

palavra no feminino. Com isso, conforme destaca Pedro Elias Avvad,⁸⁶ os idiomas provenientes do latim como, por exemplo, o francês, o espanhol, o italiano e o português de Portugal, usam o termo no feminino (a usucapião).

Esse entendimento é ratificado por Carlos Roberto Gonçalves ao ensinar que:

Em toda a legislação romana, especialmente no *Corpus Iuris Civilis*, a palavra “usucapião” aparece no feminino, ligando-se à *capio* ou *capionis*, que é feminina e quer dizer tomada, ocupação e aquisição, antecedida de *usu* (através do uso). A Lei n.º 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, utiliza-a no gênero feminino, assim também procedendo o Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001).⁸⁷

No Brasil, o Código Civil de 1916 utilizava o termo no gênero masculino e no atual código de 2002 usa no feminino, porém ainda existem doutrinadores preferem o masculino. Em Portugal, a palavra usucapião é utilizada no Código Civil (Decreto-Lei n.º 47.344/1966) no gênero feminino.

Em brilhante trabalho, Mónica Jardim defende o uso inequívoco do termo usucapião no gênero feminino no ordenamento jurídico português e, apresenta como fundamento, o entendimento de Paulo Merêa, no volume 38, do Boletim da Faculdade de Direito, ao dizer que:

quando já era público o Anteprojecto do Código Civil de 1966, defendeu que o futuro Código, ao contrário do que acontecia no Anteprojecto, devia dar à palavra usucapião o género feminino - o que veio a ocorrer -, com base nos seguintes argumentos: i) a *usucapio* em latim era do género feminino; ii) as palavras que nas línguas românicas representam aquele antepassado comum são do género feminino; iii) os nossos antigos jurisconsultos atribuíam também este género ao vocábulo; iv) repugna à fisionomia da língua portuguesa um usucapião masculino ao lado de tantas palavras análogas (ocasião; religião; rebelião etc.), igualmente derivadas de femininos latinos.⁸⁸

Isto posto, o entendimento a ser utilizado ao longo deste trabalho será a utilização do vocábulo no feminino.

⁸⁶ AVVAD, Pedro Elias – **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. p.102-103.

⁸⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto – p.236.

⁸⁸ MERÊA, Paulo *apud* JARDIM, Mónica Vanderleia Alves Sousa – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. p. 389-415.

3. DEFINIÇÃO DA USUCAPIÃO

Definida como uma forma de aquisição originária da propriedade e de alguns direitos reais,⁸⁹ a usucapião é constituída pela posse continuada durante certo lapso de tempo que cumpriu os requisitos estabelecidos na lei.⁹⁰ A usucapião não se aplica apenas aos bens imóveis, mas também aos móveis, porém este trabalho ficará restrito aos bens imóveis.

Segundo Arnold Wald,⁹¹ a usucapião “trata-se, na realidade, de uma derrogação à perpetuidade do domínio, em virtude da qual o possuidor, decorrido certo prazo, torna-se proprietário”, o que “favorece o possuidor contra o proprietário, sacrificando este com a perda de um direito”.⁹²

Portanto, esse instituto confere juridicidade a um estado de fato (posse) e o transforma em um estado de direito (propriedade e outros direitos reais), pois o possuidor se transformará em proprietário após o cumprimento do lapso temporal e demais requisitos legais (boa-fé, justo título etc.), direito este inerente à posse jurídica da coisa passível de ser possuída. Neste mesmo entendimento, Silvio de Salvo Venosa⁹³ ratifica que “a usucapião tem o condão de transformar a situação do fato da posse, sempre suscetível a vicissitudes, em propriedade, situação jurídica definida”.

Essa transformação da posse continuada em propriedade se justifica pela contemplação daquele que utilizou o bem de forma útil, cuidou, produziu e residiu ao longo do tempo, de forma a impedir, em determinado momento, aquele que abandona o bem e se diz proprietário, de se opor à pretensão do possuidor que exerceu a adequada função social do bem. Assim, a usucapião se admite pela simples qualificação dos requisitos legais sem vulneração aos princípios de justiça e equidade.⁹⁴

Na legislação brasileira não há a definição expressa do instituto da usucapião, mas tão somente qualifica o instituto como um modo de aquisição da propriedade e destaca os requisitos exigidos por lei para a sua constituição como, por exemplo, no art. 1.238.º do Código Civil brasileiro.⁹⁵ Diferentemente, a legislação portuguesa define o mesmo em seu art.

⁸⁹ LOUREIRO, Francisco Eduardo – Do Direito das Coisas: Arts. 1.196 a 1.510. p. 1212.

⁹⁰ GOMES, Orlando – **Direitos Reais**. p. 186.

⁹¹ WALD, Arnoldo – **Direito Civil - Direito das Coisas**. p. 193.

⁹² GOMES – *Op. Cit.* p. 186.

⁹³ VENOSA – *Op. Cit.* p. 190.

⁹⁴ *Idem* – *Op. Cit.* p. 192.

⁹⁵ Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. (LEI n.º 10.406/2002).

1.287.º do Código Civil e destaca que “A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação: é o que se chama usucapião”

Assim, o instituto da usucapião fundamenta-se na tutela constitucional ao direito à moradia como um direito social e contribui para o desenvolvimento da política urbana e rural de modo a valorizar a segurança jurídica e proteger aquele que utiliza o bem de forma adequada para a moradia e o sustento da família. Além disso, garante a estabilidade e segurança da propriedade, de forma a fixar um prazo em que não se pode mais levantar dúvidas ou contestações a respeito.⁹⁶

4. NATUREZA JURÍDICA

Com relação à natureza jurídica da usucapião, a grande discussão é qualificar o modo de aquisição da propriedade (e demais direitos reais usucapíveis)⁹⁷ em originário ou derivado.

Em sua brilhante obra, Luiz Edson Fachin⁹⁸ destaca:

De longa data é a discussão sobre se tal modo de aquisição é originário ou derivado. Modo derivado de aquisição requer que a aquisição do direito se funda em direito do titular anterior, que, como exemplo pressuposto do direito transmitido, determina-lhe a existência, a extensão e as qualidades; modo originário de aquisição se dá quando inexistir relação entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. Disso se tem que é um modo originário de aquisição.

Com isso, constata-se que no modo derivado de aquisição há manifestação de vontade para a transmissão da propriedade (ou demais direitos reais) e no modo originário não há essa manifestação de vontade, pois o direito nasce independentemente de qualquer vínculo entre o antigo titular do direito e o atual.

Apesar de entendimentos distintos sobre a natureza da aquisição na usucapião, entende-se que a aquisição originária encontra-se mais bem qualificada, pois conforme o entendimento de Orlando Gomes,⁹⁹ não há vínculo entre o antigo titular e o atual possuidor (inexistência de um

⁹⁶ SANTOS, João Manuel de Carvalho – **Código Civil Brasileiro Interpretado: Principalmente do Ponto de Vista Prático**. p. 426.

⁹⁷ ABREU, Abílio Vassalo – Usucapião de imóveis sem indemnização...p. 82.

⁹⁸ FACHIN, Luiz Edson – **A Função Social da Posse e a Propriedade Contemporânea: Uma Perspectiva da Usucapião Imobiliária Rural**. p. 41.

⁹⁹ GOMES – *Op. Cit.* p.187.

transmitente¹⁰⁰), tendo em vista que o simples decurso de prazo extingue o direito do antigo titular, ou seja, não há manifestação de vontade para a transmissão do direito, como ocorre na aquisição derivada.

Ratificando esse entendimento, Pontes de Miranda¹⁰¹, destaca que:

Na usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não para se adquirir de alguém. É possível que o novo direito tenha começado a formar antes que o velho se extinguisse. Chega momento em que esse não mais pode subsistir, suplantado por aquele. Dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tampouco entre o perdente do direito da propriedade e o usucapiente.

De acordo com o Acórdão de 9/02/2017 (Processo n.º 460/11.4TVLSB.L1.S2) proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça português:¹⁰²

A usucapião constitui um modo de aquisição originária, ou seja, é uma forma de constituição de direitos reais e não uma forma de transmissão e, por isso, a propriedade conferida com base na usucapião não está dependente de qualquer outro circunstancialismo juridicamente relevante que surja ao lado do seu processo aquisitivo e que, só aparentemente poderá interferir neste procedimento de consignação de direitos; porque se trata de uma aquisição originária, o decurso do tempo necessário à sua conformação faz com que desapareçam todas as incidências que neste processo eventualmente possam ter surgido.

Portanto, o essencial no instituto da usucapião é adquirir o domínio através do cumprimento da posse qualificada pretendida, em que a privação do domínio do antigo titular é simples consequência.¹⁰³

5. EFEITOS

Uma das grandes diferenças entre a legislação brasileira e a portuguesa na definição da usucapião, consiste na aquisição automática instituída pelo legislador brasileiro e na aquisição facultativa pelo legislador português.

Em Portugal, a usucapião não se opera automaticamente ou *ipso iure*¹⁰⁴ (arts. 1.292.º e 302.º do Código Civil português), entretanto, quando a mesma é invocada, os seus efeitos

¹⁰⁰ GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas; GOMES, Olga Maria Barreto – **Justificação relativa ao trato sucessivo: escritura de justificação, processo de justificação registal**. p. 41.

¹⁰¹ MIRANDA, Francisco C. Pontes de – **Tratado de Direito Privado**. Atualizado por Vilson Rodrigues Alves. 2.ª ed. Campinas: Bookseller, 2000. 669 p. ISBN: 8574680052. p. 154.

¹⁰² GONÇALVES, Silva relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 460/11.4TVLSB.L1.S2, de 09 de Fevereiro de 2017.

¹⁰³ FACHIN – *Op. Cit.* p. 42.

¹⁰⁴ FERREIRA, Durval – *Op. Cit.* p. 450.

retroagem à data do início da posse (art. 1288.º do Código Civil português), adquirindo-se o direito de propriedade no momento do início da mesma posse.

De forma distinta, no Brasil, a usucapião ocorre de forma automática após o cumprimento de todos os requisitos legais, sendo necessária a alegação do interessado, judicialmente, através da ação ou da exceção para o seu reconhecimento e determinação dos seus efeitos através de uma sentença ou, extrajudicialmente, com pedido no Registro de Imóveis competente através de decisão fundamentada do registrador.

A doutrina majoritária entende que a decisão (judicial ou extrajudicial) da usucapião produz simplesmente efeitos declaratórios e não constitutivos, pois identifica e declara apenas o cumprimento dos requisitos legais para a aquisição da propriedade. De acordo com Leonardo Brandelli, a sentença da usucapião é tão somente a formalização do título de aquisição da propriedade que deverá ser levado a registro, pois “a aquisição pela usucapião se dá no momento em que há o implemento material dos requisitos para tanto”.¹⁰⁵

Ratificando este entendimento, Natal Nader destaca que:

Trata-se de um mero reconhecimento judicial do seu direito de propriedade, nascido do preenchimento das condições exigidas para o usucapião, e não da sentença. Esta é, portanto, apenas declaratória, limitando-se a declarar uma situação jurídica preexistente valendo como título hábil à transcrição.

(...)

Conclui-se que a sentença, no caso, é necessária, apenas, para pôr fim a uma situação de fato. E, sendo somente declaratória, produz efeito retroativo, como se a aquisição da propriedade se tivesse processado desde o dia da tomada de posse.¹⁰⁶

Com isso, constata-se o efeito *ex tunc* da decisão da usucapião, pelo qual, no Brasil, retroage à data da consumação da prescrição aquisitiva, ou seja, a data em que os requisitos legais foram efetivamente cumpridos, enquanto, em Portugal, retroage à data do início da posse.

De acordo com Orlando Gomes, essa retroatividade reflete de maneira que:

1º) todos os atos praticados pelo possuidor são válidos; 2º) mesmo que fosse possuidor de má-fé, não estará obrigado a restituir os frutos da coisa; 3º) os atos praticados pelo proprietário no decurso do prazo da usucapião decaem, se esta é consumada. Desse modo, se o possuidor constitui direitos reais sobre o bem, consideram-se válidos desde o momento da constituição, uma vez consumada a usucapião.¹⁰⁷

Desta forma, no Brasil, a sentença judicial declaratória da aquisição do domínio por usucapião é o título hábil para o registro no Serviço de Registro de Imóveis competente, pois com seu registro, assim como no pedido e na decisão extrajudicial do registrador, tem um

¹⁰⁵ BRANDELLI, Leonardo – **Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil**. p. 25.

¹⁰⁶ NADER, Natal – **Usucapião de imóveis....** p. 18-19.

¹⁰⁷ GOMES – *Op. Cit.* p.188.

efeito declarativo ou consolidativo da eficácia *erga omnes*, além de provar a propriedade do adquirente e permitir a livre disposição ou oneração do bem.¹⁰⁸

Diferentemente, em Portugal, o registro da aquisição por usucapião apenas produz um “efeito enunciativo ou de publicidade notícia e, portanto, o usucapiente, mesmo que não registre, pode sempre opor o seu direito a terceiros,”¹⁰⁹ ou seja, é uma exceção ao art. 5.º n.º1 do Código de Registo Predial português que afirma que “Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo”, pelo qual é fundamentada no art. 5.º n.º 2, “a” do mesmo código.

6. REQUISITOS DA USUCAPIÃO

Para o reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião, a lei exige requisitos rígidos estabelecendo para cada modalidade legal o tempo de posse exigido, de forma que quanto maior for o tempo de posse exigido, menos requisitos complementares serão exigidos.

No entendimento de Isabel Ferreira Galdes e Olga Maria Gomes, a usucapião tem como requisitos cumulativos:

- uma posse, com *corpus* (elemento material) e com *animus possidendi* (elemento espiritual);
- uma posse à semelhança do direito de propriedade ou de outro direito real de gozo;
- uma posse prolongada no tempo, isto é: exercida durante um certo lapso de tempo, dependente não só da natureza do bem possuído como também das características que aquela revista;
- uma posse vencedora, vale por dizer, que a sua invocação (judicial ou extrajudicial) seja triunfante, aniquilando ou restringindo, o eventual direito de outro titular do bem, consoante o caso.¹¹⁰

Dentre os requisitos exigidos pela lei, há aqueles que são indispensáveis para qualquer caso de usucapião. Esses requisitos genéricos serão divididos neste trabalho em três espécies: pessoais, reais e formais.

6.1. PESSOAIS

Pessoais são aqueles relacionados à pessoa do possuidor usucapiente e do titular da coisa, ou seja, análise de sua capacidade e legitimidade. Existem, por exemplo, situações legais que não permitem a prescrição e, conseqüentemente, insuscetíveis da usucapião. O Código Civil

¹⁰⁸ NADER – *Op. Cit.* p. 19.

¹⁰⁹ JARDIM – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. p. 389-41.

¹¹⁰ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 27.

brasileiro apresenta os casos em que não corre a prescrição em seu art. 197.º,¹¹¹ com a exceção do art. 1.240-A.^{o112} (usucapião familiar). Entretanto, há casos complexos e divergentes pela doutrina e pela jurisprudência, em que, por exemplo, o condômino ou herdeiro podem adquirir por usucapião o bem indivisível.

Outra qualidade para posse *ad usucapionem* exigida por alguns doutrinadores é a capacidade do possuidor.¹¹³ Para outros, essa qualidade não se faz necessária e no máximo inabilita o justo título por nulidade, pois a usucapião decorre da aquisição por utilização da posse qualificada no tempo e não da aquisição por negócio jurídico. Por isso, permite-se a aquisição por usucapião aos incapazes através de seus representantes legais.¹¹⁴¹¹⁵

6.2. REAIS

Reais são aqueles relacionados aos bens e direitos passíveis da usucapião, ou seja, alguns tipos de bens e direitos são considerados pela legislação como imprescritíveis (não suscetíveis de prescrição aquisitiva). A lei brasileira, por exemplo, ao contrário da lei portuguesa, proibiu expressamente na Constituição Federal de 1988 a usucapião de bens públicos.

Para Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho, são passíveis de usucapião “apenas as coisas corpóreas, móveis, imóveis ou semoventes, que possam ser apropriadas” e não são consideradas hábeis para sofrer a usucapião os bens fora de comércio (insuscetíveis de apropriação e as legalmente inalienáveis).¹¹⁶

6.3. FORMAIS

Com relação aos requisitos formais, há uma subdivisão em gerais e específicos, em que os requisitos formais gerais representam a posse e o lapso temporal exigido e os requisitos formais específicos destacam o justo título e a boa-fé, e até mesmo como exigido na legislação portuguesa, o registro do justo título ou da justificação da posse.

O legislador não permitiu que qualquer posse seja suficiente para a aquisição do domínio pela usucapião, e exigiu uma posse qualificada, ou seja, a obrigatoriedade da posse mansa (não

¹¹¹ Art. 197.º Não corre a prescrição: I – entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal; II – entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar; III – entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela. (LEI n.º 10.406/2002 – Institui o Código Civil).

¹¹² Art. 1.240-A.º. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano... utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral... (LEI n.º 12.424/2011 – Altera a Lei nº 11.977).

¹¹³ CHALHUB, Melhim Namem – **Direitos Reais**. p. 81.

¹¹⁴ NEQUETE – *Op. Cit.* p.34-35.

¹¹⁵ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 34.

¹¹⁶ SARMENTO FILHO – **Direito registral imobiliário....** p.495.

soufreu oposição), pacífica (adquirida sem violência), contínua (ininterrupta) e com a intenção de ser dono (*animus domini*).¹¹⁷ De acordo com Maria Helena Diniz¹¹⁸, outro requisito importante para a qualificação da posse *ad usucapionem* é que ela seja justa, pois visa evitar a violência, a clandestinidade e a precariedade.

6.3.1. Posse

O primeiro requisito é a posse, essencial para a aquisição da propriedade ou outro direito real passível da usucapião. O instituto jurídico da posse é baseado em duas teorias, a subjetiva, de Savigny, e a objetiva, de Ihering. A primeira teoria define a posse como o poder físico direto ou imediato exercido sobre uma coisa ou bem (*corpus*), com a finalidade de tê-lo para si como seu e de defendê-lo contra a intervenção ou agressão de quem quer que seja (*animus*)¹¹⁹ e a segunda, entende que a posse é a exteriorização do exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade sobre uma coisa ou bem (*corpus*), sendo possuidor aquele que realiza atos de proprietário.

Para Isabel Ferreira Geraldês e Olga Maria Gomes¹²⁰, “a posse envolve o *corpus*, que consiste no domínio de facto sobre a coisa; e o *animus*, que consiste na intenção jurídico real de exercer sobre a coisa como seu titular, o direito real correspondente aquele domínio de facto”.

De acordo com o art. 1.196.º do Código Civil brasileiro de 2002, possuidor é “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”, ou seja, usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la. Portanto, o possuidor é o indivíduo que, mesmo não sendo o proprietário, aparenta sê-lo, identificando, assim, o domínio de fato.

Sendo a posse resultante de um fenômeno autônomo e digno de proteção, Cunha Gonçalves destaca que:

Posse é o poder de fato exercido por uma pessoa sobre uma coisa, normalmente alheia ou pertencente a dono ignorado ou que não tem dono, relação tutelada pela lei e em que se revela a intenção de exercer um direito por quem não é titular dele, embora este direito não exista, nem tem que ser demonstrado.¹²¹

Em Portugal, o art. 1.251.º do Código Civil define a posse como o “poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real”.

¹¹⁷ PEREIRA – *Op. Cit.* 140.

¹¹⁸ DINIZ, Maria Helena – **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. p. 177.

¹¹⁹ DINIZ – *Op. Cit.* p. 34.

¹²⁰ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 13.

¹²¹ GONÇALVES, Luiz da Cunha – **Princípios de Direito Civil luso-brasileiro**. p. 406.

De forma expressa no n.º 2 do art. 1.252.º do Código Civil, o legislador destaca que o exercício do *corpus* faz presumir a existência do *animus*. Com isso, não sendo ilidida a presunção de posse, podem adquirir por usucapião os que exercem o poder de fato sobre a coisa e, no caso de dúvida, sempre será presumida a posse daquele que exerce o poder de fato.¹²²

Inicialmente, cabe destacar que a posse distingue da mera detenção, pois esta última decorre daquele que, achando-se em relação de subordinação e dependência ao proprietário do bem (fâmulo da posse), em que o detentor conserva a coisa ou bem em seu poder dependente (e não em poder próprio) e não a possui, de forma a efetivar apenas o cumprimento de ordens ou instruções daquele (art. 1.198.º Código Civil brasileiro). É um estado de fato que não corresponde a nenhum direito. Um exemplo comum é do caseiro de fazenda ou sítio, que possui subordinação e dependência financeira de um patrão e, por isso, é tratado apenas como mero detentor.

Nesse entendimento, o Superior Tribunal de Justiça brasileiro, no julgamento do REsp 1188937/RS. Recurso Especial 2010/0057871-1, tendo como Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, concluiu:

DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IGREJA. TEMPLO. PASTOR QUE SE DESFILIA DOS QUADROS DE OBREIROS DA RELIGIÃO. TRANSMUDAÇÃO DA DETENÇÃO EM POSSE. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. ESBULHO. EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE COMODATO. SÚM 7/STJ. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. INOCORRÊNCIA 1. "Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas." (Código Civil, art. 1.198) 2. Na hipótese, o réu foi ordenado e designado para atuar na Comunidade Evangélica de Cachoeirinha, na condição de pastor da IECLB, e justamente nessa qualidade é que se vinculava ao patrimônio da Igreja; isto é, exercia o controle sobre o imóvel em nome de outrem a quem estava subordinado, caracterizando-se como fâmulo da posse. 3. A partir do momento em que pleiteou o seu desligamento do quadro de pastores, continuando nas dependências do templo, deixando de seguir as ordens do legítimo possuidor, houve a transmutação de sua detenção em posse, justamente em razão da modificação nas circunstâncias de fato que vinculavam a sua pessoa à coisa. Assim, perdendo a condição de detentor e deixando de restituir o bem, exercendo a posse de forma contrária aos ditames do proprietário e possuidor originário, passou a cometer o ilícito possessório do esbulho, sobretudo ao privá-lo do poder de fato sobre o imóvel. 4. Desde quando se desligou da instituição recorrida, rompendo sua subordinação e convertendo a sua detenção em posse, fez-se possível, em tese, a contagem do prazo para fins da usucapião - diante da mudança da natureza jurídica de sua apreensão. Precedente. 5. Compulsando os autos, verifica-se que o recorrente solicitou o seu desligamento do quadro geral de obreiros da IECLB em 15 de julho de 2005, ficando afastada por completo qualquer pretensão de reconhecimento da usucapião extraordinária (CC, art. 1.238), como requerido em seu especial, haja

¹²² TRIBUNAL Constitucional emissor – Acórdão do Tribunal Constitucional com o número 563/96, 16 de Maio de 1996.

vista a exigência do prazo mínimo de 15 (quinze) anos para tanto. 6. Recurso especial desprovido.¹²³

O ordenamento jurídico brasileiro também reconhece como atos de mera detenção, que não induzem posse, os atos de mera permissão ou tolerância, os atos violentos ou clandestinos, enquanto não cessada a violência ou clandestinidade (art. 1.208.º Código Civil brasileiro) e a ocupação de bens públicos (art. 102.º Código Civil brasileiro).

A recusa do detentor em restituir a coisa ao possuidor caracteriza o esbulho possessório e não permite a aquisição por usucapião por falta da posse como elemento essencial, exceto se houver alteração nas circunstâncias fáticas, em que a detenção se transformar em posse legítima (transmutação da detenção em posse), com exclusão do possuidor direto (legítimo proprietário/possuidor).

A transmutação da detenção em posse ocorre, por exemplo, quando uma pessoa se desliga de uma relação jurídica pessoal (familiar, obrigacional, trabalhista, locatícia, hospedagem, empresarial ou institucional), e continua na posse do bem, porém sem seguir ordens ou instruções do proprietário (ausência de dependência e subordinação hierárquica), passando, assim, a partir deste momento, a conservar a posse em seu nome e tê-la de forma legítima.

Outra característica importante para o reconhecimento da usucapião é a posse exclusiva. A exclusividade da posse torna-se ausente nos casos em que ocorre o desdobramento da posse em direta e indireta através de uma relação jurídica pessoal (locação, comodato, depósito etc.) ou real (usufruto, alienação fiduciária, penhor, enfiteuse etc.), em que, de forma temporária, o legítimo proprietário/possuidor passa a ser o possuidor indireto e aquele que adquire direito, torna-se o possuidor direto e, exerce um poder próprio, fundado em título jurídico, ao passo que ao detentor de coisa alheia nenhum poder próprio assiste (poder dependente).¹²⁴

Observa-se a decisão do Superior Tribunal de Justiça em Recurso Especial:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO AJUIZADA POSTERIOREMENTE AO ABANDONO DO IMÓVEL PELA LOCATÁRIA. POSSIBILIDADE. OBJETIVO: EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO. Celebrado o contrato de locação, opera-se o fenômeno do desdobramento da posse, pela qual o locador mantém para si a posse indireta sobre o imóvel, transferindo ao locatário a posse direta, assim permanecendo até o fim da relação locatícia. Outra informação importante é que, enquanto as ações possessórias tratam da posse, as ações petitórias tratam da propriedade e do domínio.¹²⁵

¹²³ SALOMÃO, Luis Felipe relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 1188937, de 11 de Março de 2014.

¹²⁴ BEVILÁQUA, Clóvis – **Direito das Coisas**. p.36.

¹²⁵ LIMA, Arnaldo Esteves relat.– Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 588714.

Para a aquisição pelo instituto da usucapião, faz-se necessária a análise da qualificação da posse, pois, de acordo com a lei, não é qualquer exercício de posse que permite o interessado usucapir, mas apenas a posse que preenche requisitos legais específicos, a chamada posse *ad usucapionem*.

A posse *ad usucapionem* é aquela que o legislador qualifica com aptidão de transformar um fato jurídico (posse) em aquisição da propriedade ou outro direito real (direito) pela usucapião através do cumprimento de características específicas exigidas na lei, ou seja, uma posse que se prolongue no tempo e que seja exclusiva, justa, sem oposição (mansa e pacífica), contínua (sem interrupção) e com ânimo de titular do direito real (*animus domini*).¹²⁶

De forma contrária, isto é, quando a posse não possuir essas características específicas que qualificam a posse *ad usucapionem*, entende-se como uma posse *ad interdicta*, que, apesar de não permitir a aquisição pela usucapião, confere a defesa e a manutenção da posse pelos interditos possessórios quando houver ameaça ou ofensa ao exercício do direito do possuidor. Interditos possessórios são ações judiciais possessórias, qualificadas nos arts. 560.º e 567.º do Código de Processo Civil brasileiro em três tipos: manutenção de posse (em caso de turbação); reintegração de posse (em caso de esbulho) e interdito proibitório (ameaça de turbação ou esbulho iminente).

No caso do possuidor direto que, apesar de estar impossibilitado de usucapir, tem, como efeito da posse justa (não seja violenta, clandestina ou precária), a possibilidade de proteger sua posse contra terceiros e até mesmo contra o possuidor indireto. Tornando-se a posse injusta, o proprietário (possuidor indireto) poderá utilizar os interditos possessórios. Cabe ressaltar, entretanto, que a mera detenção não permite a tutela possessória por meio dos interditos possessórios, tendo em vista que é uma prerrogativa da posse e não da detenção. Porém, o detentor poderá utilizar a autotutela para proteger o imóvel de seu patrão.

A posse justa (ou pacífica) é aquela que não é violenta (física ou moral, ou esbulho), clandestina (obtida às escondidas, de maneira oculta) ou precária (obtida com abuso de confiança ou de direito), conforme disposto no art. 1.200.º do Código Civil brasileiro. A posse injusta não produz efeitos para fins de usucapião. De acordo com Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho,¹²⁷ “a posse nasce legítima, somente tornando-se injusta depois que aquele que autoriza a posse informa o seu desejo de retomar a coisa” e assemelha-se ao crime de apropriação indébita.

¹²⁶ BRANDELLI – **Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil**. p.36.

¹²⁷ SARMENTO FILHO – **Direito registral imobiliário....** p.483.

A posse violenta (não pacífica), qualificada como aquela que é obtida por meio de força, por coação física ou moral. Por sua vez, a posse clandestina é aquela exercida às escondidas de quem deve conhecer. Nesse sentido, de acordo com Marco Aurélio Bezerra de Melo,¹²⁸ a posse violenta assemelha-se ao crime de roubo e a posse clandestina ao crime de furto.

No entendimento de Sílvio Rodrigues, posse clandestina é:

a que se constitui às escondidas. Caracteriza-se quando alguém ocupa coisa de outro, sem que ninguém perceba, tomando cautela para não ser visto, ocultando seu comportamento. Ora, isso, em rigor não é posse. Sim porque se a posse é a exteriorização do domínio, na clandestinidade não há qualquer exteriorização.¹²⁹

De acordo com o art. 1.208.º do mesmo Código Civil brasileiro, os atos violentos ou clandestinos não induzem posse até o momento que cessa a violência ou a clandestinidade (mera detenção), ou seja, pode ser convalidada a posse injusta por violência ou clandestinidade no momento em que estas são cessadas e, com isso, altera-se sua natureza que passa a produzir efeitos para fins de usucapião (transmutação do caráter da posse). Com relação à posse injusta precária, o legislador não permitiu a convalidação desta, que permanecerá com seu caráter injusto e impossibilitada de gerar efeitos para fins de usucapião.¹³⁰

Outra característica importante é a ausência de oposição do titular do direito real pretendido, pois caso o titular tenha realizado algum procedimento judicial ou extrajudicial contra a posse exercida pelo usucapiente, retira-se a qualidade mansa e pacífica da posse, exceto quando a ação possessória ou reivindicatória for julgada improcedente, em que não excluirá a mansidão e pacificidade da posse, bem como não interromperá o prazo prescricional.¹³¹¹³²

Confirmando esse entendimento, Marco Aurélio Bezerra de Melo, afirma que se “houver uma oposição, por meio da autotutela que tenha sido ineficaz em razão da resistência do alegado esbulhador ou de tutela judicial julgada improcedente, não se configurou a oposição apta a afastar a usucapião”.¹³³

Na contagem do tempo, é importante analisar se a posse é contínua e ininterrupta, ou seja, o legislador requer que o possuidor esteja na posse do bem durante todo o lapso temporal previsto na lei, impossibilitando a soma de lapsos temporais interrompidos, pois, com a interrupção do prazo prescricional na posse, este reinicia-se. O mais importante é verificar a

¹²⁸ MELO, Marco Aurélio Bezerra de – **Curso de direito civil: Direito das coisas**. p.45.

¹²⁹ RODRIGUES – *Op. Cit.* p.28.

¹³⁰ TEPEDINO, Gustavo; AZEVEDO, Antônio Junqueira de (coord.) – **Comentários ao Código Civil: Direitos das coisas**. p.138.

¹³¹ FERREIRA, Antonio Carlos relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 1010665.

¹³² SALLES, José Carlos de Moraes – **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis**. p.63-64.

¹³³ MELO, Marco Aurélio Bezerra de – *Op. Cit.* p.131.

existência de atos possessórios sobre o bem de forma que dê continuidade a sua finalidade econômica e social, e não apenas a simples apropriação física do bem.

De forma a proteger a continuidade da posse, a sucessão possessória é permitida ao possuidor de forma que este possa acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, a título singular ou universal, quando a posse do antecessor e do sucessor sejam qualificadas como posse (*usucapionem*) da mesma natureza (requisitos da modalidade de usucapião) e, no caso da modalidade usucapião ordinária, que tenham justo título e boa-fé. (arts. 1.207.º e 1.243.º do Código Civil brasileiro)

A sucessão possessória a título singular, conhecida como *accessio possessionis*, é facultativa ao sucessor que pretende unir sua posse à do antecessor (ato de vontade), em que a lei não exige forma solene, podendo, assim, ser realizada de forma verbal ou escrita, por instrumento particular ou escritura pública.

Com relação à sucessão possessória a título universal, chamada de *successio possessionis*, é a sucessão do herdeiro que continua na posse do falecido. Diferentemente da sucessão possessória a título singular que decorre da vontade do sucessor, a continuidade da posse na sucessão possessória decorre da lei. Citando Pontes de Miranda, Leonardo Brandelli¹³⁴ destaca que o herdeiro não necessita conhecer a sucessão ou a posse do falecido, podendo usucapir o bem herdado mesmo sem saber.

Para ser uma posse *ad usucapionem*, outra qualidade necessária é seu exercício com *animus domini*, ou seja, o possuidor deve, além da sua posse física, agir como um legítimo proprietário.¹³⁵ Cabe observar, entretanto, que o instituto da usucapião não é somente para a aquisição da propriedade, mas também para qualquer direito real que possa ser usucapido (excluído os direitos reais de garantia), bem como outras formas de propriedade (nua propriedade, superficiária).

Com isso, Leonardo Brandelli¹³⁶ destaca que o mais correto seria afirmar “ânimo de titular do direito usucapido”, pois a “posse deve ser exercida de modo a que o possuidor a exerça como se fosse o titular do direito que pretende usucapir, o que será evidenciado pelos sinais externos da posse, e deverá ser analisado caso a caso”.

O objetivo desse requisito é afastar a usucapião pela mera detenção da coisa pelo fâmulos da posse ou pelo possuidor, de forma que exercem a posse de forma consentida pelo titular do imóvel.

¹³⁴ PONTES DE MIRANDA, F. C. *apud* BRANDELLI – **Usucapião administrativa**....p.490.

¹³⁵ SARMENTO FILHO – **Direito registral imobiliário**....p. 491.

¹³⁶ BRANDELLI. *Op. Cit.* p.38-39.

No Direito português, a posse deve ser à imagem do direito real a ser usucapido.¹³⁷

Portanto, a posse que resulta de uma relação jurídica obrigacional (contratual) como, por exemplo, uma locação,¹³⁸ comodato,¹³⁹ promessa de compra e venda,¹⁴⁰ não tem *animus domini* e, com isso inviabiliza a aquisição pela usucapião, exceto se durante a relação jurídica ocorrer a transmutação da posse,¹⁴¹ isto é, houve a exclusão do vínculo presente na relação jurídica anteriormente contratada, em que possuidor passa a ter qualidade de titular de um direito real.

Sobre a possibilidade da posse decorrente da promessa de compra e venda não permitir o reconhecimento da usucapião para o promitente comprador em virtude da incompatibilidade e afastamento do *animus domini* em virtude da posse autorizada e originária de relação contratual onerosa,¹⁴² destaca-se que esse entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça brasileiro possui grande controvérsia na doutrina e na jurisprudência, pois entende-se como uma grande injustiça negar esse direito ao promitente comprador,¹⁴³ em que a promessa de compra e venda é atualmente reconhecida como justo título desde que todas as parcelas estejam quitadas. Este entendimento controvertido encontra-se em algumas jurisprudências do mesmo tribunal, em que entendeu que a promessa de compra e venda que gera eficácia para a adjudicação compulsória, gera também direito à aquisição por usucapião ordinário.¹⁴⁴

Em Portugal, outras características importantes da posse que fundamentam as modalidades legais apresentadas no ordenamento jurídico português são a posse titulada e a não titulada, bem como a boa-fé e a má-fé.

De acordo com o n.º 1 do artigo 1.259.º do Código Civil português, a posse titulada é aquela “fundada em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente, quer do direito do transmitente, quer da validade substancial do negócio jurídico”, ou seja, exige-se não somente a existência e prova do título por aquele que invoca, mas também a inexistência de vícios formais no negócio jurídico realizado.

Para Isabel Ferreira Geraldês e Olga Maria Gomes,¹⁴⁵ a posse não titulada é aquela que “não tem na sua origem um modo legítimo de adquirir o direito que estiver em causa

¹³⁷ FERREIRA, Durval – *Op. Cit.* p. 437 e 450.

¹³⁸ ARAÚJO Raul relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 240156.

¹³⁹ BENETI, Sidnei relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 133028.

¹⁴⁰ CUEVA, Ricardo Villas Bôas relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 1501272.

¹⁴¹ UYEDA, Massami relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 67499.

¹⁴² CUEVA – *Op. Cit.*

¹⁴³ ROSENVALD, Nelson – **Direitos reais**. p.284.

¹⁴⁴ SANTOS, Cláudio relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 32.972.

¹⁴⁵ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 16.

(independentemente quer do direito do transmitente quer da validade substancial do negócio jurídico).”

Com relação à posse de boa-fé e de má-fé, relaciona-se à ignorância ou não do possuidor ao adquiri-la como direito de outrem. Portanto, ao qualificar a posse de boa-fé, o art. 1.260.º do Código Civil português, destaca que:

1. A posse diz-se de boa fé, quando o possuidor ignorava, ao adquiri-la, que lesava o direito de outrem. 2. A posse titulada presume-se de boa fé, e a não titulada, de má fé. 3. A posse adquirida por violência é sempre considerada de má fé, mesmo quando seja titulada.

Entretanto, o momento relevante para caracterizar a posse não é estático, mas sim dinâmico, pois pode sofrer mutações, no caso em que o possuidor de boa-fé pode, em momento posterior, tomar consciência que está a lesar o direito de outrem e com isso cessa a boa-fé (art. 1.270.º do Código Civil português).¹⁴⁶

6.3.2. Tempo

Além de uma posse *ad usucapionem*, o legislador exige, para cada modalidade de usucapião, um lapso temporal necessário para o reconhecimento da transformação da posse em propriedade.

No Direito brasileiro o menor prazo é de dois anos na usucapião familiar e o prazo máximo é de quinze anos na usucapião extraordinária.¹⁴⁷ No Direito português o menor prazo é de cinco anos quando não houver registro do título aquisitivo, mas tão somente o registro de mera posse de boa fé e o prazo máximo é de vinte anos quando não houver de registro do título aquisitivo ou da mera posse no caso de posse de má-fé.¹⁴⁸

Cabe ressaltar, entretanto, que esse prazo pode ser completado no curso do processo, judicial ou extrajudicial, exceto se houver má-fé processual do autor.¹⁴⁹

No Direito brasileiro, o prazo exigido para o reconhecimento da usucapião requer a análise do tempo da posse cumprido até a vigência do novo Código Civil de 2002¹⁵⁰ (promulgado em 10 de janeiro de 2002 e com vigência em 11 de janeiro de 2003), pois se a maior parte do tempo

¹⁴⁶ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 17.

¹⁴⁷ SARMENTO FILHO – **Direito registral imobiliário....** p.483 e 487.

¹⁴⁸ GERALDES; GOMES, *Op. Cit.* p. 30.

¹⁴⁹ AGUIAR, Ministro Ruy Rosado de – Enunciado n.º 497: O prazo, na ação de usucapião pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor.

¹⁵⁰ LEI n.º 10.406/2002 – Institui o Código Civil.

de posse ocorreu sob a égide do Código Civil de 1916, aplica-se a regra de transição prevista nos arts. 2.028.º e 2.029.º Código Civil de 2002.¹⁵¹

Outro ponto importante para exercer a contagem do tempo da posse é a análise das causas que obstam, interrompem ou suspendem o prazo da prescrição extintiva.

No Direito brasileiro, o art. 1.244.º do Código Civil destaca que se aplicam à usucapião as causas que estão previstas nos arts. 197.º a 202.º do mesmo código. Apesar de entendimentos controvertidos da equiparação do instituto da usucapião com o da prescrição, o entendimento majoritário é a qualificação da usucapião como uma espécie de prescrição aquisitiva.¹⁵²

Quando obstado ou impedido, o prazo prescricional para usucapião nem se inicia como, por exemplo, entre ascendentes e descendentes durante o poder familiar.

A suspensão paralisa a contagem do prazo que está correndo e, quando extinta a causa, volta a contar de onde parou.

Na interrupção, o prazo que está correndo paralisa de contar e, quando extinta a causa, recomeça do início. Um exemplo é o juiz incompetente que determina a citação do possuidor, não importando se houver a contestação na própria ação de usucapião.¹⁵³

No Direito português, as regras de suspensão e interrupção da prescrição aplicáveis à usucapião estão estabelecidas nos arts. 318.º a 333.º do Código Civil lusitano.¹⁵⁴

Com relação à contagem do tempo de posse, tanto o Direito brasileiro quanto o Direito português permitem a soma dos prazos de posse, seja por sucessão a título singular (*accessio possessionis*) ou a título universal (*successio possessionis*).

Sendo a posse uma situação jurídica patrimonial, ela pode ser objeto de sucessão,¹⁵⁵ seja a título universal (*successio possessionis*) em que o sucessor legal possuidor permanece na posse do falecido nas mesmas características, ou a título singular (*accessio possessionis*) onde o possuidor que recebeu a posse por título (oneroso ou gratuito), diverso da sucessão por morte, pode (faculdade) unir sua posse à do antecessor possuidor ou não, de forma a permanecer a posse com as mesmas características conforme o seu interesse para a aquisição do bem por usucapião.

No Direito brasileiro a soma das posses dos seus antecessores é qualificada pelo princípio da *accessio temporis* previsto nos arts. 1.207 e 1.243 do Código Civil, desde que todas as posses sejam contínuas, pacíficas e, quando a modalidade legal exigir, justo título e boa-fé

¹⁵¹ CUEVA, Ricardo Villas Bôas relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 139053.

¹⁵² SARMENTO FILHO – **Direito registral imobiliário**.... p.506.

¹⁵³ SALOMÃO, Luis Felipe relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 180559.

¹⁵⁴ GERALDES; GOMES, *Op. Cit.* p. 32.

¹⁵⁵ *Idem* – *Op. Cit.* p. 20.

(usucapião ordinária). As únicas modalidades da usucapião que não admitem a soma da posse a título singular são a usucapião especial (constitucional) urbana e rural, bem como a familiar. No direito português, a sucessão a título universal (*sucessio possessionis*) está prevista no art. 1.255.º e a sucessão a título singular (*accessio possessionis*) no art. 1.256.º, ambos do Código Civil português.¹⁵⁶

6.3.3. Justo Título

O justo título é entendido como um ato ou fato jurídico que transmite a propriedade ou outro direito real passível da usucapião, que esteja formalmente apto, porém tenha algum vício formal ou substancial que impossibilite a produção de seus efeitos jurídicos e seu registro (venda a *non domino*; título com vício que gera invalidade por nulidade; e título que não atende ao plano de eficácia).

Ao conceituar justo título, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald destacam que:

O justo título é o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se, por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua aquisição. Em outras palavras, é o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial.¹⁵⁷

Para Melhim Chalhub, qualifica-se como justo título:

o ato jurídico, de natureza singular, capaz de habilitar alguém a adquirir a propriedade de determinado bem, tais como a compra e venda, permuta, a dação em pagamento, a arrematação, a adjudicação, entre outros. Para habilitar-se à aquisição mediante usucapião ordinária, deve o possuidor demonstrar que o justo título de que dispõe não chegou a produzir efeito (algum impedimento). Fundamentalmente, um título translativo pode deixar de produzir efeito nos seguintes casos: a) se o transmitente não é o proprietário do bem (aquisição a *non domini*); b) se, à época da transmissão, o transmitente não podia dispor da coisa; c) se a transmissão se deu por ato anulável; d) se houve erro no modo de aquisição.¹⁵⁸

Para alguns autores, há o afastamento da possibilidade do reconhecimento do justo título quando o mesmo já está registrado no Registro de Imóveis e produzindo efeitos jurídicos.¹⁵⁹

Porém, conforme Enunciado nº 86 da Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho de Justiça Federal, “A expressão justo título, contida nos arts. 1.242.º e 1.260.º do Código Civil, abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente do registro”. Assim, admite-se, por exemplo, a promessa ou compromisso

¹⁵⁶ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 20-21.

¹⁵⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**.

¹⁵⁸ CHALHUB – *Op. Cit.* p. 83-84.

¹⁵⁹ *Idem* – *Ibidem*.

de compra e venda como justo título apto a gerar usucapião, mesmo que sem registro.¹⁶⁰ Mesmo que registrado, o compromisso de compra e venda só será justo caso esteja com o preço quitado¹⁶¹ e, por isso, faz-se necessário a comprovação do pagamento do preço ajustado.¹⁶²

De acordo com o Superior Tribunal de Justiça brasileiro:

Por justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito formal ou intrínseco (como a venda a '*non domino*'), não produz tal efeito jurídico. Tal ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor, em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse (*cum animo domini*).¹⁶³

Para caracterizar um justo título, basta um título aquisitivo do bem por modo derivado (compra e venda, doação etc.) ou documento simples que demonstre a boa-fé do usucapiente que possua legitimidade e validade com pleno potencial de transferência do direito real, apesar da incidência de equívoco sobre a real situação jurídica da coisa.

Em sua forma não se admite a verbal, bem como não se permite ser inválido por nulidade, mas somente anulável.¹⁶⁴ Não se considera existente justo título putativo, pois subentende-se existência do título transmissivo formalizado.

Por isso, a modalidade da usucapião ordinária no Direito brasileiro possibilita um prazo menor para aqueles que possuem o justo título, pois o legislador visa “proteger aqueles que supostamente hajam adquirido o imóvel, mas possuem título aquisitivo defeituoso, não se tornando, assim, donos”.¹⁶⁵

6.3.4. Boa-Fé

Nos termos do art. 1.201.º do Código Civil brasileiro, boa-fé é uma qualidade subjetiva do possuidor de ignorar vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa, isto é, quando alega, para fins da usucapião, que tem a plena convicção de ser o proprietário do bem possuído pelo fato de ter adquirido do verdadeiro proprietário.¹⁶⁶ Mais do que ter a intenção de dono (*animus domini*), o possuidor assume um estado de erro ao ter a percepção (confiança) da plena titularidade da propriedade (*opinio domini*).

¹⁶⁰ SALOMÃO, Luis Felipe relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 941464.

¹⁶¹ SARMENTO FILHO – A Usucapião Tabular. p. 113-5.

¹⁶² SARMENTO FILHO – **Direito registral imobiliário....** p.483.

¹⁶³ UYEDA, Massami relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 652449.

¹⁶⁴ PENTEADO, Luciano de Camargo – **Direito das coisas.** p. 272.

¹⁶⁵ FIUZA, César – **Direito Civil: curso completo.** p.789.

¹⁶⁶ SARMENTO FILHO – **Direito registral imobiliário....** p.483.

Ao qualificar a boa-fé, Rodrigo Pacheco Fernandes destaca que a mesma pode se apresentar de duas formas no campo do direito das coisas, sendo:

Objetivamente, trata-se de um padrão de conduta esperado de todo aquele que adquire a posse de uma coisa (e.g., não entrar em imóvel alheio, ainda que desocupado). Subjetivamente, é a consciência de agir, ou não, de acordo com a vontade do possuidor anterior do bem, seja ele proprietário ou não. Voltando ao exemplo anterior, aquele que entra em imóvel alheio desocupado sabe – ou deveria saber – que o possuidor anterior provavelmente não concordaria com o ingresso em seu prédio. Por outro lado, aquele que visitou o imóvel, verificou que o cedente da posse realmente o ocupava e, com base nisso, adquiriu o título de possuidor por negócio entre vivos, tem a presunção de boa-fé em seu favor, já que haviam elementos objetivos e subjetivos que o levaram a crer que o cedente era o verdadeiro possuidor.¹⁶⁷

Essa diferença reflete na modalidade da usucapião ordinária que com o justo título permite a aquisição em cinco ou dez anos, ou quando apenas dotado de *animus domini*, aguardar o prazo maior da usucapião extraordinária.

Para finalidade da usucapião, a boa-fé somente pode ser alegada por quem tenha justo título, pois, de acordo com o parágrafo único do art. 1.201.º do Código Civil brasileiro, o legislador presume a boa-fé do possuidor que tem justo título, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção. Porém, pode existir justo título sem boa-fé, por exemplo, quando o possuidor tem ciência dos vícios no ato da posse. Portanto, o possuidor que apresenta o justo título fica dispensado de provar a boa-fé, isto é, cabe a parte contrária provar a má-fé do usucapiente. Não se admite a boa-fé em um negócio proveniente de um título putativo, pois sem a exigência do justo título, bastaria, por exemplo, na modalidade usucapião ordinária, a convicção da existência de um negócio jurídico válido.

A transmutação da boa-fé do possuidor em má-fé ocorre quando o possuidor deixa o estado de ignorância de sua posse indevida pela oposição de ação judicial possessória ou petitória com sentença procedente transitada em julgado que venha a acolher a pretensão do autor, pois, em caso de improcedência, restará reforçada a boa-fé do possuidor.¹⁶⁸

6.3.5. Registro do Justo Título ou da Justificação da Posse

No Direito português, o legislador apresentou como requisitos legais que servem para relativizar o tempo de posse exigido, o registro do justo título ou da justificação da posse (arts. 1.294.º, 1.295.º e 1.296.º). O instituto da justificação de direitos poderá ser realizado judicial ou extrajudicialmente perante os notários ou conservadores de registro predial, e sua

¹⁶⁷ FERNANDES, Rodrigo Pacheco – Justo título e boa-fé na usucapião. p. 403-423

¹⁶⁸ ROSENVALD, Nelson – Usucapião: O significado do Justo Título.

importância para o instituto da usucapião extrajudicial será destacada no capítulo 3 desse trabalho.

7. FUNDAMENTOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO

Ao longo do século XX, diante da ampliação dos direitos e garantias constitucionais individuais e sociais na Constituição, verifica-se a intensa judicialização das políticas públicas (direitos coletivos e difusos) e das relações sociais, fenômeno que gerou milhares de processos para a apreciação do Poder Judiciário em virtude da maior constitucionalização do Direito e amplo acesso ao sistema de controle de constitucionalidade por via de ações diretas, e que fortaleceu, portanto, o ativismo judicial (participação mais ampla e intensa do Judiciário na concretização dos valores e fins constitucionais, com maior interferência no espaço de atuação dos poderes Executivo e Legislativo).¹⁶⁹

Apesar da grande proteção à cidadania apresentada pela judicialização, resultado da defesa durante anos da restauração do Estado Democrático de Direito, por outro lado, criou-se uma verdadeira crise, pois a consequência do excesso de demandas foi a morosidade e ineficiência do sistema jurídico, colocando em risco princípios constitucionais e processuais que visam a duração razoável do processo, celeridade processual e o efetivo acesso à justiça.¹⁷⁰

A sociedade vive um momento de grande transformação entre o direito e o sistema jurídico. Com o elevado número de demandas judiciais e a crise no judiciário, constatou-se a necessidade de reformar o sistema jurídico, tendo em vista que o mesmo não se apresentava mais compatível (justa) com a sociedade atual.

Buscou-se, então, uma maior celeridade, qualificada como uma garantia que compõe o devido processo legal, ou seja, um meio de efetivar o direito em tempo razoável, tendo em vista que uma justiça lenta não cumpre seus objetivos com a sociedade, pois a falta de soluções adequadas e rápidas denota o fracasso na defesa dos direitos pela própria morosidade, ou seja, “o tempo é o inimigo da efetividade da função pacificadora.”¹⁷¹

¹⁶⁹ BARROSO, Luís Roberto – **Curso de direito constitucional contemporâneo....** p. 442.

¹⁷⁰ PROVENSI, Jamile Maria Gondek – **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade.** p.10.

¹⁷¹ CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; DINAMARCO, Cândido Rangel; GRINOVER, Ada Pellegrini – **Teoria Geral do Processo.** p.44.

Um direito rígido pelo positivismo defendido por Kelsen, inclina-se a elevar as demandas judiciais em uma sociedade que visa o litígio, diante de instituições que não funcionam de forma adequada e da ausência de efetivação dos direitos previstos na Constituição.¹⁷²

Com isso, o direito de acesso à justiça precisa ser entendido como direito de acesso democrático a uma ordem jurídica justa, de forma a permitir o amplo direito à informação e conhecimento do direito substancial e acesso aos instrumentos jurídicos necessários para a proteção do direito.¹⁷³

A necessidade de um novo modelo de administração da justiça exigiu uma reforma no ordenamento jurídico e, com isso, um caminho importante vem sendo implantado em diversos países: a construção da justiça por mecanismos alternativos, complementares ou substitutivos dos tribunais judiciais, que consiste em criar processos, instâncias e instituições descentralizadas, informais e desprofissionalizadas, que buscam transferir a procura dos tribunais para outras instâncias públicas ou privadas.

A desjudicialização, palavra não encontrada na língua portuguesa, representando um neologismo reconhecido pela doutrina como “o que deixa de ser jurisdicional”, surge como uma das alternativas para a reforma da administração da justiça e para retirar dos tribunais demandas que podem ser resolvidas de forma célere, eficaz e justa no meio extrajudicial, de modo que o judiciário possa se dedicar aos litígios que verdadeiramente dependem da sua intervenção e, assim, poderá tornar a justiça mais acessível, eficiente e democrática. Não é um meio de exclusão, mas sim de inclusão.¹⁷⁴

Essas demandas podem se desenvolver dentro ou em anexo aos tribunais através da simplificação processual e acesso a outras pessoas que possam intervir em fase de resolução de litígios (conciliação, mediação e arbitragem), tendo, como exemplo, a criação de um tribunal “multiportas” defendido pelo professor Frank Sander da faculdade de Direito de Harvard,¹⁷⁵ ou com a transferência legal de competências para outras profissões jurídicas extrajudiciais fiscalizadas pelo Estado, como, por exemplo, no instituto da usucapião extrajudicial no Brasil para os registradores de imóveis e em Portugal para os notários e conservadores de registro predial.

Essa revisão do sistema jurídico iniciou-se pela análise dos princípios e garantias fundamentais que compõem o sistema, sendo importante uma readequação do entendimento

¹⁷² OLIVEIRA SOBRINHO, Afonso Soares de; ARAÚJO FILHO, Clarindo Ferreira Araújo – A crise do estado e a desjudicialização: entre o imobilismo e a busca por uma ordem jurídica justa. p. 9-29. p. 24.

¹⁷³ SANTOS, Boaventura de Sousa – Introdução à sociologia da administração da justiça. p. 32.

¹⁷⁴ DIP, Ricardo Henry Marques – Desjudiciarização.

¹⁷⁵ KESSLER, Gladys; FINKELSTEIN, Linda J. – The evolution of a multi-door courthouse.

de acesso à justiça, em que a desjudicialização surge como uma solução para desafogar o judiciário e apresentar um efetivo acesso à justiça (direito de acesso à ordem jurídica justa).¹⁷⁶

Não basta que seja assegurada a garantia formal do exercício da ação. É necessário oferecer meios mais eficazes e reais para a utilização desse instrumento.¹⁷⁷

Neste entendimento, Valestan Milhomem da Costa destaca que

o acesso à Justiça pode ser traduzido como um conjunto de medidas que visa tanto aperfeiçoar a atuação do Poder Judiciário através do diálogo e a cooperação entre as diversas instituições que compõem o sistema de Justiça brasileiro e da criação de institutos jurídicos para desafogar o Poder Judiciário, a exemplo da súmula vinculante e da repercussão geral, como a redução de demandas que podem ser solucionadas através de procedimentos extrajudiciais, na chamada desjudicialização.¹⁷⁸

Portanto, a desjudicialização se apresenta como o meio hábil de resposta à incapacidade do Poder Judiciário para resolver o excesso de demandas e possibilitar o Estado prestar um efetivo acesso à justiça.

Qualificado como um direito fundamental na Constituição Federal brasileira de 1988, o acesso à justiça destaca-se no art. 5.º, inciso LXXIV ao afirmar que o “Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”, bem como no inciso XXXV ao afirmar que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.

Os procedimentos judiciais e extrajudiciais são meios de acesso à justiça, pois buscam a proteção do Estado em suas justas decisões, com a finalidade de reestabelecer e manter o equilíbrio das relações sociais, bem como tutelares pretensões individuais como medida de garantir direitos e garantias fundamentais.

Com isso, verifica-se que o legislador exige a análise de lesão ou ameaça a direito pelo Poder Judiciário, ou seja, a inafastabilidade de jurisdição. A desjudicialização da usucapião para a via extrajudicial não contraria o princípio da inafastabilidade da jurisdição, ou impede o direito subjetivo de ação do cidadão, apenas torna facultativo o meio, judicial ou extrajudicial, a ser utilizado pelo interessado para buscar a declaração ou reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o bem.

Assim sendo, a definição de desjudicialização é a “[...] edição de legislação que possibilita a solução de um problema social sem a necessidade de jurisdição”,¹⁷⁹ em que o interessado possa buscar o meio mais apropriado à concretização do acesso à justiça sem a dependência

¹⁷⁶ WATANABE, Kazuo – Acesso à justiça e sociedade moderna. p. 128.

¹⁷⁷ BEDAQUE, José Roberto dos Santos – **Tutela cautelar e tutela antecipada...** p. 75.

¹⁷⁸ COSTA, Valestan Milhomem da – Os requisitos para a usucapião extrajudicial ... p. 157.

¹⁷⁹ HASSAN, Diógenes V. Hassan – Judicialização e desjudicialização.... p. 30.

exclusiva do Poder Judiciário. Também é conhecida no Brasil como a extrajudicialização do direito,¹⁸⁰ qualificada pelo deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, notadamente as serventias notariais e registrais.

A pretensão deste trabalho não é aprofundar sobre o “fenômeno da desjudicialização” no ordenamento português e brasileiro, e nem mesmo aprofundar sobre as origens históricas deste tema, mas apenas fundamentar a sua importância no instituto da usucapião que antes era somente de análise exclusiva dos tribunais e com as reformas do ordenamento jurídico brasileiro e português, o legislador transferiu competências para serventias extrajudiciais (notários e registradores) como uma das medidas da nova política reformadora da administração da justiça, com o intuito de contrapor à incapacidade de resposta dos sistemas judiciais às demandas, excesso de formalismo, altos custos, morosidade e difícil acesso à justiça.

Entretanto, faz-se necessário pontuar a importância da desjudicialização no ordenamento brasileiro e português para entendermos plenamente os fundamentos supracitados e da necessidade do procedimento extrajudicial para o instituto da usucapião.

8. A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

No cenário jurídico brasileiro, a desjudicialização destacou-se em 2003 com as ações da Secretaria de Reforma do Judiciário do Ministério da Justiça, com a finalidade de promover, coordenar, sistematizar e angariar propostas visando propor e difundir ações e projetos de aperfeiçoamento, fortalecimento e modernização do Poder Judiciário, tendo como destaque a luta pela redução da cultura do litígio, pois muitos casos são levados ao judiciário de forma desnecessária apenas para a chancela da autoridade judiciária.

Esse destaque ocorreu em função da chamada “crise de acesso à justiça” ocorrida no Brasil e que impulsionou a reforma do Judiciário pela criação da Emenda Constitucional n.º 45¹⁸¹, de 30 de dezembro de 2004, com o objetivo de garantir a razoável duração do processo e celeridade expressos como garantias constitucionais desde 1988, e que foram tuteladas ao seguir o entendimento da Convenção para a Proteção dos Direitos dos Homens e das

¹⁸⁰ VERONESE, Yasmim Leandro; SILVA, Caique Leite Thomas da – Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. p. 65.

¹⁸¹ EMENDA CONSTITUCIONAL n.º 45/2004 – Altera dispositivos dos arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 125, 126, 127, 128, 129, 134 e 168 da Constituição Federal, e acrescenta os arts. 103-A, 103B, 111-A e 130-A, e dá outras providências.

Liberdades Fundamentais, subscrita em Roma em 1950, bem como da Convenção Americana dos Direitos Humanos (Pacto de San José da Costa Rica), realizada em 1969, em que foram recepcionadas pelo Brasil em 1992, com aprovação pelo Decreto Legislativo n.º 27/1992¹⁸² e execução pelo Decreto n.º 678/1992¹⁸³.

Além de criar um órgão de fiscalização do judiciário (Conselho Nacional de Justiça - CNJ), essa reforma permitiu a criação de políticas voltadas para implementação de modelos alternativos de prevenção e solução de litígios através da Resolução n.º 125 do CNJ de 2010¹⁸⁴ bem como do novo Processo Civil e da Lei de Mediação aprovados em 2015¹⁸⁵.

No Direito brasileiro, há uma transformação do pensamento social e, com isso, uma maior deliberação legislativa da desjudicialização na composição de interesses quando estes são submetidos à jurisdição voluntária, sendo tratada como um fenômeno que tem como finalidade suprimir do Poder Judiciário algumas atividades específicas que lhe cabem, transferindo-as para delegatários de serviços notariais e registro, qualificados como particulares em colaboração com o Estado, que exercem função pública em seu próprio nome, porém com fiscalização do Poder Judiciário.¹⁸⁶

Os delegatários de serviços notariais e registro através das suas serventias extrajudiciais contribuem com a resolução de problemas ao conferir maior segurança às relações jurídicas com celeridade, eficiência e menor custo.

Antes mesmo do início das ações da Secretaria de Reforma do Judiciário do Ministério da Justiça em 2003, a legislação brasileira já apresentava exemplos de desjudicialização através do desenvolvimento do acesso à justiça pela diminuição da cultura do litígio e extrajudicialização de demandas.

Desde 1946, o Decreto-Lei n.º 9.760¹⁸⁷ em seus arts 22.º a 31.º já previa em seu texto original o procedimento de discriminação administrativa de terras da União e, até mesmo, o reconhecimento da propriedade e a emissão de títulos em favor de particulares sem a intervenção do Poder Judiciário.

¹⁸² DECRETO LEGISLATIVO n.º 27/1992 – aprova o texto da convenção americana sobre direitos humanos (pacto são jose) celebrado em são jose da costa rica, em 22 de novembro de 1969, por ocasião da conferencia especializada interamericana sobre direitos.

¹⁸³ Decreto n.º 678/1992 – Promulga a Convenção Americana sobre Direitos Humanos.

¹⁸⁴ RESOLUÇÃO n.º 125/2010 – Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências.

¹⁸⁵ LEI n.º 13.140/2015 – Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição.

¹⁸⁶ PAIVA, João Pedro Lamana – **Novas Perspectivas de Atos Notariais**.

¹⁸⁷ DECRETO-LEI n.º 9.760/1946 – Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências.

Em 1966, o Decreto-Lei n.º 70¹⁸⁸ em seus arts. 29.º a 41.º permitiu ao credor executar a hipoteca de devedor inadimplente na forma judicial prevista no Código de Processo Civil ou na forma extrajudicial por procedimento administrativo que exige a notificação extrajudicial do devedor para pagar o débito, publicação de editais e leilão público para, enfim, alienar o imóvel hipotecado e expedir a carta de arrematação.

A Lei n.º 6.766 de 1979¹⁸⁹ que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, em seus arts. 37.º a 41.º não permite a venda ou promessa de venda de loteamento ou desmembramento não registrado e, caso o mesmo não esteja regularmente executado, permite ao adquirente do imóvel a suspensão do pagamento das prestações restantes, notificação do loteador para suprir a falta e depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente. Entretanto, na omissão do loteador, a regularização do parcelamento do solo urbano poderá ser efetivada pelo Ente Público competente e, comprovado o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá o adquirente obter o registro da plena propriedade do lote adquirido diretamente no Registro de Imóveis competente, tendo como base a efetivação do compromisso de venda e compra anteriormente averbado.

Além da inadimplência do loteador supracitada, o legislador apresentou também nos arts. 32.º e 32.º-A da Lei n.º 6.766 de 1979 um procedimento extrajudicial para o caso de inadimplência do adquirente do imóvel de parcelamento do solo urbano, em que o devedor adquirente será intimado extrajudicialmente pelo Oficial do Registro de Imóveis competente para pagar os débitos vencidos e, no caso de omissão, o vendedor poderá requerer o cancelamento da averbação do contrato diretamente no Registro de Imóveis e restituir o valor pago ao devedor com os descontos permitidos na lei.

Outra inovação extrajudicial apresentada foi o art. 2.º da Lei nº 8.560 de 1992¹⁹⁰ que possibilitou o reconhecimento de paternidade voluntário, através de escritura pública ou termo particular, no próprio registro de nascimento ou por testamento (ato de última vontade), protegendo, em todas as situações, o direito de fazer por ação judicial de investigação de paternidade.

Adiante, a Lei n.º 8.951 de 1994¹⁹¹ alterou o Código de Processo Civil sobre as ações de consignação em pagamento e permitiu o depósito da quantia devida diretamente em

¹⁸⁸ DECRETO-LEI n.º 70/1966 – Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimos, institui a cédula hipotecária e dá outras.

¹⁸⁹ LEI n.º 6.766/1979 – Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

¹⁹⁰ LEI n.º 8.560/1992 – Regula a investigação de paternidade dos filhos havidos fora do casamento e dá outras providências.

¹⁹¹ LEI n.º 8.951/1994 – Altera dispositivos do Código de Processo Civil sobre as ações de consignação em pagamento e de usucapião.

estabelecimento bancário oficial nos casos de obrigação em dinheiro, cientificando-se o credor por carta com aviso de recepção.

A Lei n.º 9.307 de 1996¹⁹², revolucionou o ordenamento jurídico brasileiro ao regulamentar e permitir que a arbitragem viesse a ser utilizada por pessoas capazes para a resolução de litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis, e atribuiu autonomia e qualidade de título executivo à sentença arbitral.

A Lei n.º 9.514 de 1997¹⁹³ criou o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), apresentou a alienação fiduciária de bem imóvel em garantia e instituiu o sistema extrajudicial de execução da garantia que independe do Poder Judiciário para efetivar os procedimentos extrajudiciais permitidos pela lei (intimação extrajudicial do devedor, consolidação da propriedade resolúvel em favor do credor e quitação em favor do devedor diretamente no Registro de Imóveis, a realização de leilões, expedição da carta de arrematação ou outorga da escritura de compra e venda do imóvel arrematado em leilão), sendo um procedimento mais célere, pois diante da morosidade das execuções judiciais hipotecárias dos imóveis o mercado imobiliário exigiu uma legislação que viabilizasse maior segurança ao crédito e ao direito à habitação.

Em 2003, após a criação da Secretaria de Reforma do Judiciário do Ministério da Justiça, aumentaram os exemplos de desjudicialização, em virtude da mudança de pensamento social e das políticas de combate à cultura do litígio e das novas soluções extrajudiciais de resoluções de litígios.

Grande reflexo dessa nova política foi a Emenda Constitucional n.º 45/2004, conhecida como Reforma do Judiciário, que visava um Judiciário mais célere, para que pudesse apresentar respostas às demandas que lhe eram propostas em um menor espaço de tempo, a fim de garantir não somente o direito à ação, mas também o direito à tutela jurisdicional adequada, efetiva e tempestiva. Por isso, incluiu a efetivação da razoável duração processual como direito e garantia fundamental no inciso LXXVIII do art. 5.º da Constituição brasileira que institui: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.”

Com isso, a desjudicialização dos litígios surge como uma solução no ordenamento jurídico brasileiro para dinamizar a processualística brasileira e retirar do Poder judiciário algumas demandas que podem se resolver de forma consensual.

¹⁹² LEI n.º 9.307/1996 – Dispõe sobre a arbitragem.

¹⁹³ LEI n.º 9.514/1997 – Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras.

Apresentando uma grande inovação legislativa e avanço na desjudicialização, a Lei n.º 10.931 de 2004¹⁹⁴ permitiu a retificação de área de imóveis através de procedimento extrajudicial no Registro de Imóveis competente, sem a intervenção do Poder Judiciário e com viabilidade de conciliação entre as partes.

Em 2005, a Lei n.º 11.101¹⁹⁵ autorizou a recuperação extrajudicial de empresas em seus arts. 161.º a 167.º, pois visa às negociações e aos acordos do devedor com seus credores de forma célere e eficaz sem a intervenção morosa e burocrática do Poder Judiciário.

Com grande destaque em celeridade e eficácia, a Lei n.º 11.441 de 2007¹⁹⁶ revolucionou ao direito brasileiro no direito sucessório e de família ao permitir retirar do Poder Judiciário e atribuir aos tabeliães de Notas a lavratura de escrituras públicas de inventários, partilhas, separações e divórcios nas demandas em que não haja litígio (concordância de todas as partes de forma amigável), não tenham menores ou incapazes envolvidos e estejam todos representados por um advogado.¹⁹⁷

Em 2007, a Lei nº 11.481¹⁹⁸ em seu art. 6.º acrescentou os arts. 18.º-A a 18.º-F no Decreto-Lei n.º 9.760 de 1946 a fim de regular a demarcação de terrenos da União para fins de regularização fundiária de interesse social diretamente no Registro de Imóveis.

A Lei n.º 11.790 de 2008¹⁹⁹ permitiu alterar a Lei n.º 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos) para viabilizar o registro de nascimento tardio (fora do prazo legal) diretamente nas serventias extrajudiciais, em que o oficial do Registro Civil, se suspeitar da falsidade da declaração, poderá exigir prova suficiente e, persistindo a suspeita, encaminhar os autos ao juízo competente.

Criada com a finalidade de simplificar a aquisição da propriedade imobiliária em áreas de interesse social em que o Estado atua na demarcação, loteamento e registro de ocupações informais que visam formalizar assentamentos irregulares localizados em áreas urbanas, a usucapião extrajudicial foi apresentada no direito brasileiro primeiramente em 2009 na Lei n.º 11.977 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Após o procedimento de regularização fundiária de assentamentos urbanos realizados pelo Poder Público (registro da demarcação urbanística, parcelamento da área demarcada e título

¹⁹⁴ LEI n.º 10.931/2004 – Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

¹⁹⁵ LEI n.º 11.101/2005 – Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

¹⁹⁶ LEI n.º 11.441/2007 – Altera dispositivos da Lei nº 5.869 de 11 de janeiro de 1973.

¹⁹⁷ PROVENSI – *Op. Cit.* p.14.

¹⁹⁸ LEI n.º 11.481/2007 – Dá nova redação a dispositivos das Leis.

¹⁹⁹ LEI n.º 11.790/2008 – Altera o art. 46 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados no Registro de Imóveis), a aquisição da propriedade imobiliária ocorre em virtude da posse prolongada em áreas de interesse social, sem a intervenção do Poder Judiciário, em que o detentor do título de legitimação de posse, após cinco anos de seu registro, solicita diretamente ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade em virtude da usucapião (art. 60.º da Lei n.º 11.977/2009).

Cabe destacar, entretanto, que as normas do procedimento de regularização fundiária de assentamentos urbanos realizados pelo Poder Público, previstas na Lei n.º 11.977/2009, foram revogadas pela Lei n.º 13.465 de 2017, que modificou a legitimação de posse e passou a reconhecer a legitimação fundiária (aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb), visando novas medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes na política de regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Em 2015, a Lei n.º 13.105 criou o novo Código de Processo Civil brasileiro e apresentou, entre outras finalidades, a efetivação da tutela de direitos através da desjudicialização e das alternativas extrajudiciais para a resolução de conflitos.

Como grande inovação, surge a desjudicialização do procedimento da aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião em hipóteses quando não houver lide entre os interessados, diretamente Registro de Imóveis competente, prevista no art. 1.071.º do novo Código de Processo Civil brasileiro que incluiu o art. 216.º-A na Lei n.º 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos).

A usucapião administrativa que antes era possível no Direito brasileiro somente através do procedimento de regularização fundiária de assentamentos urbanos realizados pelo Poder Público previsto na Lei n.º 11.977 de 2009 (revogada parcialmente pela Lei n.º 13.465 de 2017), passou a ser um procedimento utilizado em todas as situações de usucapião permitidas no ordenamento jurídico brasileiro, tendo como parâmetro também os bons resultados apresentados com a desjudicialização do processo de retificação do registro imobiliário, nos termos da Lei n.º 10.931/2004.

9. A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO PORTUGUÊS

Em Portugal, a desjudicialização se apresentou, assim como no Direito brasileiro, de forma sutil ao longo dos anos em diversas áreas do direito pelo legislador português. Na linha do presente trabalho, importa destacar algumas áreas para ressaltar a sua importância dentro do ordenamento jurídico como, por exemplo, na área dos registros e do notariado, uma importante legislação de 1995, o Decreto-Lei n.º 131²⁰⁰ que alterou o Código do Registro Civil e transferiu competências (procedimento e decisão) que antes eram exclusivas do Poder Judiciário para os conservadores do registro civil, tendo como destaque, o processo de divórcio e de separação de pessoas e bens por mútuo consentimento.²⁰¹

O Código do Registro Civil sofreu alterações legislativas posteriores pelo Decreto-Lei n.º 36 de 1997²⁰² e pelo Decreto-Lei n.º 272 de 2001²⁰³ com o mesmo objetivo de simplificar os procedimentos e desjudicializar outras matérias que não consubstanciem verdadeiro litígio, alterando a competência do judiciário para os conservadores do registro civil.

Entretanto, diante de um crescimento exponencial dos litígios no judiciário em Portugal e, com isso, uma crise estrutural do sistema judiciário, o XIV Governo Constitucional português (de 1999 até 2002) apresentou o combate à morosidade processual como uma prioridade em sua política reformista na área da administração da justiça, visando regulamentar e criar leis para diminuir o crescente número de processos dos tribunais e, com isso, implantou uma reforma da justiça portuguesa baseada em um plano de desburocratização de atos que busca soluções para uma justiça eficaz e uma maior harmonização com os sistemas jurídicos europeus.²⁰⁴ O discurso de plano de governo do Ministro da Justiça defendeu um plano de medidas fundamentais, destacando-se entre elas: o estímulo de meios extrajudiciais de composição de conflitos e a reforma da administração da justiça, em que se destacou a descentralização de competências.

Esse novo modelo de justiça em Portugal teve como plano a análise das matérias que os tribunais devem dirimir e a desjudicialização das matérias consensuais através da redistribuição de competências legais, bem como alteração e criação de novas profissões e

²⁰⁰ DECRETO-LEI n.º 131/1995 – Aprova o Código do Registo Civil.

²⁰¹ GUERREIRO, J. A. Mouteira – **Temas de Registos e de Notariado**. p. 316.

²⁰² DECRETO n.º 36/97 – Aprova o Acordo entre a República Portuguesa e a República Democrática de São Tomé e Príncipe.

²⁰³ DECRETO-LEI n.º 272/2001 – Ao abrigo da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 82/2001.

²⁰⁴ DIAS, João Paulo; PEDROSO, João – **As profissões jurídicas entre a crise e a renovação**.

instâncias na resolução de conflitos, garantindo-se, em todos os casos, a possibilidade de recurso aos tribunais.²⁰⁵

Ocorreram grandes avanços legislativos, destacando-se entre elas a reforma da ação executiva, a criação dos administradores dos tribunais, as chamadas “onze medidas” que visam conferir uma maior celeridade à justiça criminal e cível, a criação dos Julgados de Paz e respectivos mediadores e juízes de paz e as leis referentes a uma nova redistribuição das competências das profissões jurídicas.²⁰⁶

Há uma mudança de paradigma da justiça portuguesa relacionada a transformação das profissões jurídicas ao reorganizar e descentralizar competências que antes eram exclusivas dos tribunais e de algumas profissões. Essa reformulação da justiça que redistribuiu competências, criou também novas profissões e transformou as antigas, de forma que desjudicializa os procedimentos para outras profissões e introduz novos profissionais para auxiliar no exercício da justiça.²⁰⁷

Os Decretos-Leis n.ºs 272 e 273 de 2001 são exemplos da nova política de desjudicialização e redistribuição de competências entre as profissões jurídicas que antes eram tradicionalmente exclusivas do Poder Judiciário e que o legislador entendeu poderem ser resolvidas nas conservatórias pelos interessados por uma alternativa mais acessível, econômica e célere,²⁰⁸ em que, de acordo com seus preâmbulos, o primeiro realiza “transferência de competência decisória em determinados processos de jurisdição voluntária dos tribunais judiciais para o Ministério Público e as conservatórias do registo civil” e o segundo a “transferência de competências em processos de carácter eminentemente registral dos tribunais judiciais para os próprios conservadores de registo”.

Outro exemplo de desjudicialização no direito português referido anteriormente, foi a Reforma de execução, parcialmente realizada em 2003 pelo Decreto-Lei n.º 38²⁰⁹ e totalmente em 2008 pelo Decreto-Lei n.º 226²¹⁰, em que este último ampliou e aperfeiçoou o modelo de reforma adotado inicialmente, criando condições para ser mais simples, eficaz e apto a evitar ações judiciais desnecessárias, sendo necessária a intervenção do juiz somente nas situações em que exista efetivamente um conflito ou em que a relevância da questão o determine. Com isso, a profissão do agente (solicitador) de execução criada em 2003 foi reforçada, sem prejuízo de um efetivo controlo judicial.

²⁰⁵ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. pag.317.

²⁰⁶ DIAS; PEDROSO – *Op Cit.*

²⁰⁷ *Idem – Ibidem.*

²⁰⁸ GUERREIRO – *Op. Cit.* pag.322.

²⁰⁹ DECRETO-LEI n.º 38/2003 – No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 23/2002.

²¹⁰ DECRETO-LEI n.º 226/2008 – ...altera, no que respeita à acção executiva, o Código de Processo Civil.

Em 2005, o XVII Governo Constitucional português aprovou o Plano de Ação para o Descongestionamento dos Tribunais (PADT) que visava prevenir ou extinguir as causas dos processos em massa nos tribunais, bem como redirecionar ou inovar os meios existentes, através de iniciativas legislativas que almejavam restabelecer a capacidade de resposta dos tribunais e a eliminação da morosidade e das pendências processuais.

Através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 172 de 2007²¹¹, o XVII Governo Constitucional aprovou um segundo Plano de Ação para o Descongestionamento dos Tribunais (PADT II) com um novo conjunto de medidas legislativas suscetíveis de melhorar os níveis de eficácia do sistema jurídico e do acesso à justiça, como, por exemplo, retirar dos tribunais processos que podem ser resolvidos por vias alternativas, ou até mesmo evitados, permitindo aliviar a pressão processual sobre as instâncias judiciais.

Constatou-se na Resolução do Conselho de Ministros que o processo de inventário se apresentava excessivamente moroso no judiciário e, com isso, permitiu a desjudicialização do processo de inventário quando haja acordo de todos os interessados, sendo assegurado em todo o momento o acesso aos tribunais em caso de conflito.

Dessa forma, foi aprovada a Lei n.º 29 de 2009²¹² que permitiu o processo de inventário nas conservatórias registro predial e as diligências aos cartórios notariais, tendo o juiz o controle geral do processo, podendo, a todo o tempo, decidir e praticar os atos que entenda deverem ser decididos ou praticados pelo tribunal.

Portanto, a solução adotada não afastou a existência de um controle jurisdicional e o inventário também continuou com a competência dos tribunais em situações de conflito e discordância das partes ou, mesmo com a concordância dos interessados, quando houver a presença de ausentes e incapazes e nos casos que o Ministério Público solicitar. Verifica-se, portanto, que o juiz sempre homologará a decisão final do inventário.

Para finalizar, temos o processo de justificação, importantíssimo no processo da usucapião extrajudicial no Direito português, que antes era de exclusividade do Poder Judiciário e passou para a competência exclusiva do conservador predial, aplicável à maioria das situações de suprimimento de omissão de registro não oportunamente lavrado, aos casos de declaração de nulidade ou inexistência de registro, para efeitos do respectivo cancelamento, e aos casos do óbito não comprovado por certificado médico ou auto de verificação, exceto em situações de suprimimento da omissão de registro irregular em virtude da existência de dúvidas quanto à identidade da pessoa que permanecem de competência dos tribunais.

²¹¹ RESOLUÇÃO n.º 172/2007 – Aprova medidas de descongestionamento dos tribunais judiciais

²¹² LEI n.º 29/2009 – Aprova o Regime Jurídico do Processo de Inventário e altera o Código Civil,

Em 1967, o Código do Registo Predial previu a justificação administrativa pela Direcção-Geral da Fazenda Pública, nos termos do Decreto-Lei n.º 34.565 de 1945²¹³, para obter título apto a registo de domínio a favor do Estado, de bens imóveis sem dono conhecido. Esta última foi considerada a primeira legislação que qualificou a desjudicialização de processos de justificação de direitos no ordenamento jurídico português, em que o legislador viu a necessidade do Estado ter seus imóveis devidamente registrados por um procedimento simplificado extrajudicial, ou seja, independentemente de ação declaratória judicial. O Decreto-Lei n.º 34.565 de 1945 foi revogado expressamente pelo Decreto-Lei n.º 280 de 2007²¹⁴.

Em 2004, o Decreto-Lei n.º 199²¹⁵ determinou novo regime para regularização registral e matricial de bens imóveis públicos, pertencentes ao domínio privado do Estado ou ao património próprio dos institutos públicos, omissos no registo predial. Os bens do domínio público estão fora do comércio jurídico e aos bens de domínio privado do Estado, Regiões Autônomas, autarquias locais e institutos públicos aplicam-se as regras do direito privado.

O Decreto-Lei n.º 284 de 1984²¹⁶ regulou o processo especial de justificação judicial, com a exclusão do procedimento do Código do Registo Predial e a inclusão no Código de Processo Civil, transferindo a competência para os juízes da comarca da situação do imóvel.

Com isso, em 1984 o processo de justificação passou a ser integralmente da competência dos tribunais e era atribuído como “meio próprio para proceder ao suprimimento da omissão do registo, bem como à declaração da sua inexistência jurídica ou da sua nulidade.”²¹⁷

Em 1990, o Decreto-Lei n.º 312²¹⁸ apresentou como alternativa ao processo judicial de justificação e à escritura de justificação notarial, um novo procedimento especial nas conservatórias de registo predial com a finalidade de suprimir a falta de títulos necessários ao registo.

De forma inovadora e influenciada pelo movimento de desjudicialização, o Decreto-Lei n.º 273 de 2001, determina a transferência das competências relativas aos processos de carácter eminentemente registral dos tribunais para as conservatórias com o intuito de desonerar os tribunais judiciais de processos que não consubstanciam verdadeiros litígios,²¹⁹ mantendo-se

²¹³ DECRETO-LEI n.º 34.565/1945 – ...seja extensiva aos imóveis e direitos imobiliários do Estado...

²¹⁴ DECRETO-LEI n.º 280/2007 – estabelece o regime jurídico do património imobiliário público.

²¹⁵ DECRETO-LEI n.º 199/2004 – Estabelece medidas de carácter extraordinário.

²¹⁶ DECRETO-LEI n.º 284/1984 – Retira do Código do Registo Predial o processo de justificação judicial,

²¹⁷ Artigo 233.º do registo Civil.

²¹⁸ DECRETO-LEI n.º 312/1990 – Aprova o processo especial de suprimimento da prova do registo predial.

²¹⁹ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 106.

o processo de justificação notarial restrita legalmente e o processo de justificação administrativa para inscrição de direitos sobre imóveis a favor do Estado.²²⁰

Não há uma exclusão total da intervenção dos tribunais, pois, apesar da atribuição da competência exclusiva aos conservadores, de acordo com o Decreto-Lei n.º 273/2001, a decisão final dos mesmos passam para os tribunais em caso de impugnação de alguma das decisões de indeferimento do conservador.

Por fim, cabe destacar que há grandes controvérsias jurisprudenciais e doutrinárias que surgiram com a publicação do Decreto-Lei n.º 273/2001, tendo em vista a revogação do Decreto-Lei n.º 284 de 1984 que regulava o processo especial de justificação judicial, pois os tribunais começaram a se declarar incompetentes para julgar as ações em que era peticionado o reconhecimento do direito de propriedade por usucapião nos quais não se verificasse a existência de qualquer conflito, nomeadamente por oposição dos respectivos réus.

A realidade é que, com o objetivo de desonerar os tribunais de processos que não consubstanciam verdadeiros litígios, o registrador passou a ter a competência exclusiva através do Decreto-Lei n.º 273/2001,²²¹ o que não impede o interessado demandar judicialmente nos casos em que houver litígio, diante da tutela do princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição, que não permite a lei afastar do poder judiciário lesão ou ameaça a direito. No entanto, a ação comum de declaração de propriedade para justificação de registro predial, de acordo com José Lebre de Freitas,²²² visa tão somente permitir a realização de uma inscrição registral, na ausência de qualquer contestação ou oposição material.

Não cabe ao conservador dirimir os conflitos, pois essa é uma função que, por força do art. 202.º da Constituição da República portuguesa, incumbe exclusivamente aos tribunais, através do juiz em sua função jurisdicional.

Portanto, nesse entendimento, José Lebre de Freitas²²³ conclui que a justificação de direitos é de competência exclusiva do conservador de registro, cuja decisão é impugnável mediante recurso para o tribunal da 1.ª instância. Até o momento do recurso judicial, o interessado está diante de um meio de composição não jurisdicional de conflitos, permitido pelo art. 202.º, n.º 4, da Constituição da República lusitana.

²²⁰ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. p. 109.

²²¹ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 106.

²²² FREITAS, José Lebre de – **Introdução ao Processo Civil**....p. 60.

²²³ *Idem* – *Ibidem*.

10. A IMPORTÂNCIA DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES PARA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL E EM PORTUGAL

Como visto anteriormente, a desjudicialização teve um papel importante na mudança dos ordenamentos jurídicos brasileiro e português através de medidas legislativas que retiraram algumas demandas do Poder Judiciário e transferiram a competência para outras entidades fiscalizadas pelo Estado, destacando-se a grande importância das serventias extrajudiciais na área do notariado e dos registros públicos, e em uma análise mais restritiva para este trabalho, a importância das mesmas para a utilização do instituto da usucapião de imóveis.

Qualificados como profissionais do Direito que exercem função pública em caráter privado, destinada à tutela de interesses privados e que têm como finalidade alcançar o interesse público da segurança jurídica, os notários e registradores destacam-se como profissionais de alta capacitação jurídica com exercício independente e imparcial.

Em Portugal, os registradores de imóveis são chamados conservadores prediais e exercem uma função meramente administrativa, pois são qualificados como funcionários públicos sujeitos a responsabilidade civil do Estado pelos seus atos de gestão pública e, por isso, sua atividade assume uma característica administrativa. Porém, no entendimento de Mónica Jardim, a lei atribui ao conservador a competência para qualificar e julgar, de forma independente e responsável, a aptidão dos títulos para registro, e por isso, destaca que:

a actividade do conservador não é meramente administrativa, uma vez que está obrigado a qualificar e sendo a qualificação imposta com vista ao atendimento da segurança jurídica reclama, obviamente, a independência decisória de seu agente, a mesma independência que tem o juiz para proferir as suas decisões.²²⁴

De acordo com Luís Paulo Aliende Ribeiro:

as atividades notariais e de registro são, em regra, desempenhadas de forma singular por delegados de ofício público, ou, como sustento em trabalho anterior, integrantes do que se pode chamar, com amparo na doutrina espanhola e portuguesa, de profissões oficiais ou profissões públicas independentes. Esses profissionais se inserem na ampla categoria de agentes públicos, como particulares em colaboração com a Administração.²²⁵

No Brasil, a Constituição Federal destaca em seu art. 236.º que “Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”²²⁶. A Lei n.º 8.935 de 1994²²⁷ regulamenta as atividades serviços notariais e de registro, disciplina a

²²⁴ JARDIM – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. p.394.

²²⁵ RIBEIRO, Luís Paulo Aliende – **Regulação da Função Pública Notarial e de Registro**. p. 25.

²²⁶ CONSTITUIÇÃO DE 1988 – *Op. Cit.*

²²⁷ LEI n.º 8.935/1994 – Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal

responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e define a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

De acordo com Leonardo Brandelli, “no Direito brasileiro tem-se entendido que a função registral, bem como a notarial, são funções administrativas, públicas, exercidas por um particular, por sua conta e risco, mediante delegação estatal”.²²⁸

Essa atribuição de delegação do poder público depende de concurso público de provas e títulos, e através da lei o Estado permite o desempenho da função pública e atribui fé pública ao notário (ou tabelião) e ao oficial de registro (ou registrador), a fim de garantirem a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, com a fiscalização do Poder Judiciário. No entanto, apesar da função pública, os mesmos possuem independência no exercício privado de suas atribuições e têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia, ou seja, são qualificados como particulares em colaboração com o poder público.

O legislador brasileiro tornou possível e juridicamente recomendável o procedimento da usucapião extrajudicial através dos Offícios de Registros de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, nos casos em que não houver lide (conflito de interesses qualificado pela pretensão de um dos interessados e pela resistência do outro), pois nos casos em que houver impugnação no pedido ou qualquer conflito de interesses, o oficial de Registro de Imóveis enviará os autos do procedimento extrajudicial ao juízo competente da comarca da situação do imóvel.

A Lei n.º 13.105/15 (Código de Processo Civil brasileiro) estabeleceu em seu art. 1.071.º, um procedimento administrativo extrajudicial facultativo para a usucapião de bens imóveis, sem prejuízo da via jurisdicional, e alterou a Lei n.º 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) para incluir o art. 216.º-A, que regulamentou o procedimento da usucapião a ser requerido perante o oficial de Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.

O registrador de imóveis se torna imprescindível para a realização do procedimento extrajudicial da usucapião, pois, de acordo com a Lei n.º 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos), é um profissional imparcial do direito, dotado de fé pública, protetor da propriedade imobiliária e demais direitos (reais, obrigacionais e imobiliários) vinculados ao imóvel e considerado o mais qualificado para analisar e decidir de acordo com a lei.

Nesse entendimento, o art. 1º do Código do Registro Predial português destaca a importância do conservador pela finalidade do Registro Predial (Registro de Imóveis) que é “dar

²²⁸ BRANDELLI – Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil. p. 22.

publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”.²²⁹

De acordo com a Lei n.º 8.935 de 1994, o notário também é um profissional imparcial do direito, dotado de fé pública, que pode formalizar a vontade das partes (testamentos, procurações etc.), autenticar fatos (ata notarial, autenticação de cópias, reconhecimento de firmas etc.) e intervir nos atos e negócios jurídicos que os interessados queiram dar forma legal ou autenticidade, na forma da lei.

Ao destacar a importância do notário pela sua função, o art. 1.º do Código do Notariado português apresenta que a função notarial destina-se a dar forma legal e conferir fé pública aos atos jurídicos extrajudiciais, bem como cabe ao mesmo prestar assessoria às partes na expressão da sua vontade negocial.

No procedimento da usucapião extrajudicial, o legislador brasileiro destacou um papel importante ao notário ao exigir como requisito essencial para a segurança jurídica do processo extrajudicial a lavratura da ata notarial pelo notário (tabelião), atestando (existência e o modo de existir) por fatos ou documentos do tempo de posse do requerente e de seus antecessores, para instruí-la junto ao requerimento inicial.

Portanto, essas legislações tiveram como propósito acelerar e desburocratizar reconhecimento da prescrição aquisitiva e por isso deslocaram do judiciário para os notários e registradores as demandas que possuem consensualidade e disponibilidade de direitos, pois diante da inexistência de litígio, a atuação do Estado-Juiz não é imprescindível, destacando, assim, a importância dos notários e registradores através das suas serventias extrajudiciais no procedimento da usucapião que garantem o direito fundamental de acesso à justiça de modo célere e eficaz aos cidadãos.

Em Portugal, de acordo com o Decreto-Lei n.º 26 de 2004 (Estatuto do Notariado)²³⁰, o notário é um delegatário que recebeu do Estado a fé pública e exerce as suas funções em nome próprio e sob sua responsabilidade, com respeito pelos princípios da legalidade, autonomia, imparcialidade, exclusividade e livre escolha.

É um oficial público que exerce função preventiva de litígios, confere autenticidade (fé pública) aos documentos elaborados no exercício da sua função e assegura o seu arquivamento, bem como é um profissional liberal que atua de forma independente, imparcial e por livre escolha dos interessados, sujeito à fiscalização e ação disciplinar do Ministro da

²²⁹ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 157.

²³⁰ DECRETO-LEI n.º 26/2004 – aprova o Estatuto do Notariado.

Justiça e dos órgãos competentes da Ordem dos Notários. Por isso, a natureza pública e privada da função notarial é incindível.

O notário português possui funções similares à do notário brasileiro, possuindo algumas competências especiais como, por exemplo, certificar, ou fazer e certificar, traduções de documentos, e lavrar instrumentos de atas de reuniões de órgãos sociais.

Para o acesso à função notarial e atribuição do título de notário em Portugal, dentre outras exigências do art. 25.º do Estatuto do Notariado, a lei exige a aprovação em concurso realizado pelo Conselho do Notariado, frequência em estágio notarial e licenciatura em Direito reconhecida pelas leis portuguesas.

Através do Decreto-Lei n.º 26 de 2004 (Estatuto do Notariado), o governo promoveu a privatização do notariado como uma das reformas da justiça, pelo qual alterou completamente o estatuto da profissão de notário, alterando o regime da função pública para o regime de profissão liberal. No entanto, foi reconhecida a possibilidade de optarem pela transição para o novo regime ou, em alternativa, pela integração em serviço da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado.

Ao caracterizar as funções dos notários, Mónica Jardim ensina que:

se a finalidade primária, a razão de ser da instituição notarial, consiste na elaboração, com garantia de autenticidade, da prova documental da manifestação de vontade das partes no domínio do direito privado, ao notário cabe, também por dever de ofício, prestar assistência aos particulares, orientando-os com o seu saber sobre a melhor forma de ajustar a vontade declarada às exigências legais, condicionantes da plenitude da sua eficácia jurídica, e, consequentemente, da efectiva realização dos objectivos desejados ou acordados.²³¹

Quanto ao conservador de registro predial, este exerce uma função pública de natureza jurisdicional voluntária ou graciosa²³² que visa assegurar o cumprimento e execução do direito registral imobiliário através da qualificação registral pelo cumprimento da legalidade de documentos e declarações apresentadas para registro, de forma que atribua publicidade, autenticidade, presunção legal, segurança jurídica e fé pública dos atos inscritos, de forma a gerar oponibilidade contra todos (efeitos *erga omnes*).²³³ Outra função do conservador é o poder decisório através de sua independência e livre convicção fundamentada para efetivação ou impedimento dos atos registraes de acordo com o princípio da legalidade,²³⁴ bem como a

²³¹ JARDIM – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. p.393-394.

²³² GUERREIRO – **Ensaio sobre a problemática da titulação** p.575.

²³³ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado.** p. 625-626.

²³⁴ JARDIM – *Op. Cit.* p.394-395.

competência de decidir processos que não envolvem litígios e controvérsias oriunda da desjudicialização.²³⁵

Ao comentar sobre os notários e os conservadores, Mouteira Guerreiro afirma que:

como juristas habilitados e especializados sabem qualificar e executar os diversos actos, pela parte do notário atribuindo autenticidade e fidedignidade aos títulos e pela do registrador conferindo a devida exactidão e conformidade legal aos registos, mas ambos cooperando, como é seu dever, na credibilidade e na pública fé que é sempre preciso imprimir à actividade que lhes cabe desempenhar para que, sabendo-se que respeitam a verdade e que cumprem o inquestionável princípio da legalidade.²³⁶

Assim, verificamos o reconhecimento legal da importância dos serviços prestados pelos notários e registradores à sociedade, em que são qualificados como profissionais do Direito que possuem plena capacidade jurídica para receberem competências (atribuições) legais, pelos quais suas atividades são fiscalizados pelo poder público.

O protagonismo desses profissionais no cenário jurídico e, especialmente na usucapião extrajudicial, através de suas serventias extrajudiciais é o reflexo das reformas políticas do judiciário ocorridas no Brasil e em Portugal, pelas quais transferiram competências que antes eram exclusivas dos tribunais para os notários e conservadores nos casos que não houvessem controvérsias ou litígios.

CAPÍTULO II – A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Desde 2009, através da Lei n.º 11.977 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, permite-se no ordenamento jurídico brasileiro, sem a intervenção do Poder Judiciário, a usucapião extrajudicial em áreas de interesse social do Estado através do procedimento de regularização fundiária urbana (demarcação urbanística, loteamento e registro) que busca regularizar assentamentos irregulares urbanos e facilitar a aquisição da propriedade, em que o detentor do título de legitimação de posse conferido pelo poder público, após cinco anos de seu registro, requerer diretamente ao oficial de Registro de Imóveis competente a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião.²³⁷

²³⁵ GUERREIRO – *Ensaio sobre a problemática da titulação....* p. 576.

²³⁶ GUERREIRO – *Temas de Registos e de Notariado.* p.120.

²³⁷ LEI n.º 11.977/2009 – *Op. Cit.*

Em 2015, a Lei nº 13.105 criou o novo Código de Processo Civil brasileiro, que entrou em vigor em 2016 com base na política da desjudicialização de processos e das alternativas extrajudiciais para resolução de conflitos como soluções para a efetiva tutela de direitos que antes eram exclusivos dos tribunais.

O art. 1.071.º do novo Código de Processo Civil brasileiro incluiu o art. 216.º-A na Lei n.º 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos) e inovou no ordenamento jurídico brasileiro ao permitir, sem prejuízo da via jurisdicional, o procedimento da usucapião extrajudicial para a aquisição da propriedade imobiliária diretamente no cartório do registro de imóveis competente nos casos em que não houver conflito entre os interessados²³⁸. Ocorrendo a impugnação do pedido, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, de forma que o requerente deverá emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Assim, utilizando o seu poder constitucional de fiscalização e de normatização, o Conselho Nacional de Justiça expediu o Provimento n.º 65 de 2017 que estabeleceu diretrizes para a padronização, em todo o território brasileiro, do procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, ratificando as alterações ocorridas pela Lei n.º 13.465/2017 que alterou o art. 216.º-A na Lei n.º 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos) para modificar incertezas legais (aplicação da ata notarial como meio de prova), omissões (unidade autônoma em condomínio edilício) e alterações de entendimento (interpretação do silêncio do notificando como concordância e não mais como discordância).

2. NATUREZA JURÍDICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Conforme anteriormente verificado, o art. 1.071.º do novo Código de Processo Civil brasileiro incluiu o art. 216.º-A na Lei n.º 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos) que regulamentou o processo extrajudicial da usucapião perante Registro de Imóveis competente. O legislador não qualificou como um simples procedimento, mas sim como um processo administrativo que possui normas jurídicas próprias, procedimento, relação jurídica e decisão.

O notário e o oficial de Registro de Imóveis são agentes públicos que possuem grande relevância no Direito brasileiro e são qualificados como particulares em colaboração com o poder público no exercício privado de função pública. Com isso, a natureza jurídica do

²³⁸ KÜMPEL, Vitor Frederico – Usucapião extrajudicial. p. 478.

processo de usucapião extrajudicial é administrativa²³⁹ e não jurisdicional, pois é da competência exclusiva do oficial de Registro de Imóveis, sendo que, a qualquer tempo o interessado o poderá recorrer aos tribunais.

Conforme Luís Paulo Aliende Ribeiro:

os notários e registradores, embora exercentes de função pública, não são funcionários públicos, nem ocupam cargos públicos efetivos, tampouco se confundem com os servidores e funcionários públicos integrantes da estrutura administrativa estatal. Por desempenharem função que somente se justifica a partir da presença do Estado — o que afasta a ideia de atividade exclusivamente privada —, inserem-se na ampla categoria de agentes públicos, nos termos acolhidos de forma pacífica pela doutrina brasileira de direito administrativo.²⁴⁰

Com autonomia e imparcialidade, ao oficial de Registro de Imóveis compete realizar a qualificação registral pelo controle da legalidade e da juridicidade no processo administrativo da usucapião e, com isso, verificar a admissibilidade do pedido através do cumprimento de todos os requisitos legais e de direito que foram declarados e provados, sendo registrada a aquisição do imóvel quando a documentação estiver em ordem e rejeitada quando não estiver. No entendimento de Leonardo Brandelli, a usucapião extrajudicial é “um processo administrativo no qual serão analisadas provas, e será deferido, ou não, fundamentadamente, um pedido de declaração de uma aquisição originária de direito real imobiliário a ser publicizado.”²⁴¹

Portanto, apesar da usucapião extrajudicial ocorrer por processo administrativo, a sua natureza jurídica permanece como aquisição originária do direito real de propriedade, assim como na via jurisdicional, ou seja, diferentemente do ordenamento jurídico português, no Brasil a aquisição da propriedade imobiliária ocorre automaticamente quando preenchidos todos os requisitos legais, em que precisa ser reconhecida através de decisão declaratória judicial ou extrajudicial para efetivação do registro (efeito *erga omnes*).

3. ABRANGÊNCIA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Ao analisar a abrangência da usucapião extrajudicial regulamentada no art. 216.º-A na Lei n.º 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos) incluído pelo art. 1.071.º do novo Código de Processo Civil brasileiro, verifica-se que o legislador apenas privilegiou os direitos reais sobre

²³⁹ RODRIGUES NETO – A usucapião extrajudicial e a concentração dos atos na matrícula do imóvel. p.405.

²⁴⁰ RIBEIRO, Luís Paulo Aliende – **Regulação da Função Pública Notarial e de Registro**. p. 54-55.

²⁴¹ BRANDELLI – **Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil**. p. 18.

coisas imóveis²⁴² e não os móveis, diferentemente do ordenamento jurídico português que permitiu o reconhecimento extrajudicial para os bens móveis sujeitos a registro.

No Direito brasileiro a usucapião é dividida em modalidades, em que cada uma possui requisitos legais específicos que são exigidos para atribuir a aquisição do direito real imobiliário por usucapião. A grande questão da usucapião extrajudicial é verificar se há a viabilidade de todas as modalidades no processo administrativo perante o Oficial de Registro de Imóveis.

Ao realizar a análise do art. 216.º-A da Lei de Registros Públicos, verifica-se que não há limitações quanto às modalidades de usucapião que podem ser reconhecidas pelo procedimento extrajudicial, bem como sobre o tipo de direito real usucapível, pois a premissa básica é ser passível de ser usucapido e que a posse *ad usucapionem* seja exercida no tempo exigido pela lei.²⁴³

Entretanto, cabe destacar que as limitações do direito material aplicam-se não somente para via judicial, mas também para a extrajudicial, isto é, no ordenamento jurídico brasileiro a modalidade usucapião especial urbana está restrita à aquisição do direito de propriedade (plena ou superficiária), de forma a impedir, por exemplo, a usucapião de outros direitos reais como o usufruto ou a servidão.²⁴⁴

De forma contrária, Eduardo Sócrates Sarmiento Filho destaca que nem todas as espécies de usucapião podem ser realizadas extrajudicialmente, pois são excluídas as modalidades incompatíveis com o procedimento, como, por exemplo, a usucapião tabular e a usucapião de rito especialíssimo previsto na Lei n.º 11.977/2009 que foi revogada pela Lei n.º 13.465/2017, bem como a usucapião especial urbana coletiva prevista na Lei n.º 10.257/2001. Entretanto, afirma que a usucapião abrange o direito de propriedade e os demais direitos reais passíveis de usucapião (exclusão dos direitos reais de garantia e servidões aparentes).²⁴⁵

Outra situação importante a ser analisada na usucapião extrajudicial são os casos em que o imóvel não possui registro (transcrição ou matrícula) no Registro de Imóveis competente, ou seja, além de não possuir sua descrição (reconhecimento de sua existência) inscrita no registro, não consta quem é o legítimo titular do direito que se pretende usucapir. Com isso, diante dessas omissões no registro, o oficial do Registro de Imóveis não terá como intimar o antigo titular do direito para se manifestar, o que o leva muitas vezes a ter dúvida sobre a

²⁴² SARMENTO FILHO – **Direito Registral Imobiliário...** p.447.

²⁴³ RODRIGUES NETO – *Op. Cit.* p.405.

²⁴⁴ *Idem* – *Op. Cit.* p.405-406.

²⁴⁵ SARMENTO FILHO – **Direito Registral Imobiliário...** p.449.

procedência do ato e, assim, solicitar que a mesma seja dirimida na via jurisdicional (processo de dúvida registral).²⁴⁶

Portanto, cabe ao registrador de imóveis, através da sua qualificação registral, verificar os requisitos legais exigidos para cada modalidade de usucapião e realizar uma decisão extrajudicial de mérito fundamentada dentro da sua livre convicção sobre o ato registral solicitado que poderá ser revisada pelo poder judiciário.

4. MODALIDADES DA USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

O ordenamento jurídico brasileiro prevê, na Constituição Federal, no Código Civil e em outras legislações especiais, diversas modalidades que adéquam o instituto da usucapião a uma determinada realidade e particularidade e, com isso, exigem, a comprovação do exercício da posse “*ad usucapionem*” de um direito real imobiliário em um determinado lapso de tempo e o cumprimento de requisitos obrigatórios específicos para a conversão da posse em propriedade.

O presente trabalho apresenta a classificação da usucapião de direitos reais imobiliários no direito brasileiro em de sete modalidades: a) usucapião extraordinária; b) usucapião ordinária; c) usucapião especial urbana; d) usucapião especial urbana coletiva; e) usucapião especial rural; f) usucapião indígena; e g) usucapião familiar;

Prevista no art. 1.238.º do Código Civil, a usucapião extraordinária é a modalidade que demanda maior lapso temporal, porém menos requisitos específicos, sendo irrelevante a área do imóvel, a existência de título aquisitivo, moradia, má-fé e que o imóvel objeto da usucapião seja o único bem do possuidor, pois estes são supridos pelo maior decurso do tempo (inércia do antigo proprietário) e comprovação de sua posse qualificada (*ad usucapionem*).

Ao qualificar no caput a sua forma tradicional e no parágrafo único a reduzida, dispõe o dispositivo legal que:

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.

²⁴⁶ RODRIGUES NETO – *Op. Cit.* p.405-406.

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.²⁴⁷

Sendo uma modalidade baseada apenas na posse qualificada (*ad usucapionem*) e no tempo,²⁴⁸ tornam-se dispensados o justo título e a boa-fé do possuidor, porém, isso não impede a comprovação da aquisição da posse e sua fruição pelo tempo necessário. Quando existentes, os mesmos são utilizados como reforço da prova.²⁴⁹

De acordo com o parágrafo único do art. 1.238.º do Código Civil de 2002, o prazo de quinze anos poderá ser reduzido para dez quando o possuidor tenha o imóvel como sua moradia habitual ou nele tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, a redução ocorre em razão da finalidade da posse (moradia ou produtividade),²⁵⁰ para que o imóvel atinja sua função social previsto no art. 1.228.º, § 1.º, do Código Civil brasileiro, em concordância ao previsto nos arts. 5.º, inciso, XXIII, 170.º, III, 182.º, §2º, 184.º e 186.º, da Constituição Federal brasileira.

A segunda modalidade é a usucapião ordinária, prevista no art. 1.242 do Código Civil, dispondo que:

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

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.²⁵¹

A lei exige para a aquisição da propriedade de imóvel (rural ou urbano)²⁵² nessa modalidade, além da posse *ad usucapionem*, um prazo de dez anos que pode ser reduzido para cinco, isto é, um prazo menor do que o exigido na usucapião extraordinária, pois se solicita do possuidor como requisitos específicos suplementares, nesta modalidade, o justo título e a boa-fé, fundamentados amplamente no Capítulo I, 6.33 e 6.34. O Código Civil de 2002 em seu art. 1.242.º reduziu o prazo do exercício da posse que no art. 551.º do Código Civil de 1916 era de dez anos.

Prevista no art. 183 da Constituição Federal, a usucapião especial urbana individual, terceira modalidade, também conhecida por usucapião constitucional urbana ou usucapião *pro misero*,

²⁴⁷ LEI n.º 10.406/2002 – Institui o Código Civil.

²⁴⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto – *Op. Cit.* p. 258.

²⁴⁹ *Idem* – *Op. Cit.* p. 260.

²⁵⁰ BORGES, Antonino Moura – **Usucapião**. p. 134.

²⁵¹ LEI n.º 10.406/2002 – Institui o Código Civil.

²⁵² COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho – **Usucapião Extrajudicial**. p. 80.

reproduziu, integralmente, o dispositivo constitucional no art. 1.240.º do Código Civil e no art. 9.º da Lei n.º 10.257/2001, em que dispõe:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

De acordo com os dispositivos legais supracitados, os requisitos para aquisição pela usucapião especial urbana individual, além do requisito geral posse *ad usucapionem* (ininterrupta, pacífica e com *animus domini*), são exigidos também o prazo de cinco anos, a moradia do usucapiente ou da sua família, a área urbana máxima de duzentos e cinquenta metros quadrados e não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural ou ter sido beneficiado anteriormente do respectivo direito (reconhecimento da usucapião por outra posse). Justo título e boa-fé serão irrelevantes.

A usucapião urbana coletiva, quarta modalidade, está prevista somente no art. 10.º da Lei n.º 10.257/2001²⁵³ (Estatuto da Cidade), e destaca que:

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.

Assim sendo, o legislador estabeleceu não somente uma modalidade de aquisição da propriedade coletiva, mas também uma forma de regularização fundiária e ordenação urbana que visa garantir o direito de moradia de populações carentes, o que corrobora a função social

²⁵³ LEI n.º 10.257/2001 – Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal.

da propriedade e da cidade ao permitir o reconhecimento da propriedade de terrenos privados abandonados.

Os requisitos a usucapião nesta modalidade são: núcleos urbanos informais, tempo da posse de cinco anos sem oposição, área total dividida pelo número de possuidores que seja inferior a 250 metros quadrados por possuidor em que a área ocupada por família não esteja identificada e que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A quinta modalidade, a usucapião especial rural, também conhecida como usucapião *pro labore*, encontra-se prevista no art. 191.º da Constituição Federal²⁵⁴ que foi reproduzido no art. 1.239.º do Código Civil²⁵⁵, que dispõem:

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.

Os requisitos legais exigidos nesta modalidade são: não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano; posse (ininterrupta e sem oposição) de cinco anos; terreno rural não superior a cinquenta hectares; ocupação produtiva pelo seu trabalho ou por sua família e moradia.

A usucapião indígena, sexta modalidade, prevista no art. 33.º da Lei n.º. 6.001/1973 (Estatuto do Índio), dispõe que:

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

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.²⁵⁶

Os requisitos legais exigidos para esta modalidade são: usucapiente índio, integrado ou não à sociedade; posse *ad usucapionem*; imóvel com área menor de cinquenta hectares; prazo prescricional de dez anos.

A definição de índio encontra-se nos arts. 3.º e 4.º da Lei n.º. 6.001/1973 (Estatuto do Índio), ao estabelecer que:

Art. 3º Para os efeitos de lei, ficam estabelecidas as definições a seguir discriminadas:

I - Índio ou Silvícola - É todo indivíduo de origem e ascendência pré-colombiana que se identifica e é identificado como pertencente a um grupo étnico cujas características culturais o distinguem da sociedade nacional;

II - Comunidade Indígena ou Grupo Tribal - É um conjunto de famílias ou comunidades índias, quer vivendo em estado de completo isolamento em relação aos

²⁵⁴ CONSTITUIÇÃO DE 1988 – *Op. Cit.*

²⁵⁵ LEI n.º 10.406/2002 – Institui o Código Civil.

²⁵⁶ LEI n.º 6.001/1973 – *Op. Cit.*

outros setores da comunhão nacional, quer em contatos intermitentes ou permanentes, sem contudo estarem neles integrados.

Art 4º Os índios são considerados:

I - Isolados - Quando vivem em grupos desconhecidos ou de que se possuem poucos e vagos informes através de contatos eventuais com elementos da comunhão nacional;

II - Em vias de integração - Quando, em contato intermitente ou permanente com grupos estranhos, conservam menor ou maior parte das condições de sua vida nativa, mas aceitam algumas práticas e modos de existência comuns aos demais setores da comunhão nacional, da qual vão necessitando cada vez mais para o próprio sustento;

III - Integrados - Quando incorporados à comunhão nacional e reconhecidos no pleno exercício dos direitos civis, ainda que conservem usos, costumes e tradições característicos da sua cultura.

Inserida no Código Civil brasileiro no art. 1. 240.º-A e disciplinada no art. 9.º da Lei n.º 12.424/2011²⁵⁷, a usucapião familiar, sétima modalidade, também conhecida como usucapião especial urbana por abandono de lar ou usucapião especial urbana em favor de cônjuge ou companheiro separado que permanece no imóvel, dispõe que:

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. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Assim, são requisitos legais para aquisição da propriedade pela usucapião nessa última modalidade: posse ininterrupta, mansa, pacífica e sem oposição no prazo de dois anos; imóvel urbano de até 250m²; imóvel dividido com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar de forma voluntária e injustificada, independentemente de culpa; utilização para sua moradia ou de sua família; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e não ter adquirido anteriormente a propriedade por usucapião na mesma modalidade em outro imóvel.²⁵⁸

²⁵⁷ LEI n.º 12.424/2011 –dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

²⁵⁸ FARIAS; ROSENVALD – *Op. Cit.* p. 394 – 396.

5. O RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PELA VIA EXTRAJUDICIAL

Do ponto de vista histórico, desde as Ordenações do Reino de Portugal, o instituto da usucapião sempre foi reconhecido exclusivamente pelo Poder Judiciário no Direito brasileiro, isto é, por uma sentença declaratória proferida em um processo jurisdicional que na forma de mandado judicial tornava-se título hábil para efetivação do seu registro no Registro de Imóveis competente (oponibilidade *erga omnes*).

Seguindo a política de desjudicialização dos procedimentos para os casos de inexistência de lide já realizada anteriormente com sucesso na retificação administrativa prevista pela Lei n.º 10.931/2004 e nas separações, divórcios e partilhas extrajudiciais fundamentadas pela Lei n.º 11.441/2007 o legislador inovou com o art. 1.071.º no novo Código de Processo Civil brasileiro de 2015 (Lei n.º 13.105/2015), que incluiu na Lei n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) o art. 216-A que permitiu o reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião extrajudicial pelo oficial do Registro de Imóveis em que sua circunscrição imobiliária se situe o imóvel usucapiendo.

A Lei n.º 13.015/2015 apresentou um novo Código de Processo Civil brasileiro que se adequou a realidade de uma sociedade com uma diversidade complexa de conflitos ao buscar a celeridade dos procedimentos e, com isso, permitir a ampliação do princípio do acesso à justiça com a transferência de novas atribuições aos notários e registradores.

Esse novo diploma processual civil não criou uma nova modalidade de usucapião, mas sim um processo extrajudicial com procedimento administrativo previsto em lei que permitiu ao interessado solicitar o reconhecimento da usucapião diretamente em uma serventia extrajudicial de Registro de Imóveis. De forma a simplificar o processo judicial de usucapião, o novo código de processo civil também excluiu o antigo procedimento especial de jurisdição previsto no antigo código (Lei n.º 5.869/1973) nos arts. 941.º a 945.º, passando atualmente a ser pelo procedimento ordinário.

Entretanto, cabe destacar que o novo Código de Processo Civil brasileiro não foi a primeira forma extrajudicial da usucapião de bem imóvel no ordenamento jurídico brasileiro, pois a Lei n.º 11.977/2009 permitiu o processo de desjudicialização da usucapião restrito a modalidade especial urbana para fins de regularização fundiária de interesse social em assentamentos urbanos ocupados irregularmente ou clandestinamente em imóveis públicos ou

particulares,²⁵⁹ em que o ocupante após receber seu título de legitimação de posse concedido pelo poder público,²⁶⁰ após averbação da demarcação urbanística e do projeto de parcelamento, poderia requerer diretamente ao oficial de Registro de Imóveis a conversão do título em registro da plena propriedade após cumprido o tempo e posse exigidos.²⁶¹

Porém, a Lei n.º 11.977/2009 foi revogada parcialmente pela Lei n.º 13.465/2017 que eliminou o procedimento extrajudicial específico previsto para a modalidade usucapião especial urbana para fins de regularização fundiária de interesse social, tendo em vista não fazer mais sentido a sua existência, pois o procedimento da usucapião extrajudicial previsto no novo Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/2015) compreende todas as modalidades para qualquer bem imóvel que seja passível de usucapião. Entretanto, foi mantido um procedimento administrativo específico previsto na Lei n.º 13.465/2017 para a conversão da legitimação de posse e a legitimação fundiária em propriedade que são qualificadas como instrumentos da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em que, ao primeiro, o poder público reconhece a posse do imóvel que poderá ser convertida em propriedade quando atendidos os requisitos legais e, a outra, lhe atribui aquisição originária de propriedade imóvel.

O oficial de Registro de Imóveis possui plena aptidão para analisar de maneira imparcial, técnica e jurídica²⁶², os requisitos legais para o reconhecimento extrajudicial da usucapião, pois é um profissional do direito que foi delegado pelo poder público para exercer uma função pública em caráter privado após aprovação em concurso público de provas e títulos e que possui a sua atividade fiscalizada pelo Poder Judiciário.

Assim, a característica principal que permite o procedimento extrajudicial da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro é a inexistência do litígio ou controvérsia, pois neste caso a imprescindibilidade do Estado-Juiz não se torna necessária.

Nesse entendimento, Leonardo Brandelli ensina que:

No caso da usucapião, salvo as hipóteses em que houver lide instaurada, a desjudicialização não só é constitucional e possível juridicamente, como é recomendável, como forma de tirar do Poder Judiciário matéria que não lhe é essencialmente afeta, colaborando assim para reduzir sua sobrecarga, logrando-se maior celeridade com igual nível de segurança jurídica.²⁶³

²⁵⁹ RIBEIRO – **Tratado de Usucapião**. p. 1077.

²⁶⁰ BRANDELLI – **Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil**. p.59.

²⁶¹ GONÇALVES, Carlos Roberto – *Op. Cit.* p. 273.

²⁶² SANTOS, José Luis Ferreira dos – **Atividade cartorária extrajudicial como instrumento de colaboração à justiça célere e eficiente**. p. 65.

²⁶³ BRANDELLI – *Op. Cit.* p. 17.

Portanto, a usucapião extrajudicial possui caráter opcional aos interessados que, sendo inexistente o litígio, confirmado pela notificação do titular registral do imóvel e inexistência de oposição expressa, poderá o interessado, representado por advogado especialmente constituído para acompanhar o processo, requerer o reconhecimento da propriedade imobiliária perante o oficial de Registro de Imóveis em que esteja localizado o bem imóvel objeto da usucapião, tendo esse processo extrajudicial como finalidade ser uma forma alternativa para desafogar o judiciário, bem como buscar a celeridade e o acesso à justiça para o efetivo atendimento efetivo dessas demandas que, quando realizadas nos tribunais brasileiros, se arrastam por anos e impedem a titularidade da garantia fundamental do direito de propriedade.

Ao afirmar consequências positivas do reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial, José Roberto Nalini, presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para o biênio 2014/2015 destacou que:

Pode parecer complicado, mas é muito simples diante da burocracia de um processo de usucapião convencional. Se houver impugnação, quem decidirá será o juiz. Mas se não houver, como ocorre na maioria dos casos, o registrador procederá ao assento de aquisição do imóvel com as descrições apresentadas e abrirá a matrícula. É um grande passo no sentido da desjudicialização, tendência irreversível de uma população que se vê aturdida diante do excesso de ações judiciais em curso. 93 milhões de processos mostram uma Nação enferma. A saúde está na conciliação, na pacificação, na obtenção de resultados mais eficazes e mais rápidos do que a invencível lentidão do Judiciário, mercê de inúmeras causas e assunto que merece outra reflexão.²⁶⁴

Ao expor os benefícios proporcionados pela usucapião extrajudicial, Luiz Felipe de Freitas Cordeiro, Bruna Marques P. da Costa Kleinpaul e Janete Aparecida de Andrade destacam:

Dentre os inúmeros benefícios proporcionados pela regularização via usucapião extrajudicial, destacamos a baixa onerosidade do procedimento em razão da ausência de gastos com perícias, laudos técnicos, entre outras particularidades que são exigíveis pela via judicial. Outro ponto de extrema relevância é a economia de tempo ante a atual (e bem conhecida) morosidade do Poder Judiciário, em que pese tal procedimento não restringir o acesso do interessado ao processo judicial, sendo-lhe resguardado o direito constitucional de ação.²⁶⁵

Com isso, o reconhecimento da propriedade imobiliária pela usucapião extrajudicial está atualmente caracterizado por um procedimento desburocratizado, célere e simplificado que apresenta maior facilidade ao usucapiente efetivar o reconhecimento do seu direito através do processo extrajudicial que acontece no Registro de Imóveis, sem a intervenção dos tribunais e do Ministério Público, em todas as suas fases, ou seja, há no processo extrajudicial a

²⁶⁴ NALINI, José Roberto (2014 Maio 16) – **Usucapião em cartório.**

²⁶⁵ CORDEIRO, Luiz Felipe de Freitas; KLEINPAUL, Bruna Marques da Costa; ANDRADE, Janete Aparecida de – Usucapião Extrajudicial como facilitador da regularização fundiária.

instauração e apresentação de documentos, citação e intimação das partes, qualificação registral e decisão (deferimento ou recusa) fundamentada pelo oficial do Registro de Imóveis que preside e conduz todo o processo.

5.1. PRESSUPOSTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Apesar de ser uma faculdade atribuída por lei ao interessado, para a realização do procedimento da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, o legislador exige a presença de alguns pressupostos (requisitos de admissibilidade) que legitimem e tornem lícito o procedimento na via extrajudicial.

São esses pressupostos: (i) inexistência de qualquer situação controvertida, antagônica ou litigiosa (conflito de interesses); (ii) reconhecimento do direito real imobiliário passível de usucapião. (iii) inviabilidade ou impossibilidade do interessado obter o título pelas vias normais; (iv) lavratura de ata notarial por notário do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele. (v) 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; (vi) certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (vii) 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; e (viii) notificação do titular inscrito ou dos seus herdeiros, bem como dos confinantes e titulares de direitos reais.²⁶⁶

Esses pressupostos são reconhecidos expressamente no procedimento legal que compõe os requisitos de admissibilidade a serem analisados pelo oficial do Registro de Imóveis competente em sua qualificação registral na análise do requerimento e documentos que fundamentam o pedido da usucapião.

5.2. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O processo da usucapião extrajudicial no Registro de Imóveis está qualificado por um procedimento fundamentado no art. 1.071.º no Novo Código de Processo Civil brasileiro de 2015 (Lei n.º 13.105/2015), que incluiu na Lei n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) o

²⁶⁶ RODRIGUES NETO – *Op. Cit.* p.407-408.

art. 216.º-A, no Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e pelo código de normas da Corregedoria de Justiça de cada estado da federação brasileira.

O início do procedimento ocorre com o requerimento fundamentado no pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial para aquisição da plena propriedade ou de outros direitos reais passíveis da usucapião formulado pelo usucapiente ao oficial do Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, em que deverá constar assistida por advogado ou defensor público²⁶⁷ especialmente constituído para acompanhar o processo, que é considerado de alta complexidade, sem afastar eventual prestação jurisdicional. Inclusive, cabe destacar que é permitido ao interessado desistir da via judicial para promover pela via extrajudicial.²⁶⁸

No requerimento o legislador exigiu alguns requisitos específicos no art. 3.º do Provimento n.º 65/2017 do CNJ, além dos requisitos genéricos da petição inicial, previstos no art. 319.º do CPC de 2015:

Art. 319. A petição inicial indicará:

I - o juízo a que é dirigida;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas especificações;

V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

O oficial de Registro de Imóveis realizará prenotação (protocolo) e autuação do requerimento e, a partir desta data, o prazo de validade legal de 30 dias será prorrogado até a conclusão do processo (§ 1º do art. 216.º-A).

²⁶⁷ TARTUCE, Flávio – **O novo CPC e o direito civil: impactos, diálogos e interações**. p. 339.

²⁶⁸ PROVIMENTO n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça – Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis Art. 2.º, Parág. 2º.

Com relação à legitimidade ativa, o requerimento poderá ser realizado por qualquer terceiro juridicamente interessado e não somente o possuidor, desde que ocorra a comprovação do real interesse em usucapir o bem.²⁶⁹ Quanto à legitimidade passiva, todos aqueles que são chamados ao processo para expressar sua concordância de forma voluntária ou intimada pelo oficial de Registro de Imóveis (confrontantes e seus respectivos cônjuges ou companheiros, titulares de direitos reais e Entes Federativos – União Federal, Estado e Município).²⁷⁰

Junto ao requerimento deverão ser apresentados documentos que comprovem o tempo de posse do usucapiente, bem como o preenchimento dos requisitos legais para a modalidade da usucapião solicitada para a qualificação registral do oficial do Registro de Imóveis. De forma expressa o art. 216.º-A da Lei nº 6.015/1973 exige que o requerimento seja instruído por:

- 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.

O primeiro documento imprescindível exigido pela lei brasileira é a Ata Notarial realizada por notário que atestará o tempo da posse do usucapiente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias. De acordo com José Lucas Olgado, essa exigência legal fundamenta-se no fato que:

a posse, enquanto fato reconhecido pelo direito, deve ser aferida no mundo natural, no mundo dos acontecimentos. A atividade de atestação de um evento, seja natural ou humano, é função tipicamente notarial. A atividade registral consiste na qualificação dos títulos exibidos, confrontando-os com a malha fina dos princípios registrais que controlam a disponibilidade (entendida esta em seu sentido amplo como qualquer potencialidade de criação, mutação, transmissão ou extinção de algum direito relacionado ao imóvel).²⁷¹

O inciso I do art. 4.º do Provimento n.º 65/2017 do CNJ exigiu expressamente na ata notarial “a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião”, bem como ateste:

²⁶⁹ BRANDELLI – **Usucapião administrativa...** p. 83-84.

²⁷⁰ *Idem* – *Op. Cit.* p. 85-86.

²⁷¹ OLGADO, José Lucas Rodrigues – O papel da ata notarial. p.144.

- a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

De forma inovadora, o art. 384.º do Código de Processo Civil de 2015 reconheceu expressamente a ata notarial como importante meio de prova e destacou que “a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”, inclusive por dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos presentes na mesma.

No entendimento de Leonardo Brandelli, a definição de ata notarial é qualificada como:

o instrumento público através do qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio.²⁷²

Cabe destacar que a ata notarial para o procedimento da usucapião extrajudicial só poderá ser realizada pelo notário “do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei”, em que poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias, bem como fazer constar da ata notarial “imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente”, deixando expresso na mesma que “não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis”.²⁷³

O notário exigirá para a realização da ata notarial alguns documentos que lhe permitirá atestar o tempo de posse do interessado e dos seus antecessores (sucessão na posse). Com sua prudência notarial e fé pública, atestará o tempo de posse do interessado e dos seus antecessores pelos documentos que lhes foram apresentados e pelos fatos que foram

²⁷² BRANDELLI, Leonardo – **Ata notarial**. p. 44.

²⁷³ PROVIMENTO n.º 65/2017 – *Op. Cit.*

constatados por meio dos sentidos, que se presumem verdadeiros até prova em contrário. Com isso, cabe destacar que as afirmações que são incluídas na ata notarial por declaração ao notário, apesar de constituírem um instrumento de prova legal, não prova que sejam verdadeiras as afirmações declaradas pelo interessado e pelas testemunhas, se for o caso.

Mesmo a ata notarial sendo considerada uma importante prova pré-constituída exigida pela lei para o procedimento extrajudicial da usucapião, o notário deverá cientificar o interessado e destacar expressamente no documento notarial que o procedimento do usucapião extrajudicial deverá preencher outros requisitos para a concretização do registro imobiliário. Essa transparência do notário visa evitar posteriores frustrações ao interessado pela inviabilidade do pedido pelo oficial do Registro de Imóveis.

Quando se referir a reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural, exige-se especificamente:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.²⁷⁴

Outros documentos emitidos por responsáveis técnicos exigidos pelo legislador brasileiro no Provimento n.º 65/2017 e no art. 216.º-A da Lei n.º 6.015/1973 para auxiliar o oficial de Registro de Imóveis em sua qualificação registral são a:

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.

A planta de localização do imóvel permite a identificação geográfica do imóvel por responsável técnico (engenheiro ou arquiteto) que é instruída por memorial descritivo que descreverá todos os detalhes técnicos do imóvel, bem como a área usucapida e a remanescente, se for o caso.

Ao falar sobre o memorial descritivo, Fábio Caldas de Araújo destaca:

O memorial descritivo consiste em peça técnica exigida como documento essencial na redação do art. 942 do CPC de 1973 e que tinha como função permitir a formação da futura matrícula junto ao Registro Imobiliário. Por meio do memorial se obtém a

²⁷⁴ PROVIMENTO n.º 65/2017 – *Op. Cit.* Artigo 19.º

identificação precisa do local em que o possuidor pretende exercer sua posse. O memorial deve conter a descrição da área usucapienda, seus limites e confinantes. Como se trata de peça técnica, o memorial deve ser assinado por profissional habilitado, o qual se responsabilizará pelas informações espelhadas no documento.²⁷⁵

No caso de falecimento de algum titular de direito ou confrontante, “poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante”.²⁷⁶

Quando apresentados, as assinaturas lançadas nos mesmos deverão ter o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade.²⁷⁷ No entanto, a planta e memorial descritivo poderão ser dispensados “se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula”.²⁷⁸ Em se tratando de pedido da usucapião para imóvel caracterizado como unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, o art. 6.º do Provimento n.º 65/2017 do CNJ exige somente a anuência do síndico do condomínio. Sendo condomínio de fato, isto é, ausente o registro de memorial de incorporação e averbação de construção, exige-se a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.²⁷⁹

Para a ausência da assinatura na planta ou documento autônomo de anuência expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, o legislador apresentou como solução a notificação extrajudicial realizada pessoalmente pelo oficial do registro de Imóveis ou por oficial de Registro de Títulos e Documentos para que estes manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se, desde a Lei n.º 13.465/2017, a sua inércia interpretada como concordância.²⁸⁰ No caso da ausência das assinaturas de algum dos confrontantes, a notificação será obrigatoriamente mediante carta com aviso de recebimento.

Entretanto, a notificação dos confrontantes fica dispensada quando:

o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.²⁸¹

²⁷⁵ ARAUJO – **Usucapião**. p. 430.

²⁷⁶ PROVIMENTO n.º 65/2017 – *Op. Cit.* Artigo 12.º

²⁷⁷ *Idem* – *Op. Cit.* Parágrafo 6.º do Artigo 4.º

²⁷⁸ *Idem* – *Op. Cit.* Parágrafo 5.º do Artigo 4.º

²⁷⁹ *Idem* – *Op. Cit.* Artigo 7.º

²⁸⁰ MONTEMOR, Luiz Gustavo – A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017. p.209.

²⁸¹ PROVIMENTO n.º 65/2017 – *Op. Cit.* Parág. 10.º do Art. 10.º

Quando forem infrutíferas as notificações por estarem em local incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de Registro de Imóveis após certificar o ocorrido, promoverá a publicação de edital, por duas vezes, em jornal local de grande circulação ou por meio eletrônico (quando regulamentado pelo tribunal do estado), pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.²⁸²

Por considerar outorgado o consentimento, o legislador dispensou no art. 13.º do Provimento n.º 65/2017 do CNJ a assinatura e notificação dos titulares de direitos nos casos em que for apresentado pelo requerente:

justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

Por conta desse consentimento presumido e da modalidade de usucapião que exige como requisito legal a apresentação do justo título, o legislador deixou claro no mesmo dispositivo normativo um rol exemplificativo de títulos ou instrumentos que se caracterizam como justo título, destacando assim em seu § primeiro:

- I – compromisso ou recibo de compra e venda;
- II – cessão de direitos e promessa de cessão;
- III – pré-contrato;
- IV – proposta de compra;
- V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.²⁸³

Quando a modalidade da usucapião não exigir o justo título, o interessado deverá apresentar documentos que comprovem a origem, a continuidade, a natureza e o prazo da posse como, por exemplo, comprovantes de pagamento de tributos, compromisso de compra e venda, recibo de pagamento de compra do imóvel, etc.

Entretanto, exigiu a expressa justificação do “óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários”.²⁸⁴ O objetivo dessa justificação é evitar a utilização do instituto da usucapião

²⁸² PROVIMENTO n.º 65/2017 – *Op. Cit.* Artigo 11.º

²⁸³ *Idem* – *Op. Cit.* Parágrafo 1.º do Artigo 13.º

²⁸⁴ PROVIMENTO n.º 65/2017 – *Op. Cit.* Parágrafo 2.º do Artigo 13.º

como meio de burla aos requisitos legais do sistema de transmissão de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro que exige título e registro, bem como a tributação dos impostos incidentes sobre os negócios imobiliários.²⁸⁵ A falsa declaração do requerente e das testemunhas poderá ensejar responsabilização por crime de falsidade.

A prova da quitação das obrigações exigida poderá ser realizada por “declaração escrita ou apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida”.²⁸⁶

No caso de ausência ou insuficiência dos documentos ou justo título que atestem a continuidade, origem e o tempo da posse, desde a Lei n.º 13.465, de 2017, que incluiu o § 15 do art. 216.º-A da Lei de Registros Públicos, permite-se no processo da usucapião extrajudicial o procedimento da justificação administrativa perante a serventia extrajudicial de registro de imóveis competente (§ 1.º do art. 17.º do Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça), obedecendo, no que couber, ao disposto no § 5.º do art. 381, e ao rito previsto nos arts. 382.º e 383.º do CPC.²⁸⁷ Tendo sua origem refletida na legislação portuguesa que prevê a justificação notarial ou diretamente nas conservatórias de registro predial, esse procedimento unilateral tem como finalidade produzir prova (documental ou testemunhal) para formar a convicção do oficial de Registro de Imóveis em sua decisão final. Para verificar a existência de demandas judiciais que impeçam o reconhecimento da usucapião, exige-se no inciso IV do art. 4.º do Provimento n.º 65/2017 do CNJ as seguintes certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente:

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

- a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião.

Apesar de a lei exigir as certidões forenses negativas, nada impede quando as mesmas estão positivas, desde que as ações existentes não caracterizem oposição à posse, isto é, aquela demanda judicial de natureza possessória que possa comprometer a qualificação da posse *ad*

²⁸⁵ MONTEMOR – *Op. Cit.* p.227.

²⁸⁶ PROVIMENTO n.º 65/2017 – *Op. Cit.* Parág. 3.º do Art. 13.º.

²⁸⁷ MONTEMOR – *Op. Cit.* p.218.

usucapionem. Neste caso, o oficial do Registro de Imóveis competente fará a análise e exigirá esclarecimentos para decidir se o pedido do requerente será comprometido.²⁸⁸

Diante do requerimento e demais documentos apresentados, o oficial de Registro de Imóveis fará a qualificação registral e “proferirá nota fundamentada conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião”.²⁸⁹

Estando o pedido regularmente apto com todos os documentos e requisitos legais da usucapião devidamente cumpridos, o oficial de Registro de Imóveis “dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias”.²⁹⁰ A inércia dos órgãos públicos diante da notificação, não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião. Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Ocorrendo a impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de Registro de Imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.²⁹¹ Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação, persistindo a impugnação, o oficial de Registro de Imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião e entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo para que este, se quiser, possa emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.²⁹² Para a usucapião extrajudicial são imprescindíveis a consensualidade e a inexistência de oposição ao pedido.

Após a qualificação registral e realizados todos os atos exigidos legalmente para o procedimento extrajudicial da usucapião, estando a documentação em ordem e com ausência de impugnação, o Oficial do Registro de imóveis expedirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da aquisição do imóvel pela usucapião, sendo permitida a abertura de

²⁸⁸ MONTEMOR – *Op. Cit.* p. 214.

²⁸⁹ PROVIMENTO n.º 65/2017 – *Op. Cit.* Parág. 4.º do Art. 13.º

²⁹⁰ *Idem* – *Op. Cit.* Artigo 15.º

²⁹¹ MONTEMOR – *Op. Cit.* p.222.

²⁹² PROVIMENTO n.º 65/2017 – *Op. Cit.* Art. 5.º.

matrícula, se for o caso.²⁹³ Se a documentação não estiver em ordem ou inapto o pedido, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido, o que não impede o ajuizamento de ação de usucapião aos tribunais.²⁹⁴

CAPÍTULO III - A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM PORTUGAL

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM PORTUGAL

A incapacidade do Poder Judiciário de agir de forma célere e eficaz em virtude da grande saturação de processos não é exclusiva do Brasil, pois, em diversos países, inclusive Portugal, alteraram suas políticas, sendo a desjudicialização uma importante solução para descongestionar a via judicial do excesso de processos e privilegiar ao judiciário a solução dos conflitos.²⁹⁵

A desjudicialização em Portugal surge como um processo de simplificação de processos e transferência de competências e, com isso, o legislador português permitiu no ordenamento jurídico a possibilidade do instituto da usucapião pela via extrajudicial com a competência do conservador do Registro Predial, através de um processo de justificação de direitos que pode ser procedido por escritura pública de justificação de direitos por um notário ou por um processo de justificação de direitos mais simples diretamente nas conservatórias de Registro Predial.²⁹⁶

Portanto, no ordenamento jurídico português, o meio hábil mais eficaz para adquirir o direito de propriedade pelo instituto da usucapião extrajudicial ocorre através do procedimento da Justificação de Direitos, em que o legitimado fará a qualificação da sua posse, causa da aquisição, descrição do título aquisitivo e motivos que impediram sua comprovação ou registro. Sendo posse não titulada, o legislador, no art. 89.º, n.º 2 do Código do Notariado, exigiu as “circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião”.²⁹⁷

A Justificação de Direitos constitui um procedimento legal simplificado que foi criado com a finalidade de solucionar a inexistência ou insuficiência de documentos indispensáveis para comprovação do direito e, com isso, suprir a falta de título para o registro (publicidade

²⁹³ PROVIMENTO n.º 65/2017 – *Op. Cit.* Artigo 22.º; LEI n.º 6.015/1973 – *Op. Cit.* Parág. 6.º do Artº. 216-A.

²⁹⁴ LEI n.º 6.015/1973 – *Op. Cit.*

²⁹⁵ SIFUENTES – Judicialização dos conflitos familiares.

²⁹⁶ PAIVA – *Op. Cit.*

²⁹⁷ DECRETO-LEI n.º 207/1995 – Aprova o Código do Notariado.

registral), para, assim, permitir o ingresso dos imóveis no sistema registral (primeira inscrição), bem como o estabelecimento ou restabelecimento do trato sucessivo, a fim de permitir a continuidade das inscrições, cumprir a plena execução do regime de obrigatoriedade do registro predial e aproximar da realidade registral a extrarregistral. O trato sucessivo é um importante princípio registral que garante a exatidão e a credibilidade do Registro Predial.²⁹⁸

No entanto, de acordo com a ilustre doutora Mónica Jardim, esse não é o único meio, porém o mais eficaz e, em sua experiência prática, destaca:

Apesar de a justificação ser um meio de suprimento de títulos, entendemos que a lei não obriga o interessado - que tenha legitimidade quer para invocar a usucapião, quer para intervir como justificante - a invocar previamente a usucapião, caso pretenda recorrer à justificação. Muito ao invés, não encontramos obstáculo legal que, em regra, impeça o interessado de recorrer aos referidos meios de suprimento para invocar a usucapião e para obter o referido “título formal”. Acresce que é esta a actuação da esmagadora maioria das pessoas que invoca tacitamente a usucapião nas justificações. Na verdade, nunca vimos qualquer escritura ou processo de justificação em que fosse afirmado que já anteriormente se havia invocado a usucapião (por exemplo: verbalmente e na presença de testemunhas; por carta registada com aviso de recepção; mediante notificação judicial avulsa; através de notificação edital a incertos etc.). Assim, nesta hipótese - a de previamente não ter sido invocada a usucapião -, o interessado recorre à escritura de justificação com um duplo objectivo: primeiro, o de invocar extrajudicialmente a usucapião; segundo, o de obter o “título formal” que sirva de suporte à feitura do registro.²⁹⁹

Portanto, para entendermos a importância da desjudicialização (ou *extrajudicialização*) e a origem do instituto da usucapião no ordenamento jurídico português, faz-se necessário uma breve descrição da evolução histórica do processo de justificação de direitos, que evoluiu ao longo do tempo quanto a sua forma, suas modalidades e sua aplicação.

1.1. A ORIGEM DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL PELA EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO PROCESSO DE JUSTIFICAÇÃO DE DIREITOS

O processo de justificação de direitos existe no ordenamento jurídico português desde 1918 através do Decreto n.º 4.619, de 14 de julho de 1918,³⁰⁰ que criou um processo especial de justificação judicial previsto no Código de Processo Civil que supunha a inexistência de controvérsia e que visava facilitar a justificação do domínio (somente direito de propriedade) e a obtenção do título para primeira inscrição no registro (estabelecer o trato sucessivo), a fim de suprir a ausência de título ou documento aquisitivo, bem como solucionar os casos em que não houvesse interessado certo a ser demandado.

²⁹⁸ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. p. 97.

²⁹⁹ JARDIM – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. p.398.

³⁰⁰ DECRETO n.º 4.619/1918.

De acordo com a ilustre professora doutora Mónica Jardim:

só tinha legitimidade para recorrer à justificação o proprietário que pretendesse justificar o seu domínio e que a justificação servia apenas e só para obter título para a primeira inscrição no registo, ou seja, para estabelecer o trato sucessivo, relativamente a prédios não descritos ou, se descritos, quando sobre eles não incidisse inscrição de aquisição ou equivalente.³⁰¹

O Decreto n.º 8.437, de 21 de Outubro de 1922³⁰² aprovou o regulamento do serviço do registo predial e regulamentou a justificação judicial pela primeira vez na legislação registral, que sofreu alterações nos Códigos do Registo Predial posteriores até 1984.³⁰³

Fora do meio judicial, foi criado através do Decreto-Lei n.º 34.565, de 02 de maio de 1945 o processo de justificação administrativa e mencionado posteriormente na parte final do art. 222.º do Código do Registo Predial de 1967. Esse processo administrativo buscou simplificar o registo dos bens de domínio privado do bens imóveis do domínio privado do Estado, pois os de domínio público estão excluídos do comércio jurídico e, por isso, desnecessário o seu registo.³⁰⁴ Na atualidade, a presente matéria encontra-se qualificada no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto de 2007, bem como no Decreto-Lei n.º 51/2017, de 25 de maio de 2017³⁰⁵, que criou o regime extraordinário de regularização matricial e registral dos bens imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado e de outras entidades públicas.³⁰⁶

Através da Lei n.º 2.049, de 06 de Agosto de 1951, pela primeira vez admitiu-se a justificação extrajudicial de direitos reais no ordenamento jurídico português como instrumento que permitiu a obtenção de documentos – títulos formais - (e suprimimento de outros) que possibilitassem o registo do domínio de quem adquiriu por prescrição ou derivadamente³⁰⁷ e, assim, ajudou na plena execução do regime de obrigatoriedade do registo predial estabelecido no art. 2.º do Decreto-Lei nº 36.505, de 11 de Setembro de 1947³⁰⁸, que buscava “assegurar um rigoroso paralelismo entre a realidade jurídica e a situação dos prédios revelada pelo registo”.³⁰⁹ Sem o registo dos seus direitos, os mesmos seriam inoponíveis perante terceiros.

³⁰¹ JARDIM – A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares... p.394.

³⁰² DECRETO n.º 8.437/1922.

³⁰³ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. p. 98.

³⁰⁴ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 100.

³⁰⁵ DECRETO-LEI n.º 51/2017 – Cria regime extraordinário de regularização matricial e registral.

³⁰⁶ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. p. 97-98.

³⁰⁷ JARDIM – *Op.Cit.* p.401.

³⁰⁸ DECRETO-LEI n.º 36.505/1947 – Aprova a organização dos serviços de avaliação do cadastro geométrico da propriedade rústica.

³⁰⁹ DECRETO-LEI n.º 42.565/1959 – Aprova o Código do Registo Predial.

Atualmente, o sistema registral obrigatório em Portugal está regulamentado no art. 8.º-A do Código de Registro Predial, fundamentado pelo Decreto-Lei n.º 116, de 4 de julho de 2008, “potenciando a coincidência entre a realidade física, a substantiva e a registral e contribuindo, por esta via, para aumentar a segurança no comércio jurídico de bens imóveis”.

O artigo 27.º da Lei n.º 2.049, de 6 de agosto de 1951 apresentou o reconhecimento extrajudicial da propriedade e, com isso, a invocação da usucapião, através da inscrição da justificação do domínio no registro predial como alternativa da justificação de direitos pela via judicial, pois muitos imóveis não se encontravam registrados pelo fato da maioria dos proprietários não terem documentos comprovativos dos seus direitos (inexistência de títulos aquisitivos) que possibilitassem o registro dos mesmos, e, com isso, destacou:

Art.º27.º Se os que invocarem direitos inscritos na matriz não puderem fazer a sua prova por documento bastante, a inscrição desses direitos no registo predial será feita mediante justificação nos termos dos parágrafos seguintes.

§1º A justificação do domínio terá por base a declaração do proprietário, prestada sob juramento e confirmada por três testemunhas de reconhecida idoneidade, em auto lavrado perante o chefe da missão.

§2º A justificação dos outros direitos referidos no n.º 2.º do artigo 24.º será feita por declaração conjunta do proprietário e dos titulares desses direitos, prestada nos termos do parágrafo anterior.

§3º Em face da declaração referida nos parágrafos anteriores, far-se-á a respectiva inscrição provisória, que se converterá em definitiva se não for legitimamente impugnada no prazo de um ano.

§4º De todas as inscrições efectuadas nos termos deste artigo será dado público conhecimento por meio de editais e anúncios na imprensa, para poderem ser impugnadas por quem se julgar lesado. O Ministério público e os interessados certos serão notificados pessoalmente.

Na forma do art. 22.º, da Lei n.º 2.049, de 06 de agosto de 1951, o pedido da usucapião extrajudicial acontecia por intermédio da *missão* nomeada pelo ministro da Justiça e constituída por um inspetor ou conservador do registro predial e pelo pessoal auxiliar que fosse necessário.

Pelo Decreto-Lei n.º 40.603, de 18 de maio de 1956³¹⁰, criou-se a escritura de justificação notarial como solução extrajudicial prática e facultativa que viabilizasse e garantisse maior eficácia da execução do regime da obrigatoriedade³¹¹ perante o notário como meio ao registro predial, e com isso, também facilitar a invocação extrajudicial da usucapião.

A justificação notarial traduz-se na declaração do direito realizada por escritura pública pelos legitimados interessados e confirmada por três declarantes que o notário reconhecessem como idôneos, afirmando a exclusão de qualquer outra pessoa e indicando a causa da sua aquisição.

³¹⁰ DECRETO-LEI n.º 40.603/1956 – Institui o regime jurídico da obrigatoriedade do registo predial.

³¹¹ JARDIM – A Evolução Histórica da Justificação... p.402.

O legislador português inovou ao permitir o recurso da justificação notarial para o interessado obter a primeira inscrição no Registro Predial sobre prédios não descritos nas conservatórias ou descritos, mas sobre os quais não existia inscrição de transmissão, domínio ou posse, e que não disponham de documentos bastantes para fazer a sua prova para registro (art. 20.º), bem como suprir a intervenção da última pessoa inscrita como titular da transmissão, domínio ou posse, exigida no art. 269.º do Código do Registro Predial, qualificado como reatamento do trato sucessivo (art. 22.º).³¹²

No entanto, a justificação notarial ficou limitada aos direitos adquiridos até a data da publicação do Decreto-Lei n.º 40.603, de 18 de maio de 1956, pois o legislador visava não fomentar a tendência da não utilização da forma legal através dos serviços notariais para elaboração dos atos e contratos.

Com o Decreto-Lei n.º 42.565, de 08 de novembro de 1959 (Código do Registro Predial), o legislador português veio aperfeiçoar e flexibilizar as soluções para suprir a falta do título necessário para efetivação do registro e, com isso, regulou, de modo facultativo às partes, dois processos simples e econômicos de justificação de direitos: ação de justificação judicial e a escritura de justificação notarial.

A justificação judicial, além da obtenção da primeira inscrição e justificação do domínio (invocação da usucapião), passou a permitir não só ao pretense titular do direito, mas também a outros interessados,³¹³ o reatamento do trato sucessivo, bem como para libertar os prédios de ônus e encargos já extintos, mas que em face do registro permaneciam em vigor.

Com relação à justificação notarial, foi extinta a limitação somente aos casos pretéritos relacionados aos direitos adquiridos anteriormente à publicação do decreto, bem como ampliou-se a legitimidade para outorga da escritura de justificação, não somente ao titular da inscrição matricial e seus representantes legais, mas também a quem dele tivesse adquirido, por sucessão ou ato entre vivos, o direito alegado.

Mantendo o sistema dualista (ação de justificação judicial e escritura de justificação notarial), o Decreto-Lei n.º 224/84, de 06 de julho de 1984, possibilitou suprimir a ausência de documentos aquisitivos do direito de propriedade e de outros direitos reais suscetíveis da usucapião para a justificação de um novo trato sucessivo, ou seja, para as situações em que se averiguasse uma interrupção ou quebra na continuidade das aquisições derivadas, do titular inscrito, até o atual titular do direito.³¹⁴ O legislador, inclusive, destacou expressamente que a

³¹² JARDIM – A Evolução Histórica da Justificação – *Op. Cit.* p. 403.

³¹³ *Idem* – *Op Cit.* p. 392.

³¹⁴ *Idem* – *Op. Cit.* p.413.

usucapião acarreta um novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado nos casos de existência de inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse (art. 116.º, n.º 3). Apresentando medidas relevantes de desburocratização dos serviços dos registos e do notariado, o Decreto-Lei n.º 312, de 2 de outubro de 1990, introduziu no ordenamento jurídico português um processo especial de justificação a correr diretamente nas conservatórias do Registro Predial competente, alternativo ao processo judicial e à escritura de justificação perante o notário, para o suprimento da prova (títulos formais) necessária para o registro e simplificação do reatamento do trato sucessivo, a cargo do respectivo conservador, rodeado de todas as garantias, inclusive a possibilidade de recurso para os tribunais.³¹⁵

Com esse decreto, o legislador português permitiu um procedimento simples e eficaz, que pode ser utilizado tanto nos casos em que se procura estabelecer o trato sucessivo (art. 9.º), como nos de reatamento do trato ou estabelecimento de novo trato (art. 5.º, n.º 1)³¹⁶ e, assim, facilitou a invocação da usucapião.

Porém, este processo especial não teve uma efetiva execução prática, tendo em vista a recusa de algumas conservatórias em dar início a tal processo,³¹⁷ o que foi ratificado no entendimento pelo Conselho Técnico dos Registos e do Notariado (atual Instituto dos Registos e do Notariado), que em seu parecer destacou que as conservatórias não estavam obrigadas a organizá-lo sempre que os interessados o pretendiam, tendo em vista que o legislador permitiu o processo “com base em auto-requerimento lavrado pelo conservador a pedido verbal do interessado, e não com base em requerimento feito por este” e que “as conservatórias só dão entrada se lhes for possível proceder ao estudo”, pois a organização do processo “para todos os prédios do concelho na mesma situação provocaria seguramente grave atraso no serviço”, sendo, portanto, “uma alternativa à acção de justificação judicial ou à escritura de justificação notarial”.³¹⁸

De acordo com Vicente J. Monteiro:

A razão fundamental para esta posição radicou no facto daqueles processos serem organizados com base em auto-requerimento lavrado pelo conservador a pedido verbal do interessado, e não com base em requerimento deste, do que se concluía que a situação era semelhante ao chamado «processo pré-registral», o qual, como se sabe, se trata de um procedimento de estudo dos documentos e organização do processo registral pelos Serviços de Registo, a pedido dos utentes, sendo que a sua organização pode ser negada com fundamento no volume e atraso do serviço normal de registos, como seria o caso, já que na conservatória em causa não havia então

³¹⁵ JARDIM – A Evolução Histórica da Justificação. p. 415.

³¹⁶ JARDIM – *Op. Cit.* p. 415.

³¹⁷ *Idem* – *Op. Cit.* p. 416.

³¹⁸ PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO – Proc. n.º 28/92 R.P.4.

conservador e se verificava a falta de funcionários em número suficiente para o volume do serviço. Foi também argumentado que o interessado poderia sempre socorrer-se dos meios alternativos ao seu dispor, nomeadamente a escritura notarial de justificação e a acção de justificação judicial.³¹⁹

Em 1995, o Decreto-Lei n.º 207, de 14 de agosto (Código do Notariado) não apresentou muitas alterações, mas cabe destacar que, para a justificação notarial para estabelecimento do trato sucessivo no Registro Predial, determinou no art. 89.º, n.º 2, que “quando for alegada a usucapião baseada em posse não titulada, devem mencionar-se expressamente as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião”.

Ao cumprir a política de desjudicialização das matérias que não consubstanciam verdadeiro litígio, o Decreto-Lei n.º 273, de 13 de outubro de 2001, alterou os Códigos do Registro Civil, do Registro Predial, do Registro Comercial e do Notariado e transferiu as competências em processos de carácter eminentemente registral dos tribunais judiciais para os próprios conservadores de registro,³²⁰ visando a desburocratização e simplificação processual do registro de determinados atos, garantindo-se, todavia, em todos os casos, a possibilidade de recurso.

Porém, a grande controvérsia foi saber se a desjudicialização supracitada excluiu a intervenção judicial, tendo em vista que foi revogado, além de outras normas legais, o Decreto-Lei n.º 284, de 22 de agosto de 1984, legislação esta que regulava o processo especial de justificação judicial. Na verdade, o que foi extinto foi o processo judicial de justificação de direitos, que deixou de ser da competência do judiciário e passou a ser exclusiva do conservador predial nos casos que demandarem a inexistência de litígio ou controvérsias, e não a intervenção judicial.

Por fim, a Lei n.º 111, de 27 de agosto de 2015³²¹, revogou os Decretos-Leis n.ºs 384/88³²², de 25 de outubro, e 103/90, de 22 de março³²³ e estabeleceu o novo Regime Jurídico de Estruturação Fundiária, em que instituiu um processo especial de justificação alternativo para inscrição no Registro Predial instaurado pela Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) com relação aos direitos sobre prédio rústico (não urbano) abrangido no projeto de emparcelamento que necessite a determinação da situação jurídica

³¹⁹ MONTEIRO, Vicente J. – **Desjudicialização da justificação de direitos sobre imóveis**. p. 12-13.

³²⁰ JARDIM – *Op. Cit.* p.416-417.

³²¹ LEI n.º 111/2015 – Estabelece o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária.

³²² DECRETO-LEI n.º 384/1988 – Estabelece o novo regime de emparcelamento rural.

³²³ DECRETO-LEI n.º 103/1990 – Desenvolve as bases gerais do regime de emparcelamento e fraccionamento de prédios rústicos.

dos prédios e que não disponha de documento que legalmente o comprove pode obter a inscrição desse direito.³²⁴

De acordo com o art. 1382.º do Código Civil português, o emparcelamento é regido pelas legislações especiais supracitadas e define-se como:

o conjunto de operações de remodelação predial destinadas a pôr termo à fragmentação e dispersão dos prédios rústicos pertencentes ao mesmo titular, com o fim de melhorar as condições técnicas e económicas da exploração agrícola.

Sendo um meio alternativo, segue as normas da justificação notarial com as devidas adaptações e dispensa de algumas obrigações e, portanto, não prejudica a utilização dos meios de justificação de direitos regulados no Código do Registo Predial e no Código do Notariado. Portanto, além do processo de justificação administrativa para inscrição de direitos sobre imóveis a favor do Estado no registo predial (Decreto-Lei n.º 280/2007 e Decreto-lei n.º 51/2017), desde o Decreto-Lei n.º 273 de 2001, existem três modalidades de justificação de direitos que permitem invocar de forma extrajudicial a usucapião no ordenamento jurídico português: i) a justificação notarial; ii) o processo de justificação realizado diretamente nas Conservatórias de Registo Predial; e iii) o processo especial de justificação para inscrição de direitos sobre os prédios abrangidos por emparcelamento. Porém, o presente trabalho terá como foco somente a justificação de direitos realizada pelo notário e a justificação de direitos realizada pelo conservador de Registo Predial, modalidades fundamentadas respectivamente no Código do Notariado (Decreto-Lei n.º 207/95 – arts. 89.º a 101.º) e no Código do Registo Predial (Decreto-Lei n.º 224/84 – arts. 116.º a 118.º).

2. NATUREZA JURÍDICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Qualificada como modo de aquisição originária baseada na posse, a usucapião no ordenamento jurídico português, não ocorre automaticamente como no Brasil, mas sim depende do pedido do interessado, ou seja, é uma faculdade estabelecida pelo legislador estabelecida no art. 1287.º do Código Civil português e tem efeitos retroativos à data do início da posse (art. 1288.º do Código Civil português).³²⁵

Quanto à análise específica da natureza jurídica da usucapião extrajudicial em Portugal que, como visto, opera-se normalmente (e não de forma obrigatória) através da justificação de

³²⁴ GUERREIRO – *Temas de Registos e de Notariado*. p. 116.

³²⁵ GERALDES; GOMES, *Op. Cit.* p. 41.

direitos, seja pelo notário para fins registrais ou diretamente por processo na conservatória de registro. De acordo com Mónica Jardim³²⁶, a invocação da usucapião extrajudicial, no âmbito da justificação de direitos, nunca foi denominada como administrativa, pois apesar dos “notários portugueses terem sido funcionários até 2004 e os conservadores serem funcionários públicos [...], o legislador português nunca considerou os notários e os conservadores como meros funcionários administrativos”, mas com funções mais importantes do que a pública e a documental e, por isso, não considera o procedimento especial de usucapião extrajudicial na conservatória de registro predial um procedimento administrativo, mas sim um procedimento especial, pois além de sua obrigação de qualificar, tem independência e responsabilidade para proferir suas decisões, atuando como um julgador extrajudicial.

3. ABRANGÊNCIA

Diferentemente do Direito brasileiro, no ordenamento jurídico português a usucapião extrajudicial ocorre tanto para direitos reais sobre coisas imóveis quanto para os móveis sujeitos a registro (art. 1298.º do Código Civil português).³²⁷

4. MODALIDADES DA USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO PORTUGUÊS

No ordenamento jurídico português, diferentemente do direito romano e do brasileiro, o legislador não distinguiu a usucapião ordinária da usucapião extraordinária, mas tão somente estabeleceu variações do tempo de posse para usucapir de acordo com a existência ou não do título aquisitivo e seu registro, bem como a qualidade da posse (boa-fé ou má-fé)³²⁸, não permitindo a posse violenta ou oculta, tendo em vista que “os prazos da usucapião só começam a contar-se desde que cesse a violência ou a posse se torne pública”.³²⁹

Havendo título aquisitivo, registro e a posse de boa-fé, a usucapião ocorre dez anos da data do registro do título. Sendo a posse de má-fé, ocorre em quinze anos contados da mesma data.

³²⁶ JARDIM – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. p.393.

³²⁷ *Idem* – *Op. Cit.* p.391.

³²⁸ *Idem* – *Op. Cit.* p.390-391.

³²⁹ CÓDIGO CIVIL PORTUGUEZ – *Op. Cit.*.

Quando não houver registro do título aquisitivo, mas tão somente o registro de mera posse, o legislador português permitiu a usucapião no tempo de cinco anos do registro da mera posse de boa-fé e dez anos na posse de má-fé.³³⁰ No entanto, de acordo com o nº 2 do art. 1.295 do Código Civil português, “a mera posse só é registada em vista de decisão final proferida em processo de justificação, nos termos da lei registral, na qual se reconheça que o possuidor tem possuído pacífica e publicamente por tempo não inferior a cinco anos”.

Ocorrendo a falta de registro, seja do título aquisitivo ou da mera posse, a usucapião só ocorrerá no prazo de quinze, se a posse for de boa fé, e de vinte anos, se for de má fé.³³¹

5. O RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PELA VIA EXTRAJUDICIAL

Após entendermos a origem do instituto da usucapião pela via extrajudicial através da breve evolução histórica do processo de justificação de direitos, concluímos que o legislador português criou um caminho mais simples para aquisição do direito de propriedade pela usucapião através da desjudicialização, ou seja, a transferência das competências em processos de caráter eminentemente registral dos tribunais judiciais para os conservadores de Registro Predial nos casos de inexistência de controvérsia ou litígios sobre a existência ou titularidade do direito, permanecendo a garantia constitucional de recurso aos tribunais.

Com isso, a justificação de direitos foi instituída como um meio eficaz para qualificar e provar o seu direito (posse) perante os notários ou diretamente com o conservador de Registro Predial, na invocação da usucapião extrajudicial.

Portanto, o presente trabalho apresenta a justificação de direitos, de maneira breve e sem a intenção de aprofundar o tema, para, assim, expor sobre suas principais finalidades, modalidades, pressupostos e importância na invocação da usucapião extrajudicial perante o notário e perante o conservador predial.

5.1. A JUSTIFICAÇÃO DE DIREITOS

Em muitas situações, o fato jurídico aquisitivo de um direito não tem como ser provado e registrado por conta da inexistência de título formal que comprovasse o direito, pois o legislador determinou que a publicidade do direito através do registro só pode ser realizada

³³⁰ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 30.

³³¹ *Idem – Ibidem.*

através de documentos que legalmente os comprovem (art. 43.º, n.º 1 do Código do Registro Predial).³³² Ao ficar impossibilitado de demonstrar o seu direito, não consegue transmitir ou onerar os seus bens.³³³

Essa inexistência de título se baseia na informalidade de negócios realizados com base na palavra, falecimento, falta de dinheiro para pagar custos com documentos e impostos e, até mesmo, quando encontram-se as partes em local desconhecido ou ignorado.

Visando solucionar a ausência ou insuficiência de documentos comprovativos e indispensáveis para o registro dos seus direitos e, de forma plena, executar o regime de obrigatoriedade do registro predial que visa aproximar a realidade registral da realidade física (*extrarregistral*) do imóvel de forma a contribuir com a segurança nas negociações imobiliárias,³³⁴ criou-se em Portugal um meio legal simplificado chamado “justificação de direitos” como meio de suprimento da falta de documentos (título hábil)³³⁵ para o registro desses direitos nas situações que houvessem a total ausência de controvérsia sobre a existência ou titularidade do direito.³³⁶

Assim, a lei apresentou, como exceção ao princípio da legitimação registral previsto no art. 34.º do Código do Registro Predial, a possibilidade da justificação de direitos para suprir a falta da intervenção do titular e simplificar o estabelecimento e o reatamento do trato sucessivo (inscrição prévia e continuidade das inscrições), bem como para libertar os prédios de ônus e encargos já extintos, mas que em face do registro permaneciam em vigor.³³⁷

O princípio da legitimação registral se fundamenta na exigência da inscrição definitiva daquele que transmite ou onera para realizar atos que resultem a transmissão de direitos ou a constituição de encargos sobre os imóveis. Essa exigência tem como objetivo legitimar a titulação dos atos e o seu respectivo registro, dando mais segurança ao comércio jurídico, na medida em que os bens imóveis só com a intervenção do proprietário inscrito podem ser alienados ou onerados.³³⁸

Portanto, a invocação extrajudicial da usucapião é facilitada através da justificação da posse do interessado, tendo como meios que interessam ao presente trabalho, a escritura pública de justificação notarial (Decreto-Lei n.º 207/95 – Código do Notariado – arts. 89.º a 101.º) e o

³³² JARDIM – A Evolução Histórica da Justificação... p. 387.

³³³ FERREIRINHA, Fernando Neto – **Manual de Direito Notarial: Teoria e Prática**. p.546.

³³⁴ JARDIM – *Op. Cit.* p.391.

³³⁵ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 107.

³³⁶ JARDIM – *Op. Cit.* p.388.

³³⁷ FERREIRINHA – *Op. Cit.* p.546.

³³⁸ *Idem – Ibidem.*

processo de justificação realizado diretamente nas Conservatórias de Registro Predial (Decreto-Lei n.º 224/84 – Código do Registro Predial - arts. 116.º a 118.º).

5.1.1. Modalidades da Justificação

Conforme verificado no breve histórico anteriormente exposto, o instituto da justificação de direitos no ordenamento jurídico português possui grande relevância ao simplificar, através da via extrajudicial, o registro do direito através do suprimento da exigência legal do trato sucessivo (prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite) para o titular do direito adquirir a primeira inscrição (estabelecimento do trato sucessivo), o reatamento do trato sucessivo ou o estabelecimento de novo trato sucessivo no registro predial competente.

Com isso, partindo sempre da circunstância de que o interessado não disponha de documento bastante para comprovar o seu direito, o art. 116.º do Código do Registro Predial qualifica essas três modalidades de justificação que são conjugadas com os arts. 89.º, 90.º e 91.º do Código do Notariado.

5.1.1.1. Justificação para Estabelecimento do Trato Sucessivo

De acordo com o disposto no n.º 1 do art. 116.º, para o adquirente que não disponha dos documentos para provar o seu direito, a primeira inscrição no registro (estabelecimento do trato sucessivo) poderá ser obtida através da escritura de justificação notarial ou por decisão proferida no âmbito do processo de justificação realizado nas Conservatórias de Registro Predial.³³⁹

O estabelecimento do trato sucessivo ocorre em relação a cada prédio não descrito ou descritos, mas sem inscrição de aquisição, através do primeiro registro definitivo de aquisição no registro predial. Para isso, é fundamental a apresentação dos documentos necessários exigidos por lei, relativos à aquisição dos direitos sobre o prédio e, no caso de aquisição derivada, os documentos em nome do transmitente se não estiver ainda registrado em nome do mesmo.

Nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do Código do Notariado, a justificação consiste “na declaração, feita pelo interessado, em que este se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais”

³³⁹ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 109.

Sendo alegada a usucapião baseada em posse não titulada, o legislador exigiu expressamente no n.º 2 do artigo 89.º do Código do Notariado a declaração das “circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião”.

Na justificação de direitos para obter a primeira inscrição (estabelecimento do trato sucessivo), o legislador presume a observância das obrigações fiscais por parte do justificante (regularidade fiscal), se o direito estiver inscrito em seu nome na matriz (artigo 117.º, n.º 1 do Código do Registo Predial).³⁴⁰

5.1.1.2. Justificação para Reatamento do Trato Sucessivo

De acordo com o art. 90.º do Código do Notariado e art. 116.º, n.º 2 do Código do Registo Predial, a justificação para reatamento do trato sucessivo no Registo Predial ocorre nos casos em que se pretende reatar a sequência de aquisições derivadas (dedução do trato sucessivo) a partir do titular da última inscrição, devendo constar na escritura a reconstituição do encadeamento das sucessivas transmissões, especificação das suas causas e a identificação dos respectivos sujeitos. Sendo impossível a obtenção do título aquisitivo, faz-se necessário descrever as razões resultantes dessa impossibilidade.

Nesta modalidade não se permite justificar qualquer direito, mas somente nos casos em que houve a titulação do negócio jurídico (aquisição derivada), mas que por algum motivo não se encontra o documento ou não é possível obtê-lo, ou seja, o adquirente tem o título aquisitivo e quer registrar o imóvel a seu favor, porém constata-se que o transmitente do imóvel não foi o último titular inscrito.³⁴¹ Portanto, só admite-se em situações em que o imóvel esteja descrito e identificado, assim como o trato sucessivo estabelecido no registo predial.

Podem existir também situações em que não ocorra aquisição derivada válida, pelo fato do negócio ou ato jurídico não ocorrer na forma da lei e, com isso, o interessado não possui documento com aptidão de provar seu direito. Entretanto, se o interessado exerceu posse, pacífica, pública, duradoura e no tempo previsto em lei, pode invocar o reconhecimento do seu direito de propriedade pela usucapião.

Diferentemente da modalidade anterior relativa à primeira inscrição, para reatar o trato sucessivo o legislador exigiu somente a regularidade fiscal das transmissões justificadas e que, não havendo documento comprovativo, basta a simples certificação pela repartição de

³⁴⁰ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 116.

³⁴¹ *Idem* – *Op. Cit.* p. 43.

finanças na impossibilidade de comprovar os impostos referentes às transmissões justificadas.³⁴²

Assim, cabe destacar que nos casos de reatamento do trato sucessivo, que tem por objetivo comprovar aquisições derivadas intermediárias e suprir a falta de intervenção do respectivo titular e posteriores adquirentes, não cabe a justificação para o reatamento do trato sucessivo tendo por causa o seu título aquisitivo (compra e venda, por exemplo), mas tão somente a justificação para o estabelecimento de um novo trato sucessivo para o registro de uma aquisição originária que tenha como causa a usucapião.³⁴³

5.1.1.3. Justificação para Estabelecimento do Novo Trato Sucessivo

De acordo com o art. 91.º do Código do Notariado e art. 116.º, n.º 3 do Código do Registo Predial, a justificação para reatamento de novo trato sucessivo no Registo Predial ocorre nos casos em que houve a interrupção ou quebra na cadeia de transmissões derivadas por abandono do direito pelo proprietário e se torne necessária a qualificação das circunstâncias de que resulta a posse para, assim, o interessado invocar a usucapião como causa originária da aquisição, e com isso, permitir a dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subsequentes.

De acordo com Mouteira Guerreiro:

Rompeu-se o trato sucessivo e a certa altura - designadamente por ter havido abandono por parte desse titular – começou a formar-se, a estabelecer-se, um novo trato, que já nada tem a ver com o anterior precisamente porque emerge não de uma aquisição derivada a partir dele, titular inscrito, mas sim de uma aquisição originária que se inicia contra ele, ou que pura e simplesmente o esqueceu, já que pressupõe ter havido por parte daquele titular inscrito um abandono do seu direito.³⁴⁴

Essa modalidade ocorre nas situações em que não existem as sucessivas transmissões e, não apenas os documentos comprovativos da aquisição, até o titular inscrito, ou seja, houve o rompimento do trato sucessivo e iniciou-se um novo trato que não tem mais vínculo com as transmissões anteriores e, por isso, gera uma aquisição originária, fundamentada no abandono do direito pelo titular inscrito.³⁴⁵ Portanto, no caso da usucapião, que ocorre contra ou independentemente do titular inscrito, o legislador estabeleceu expressamente no n.º 3 do art. 116.º do Código do Registo Predial que se trata de “novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado”.

³⁴² GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 116.

³⁴³ *Idem* – *Op. Cit.* p. 43.

³⁴⁴ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado.** p. 100.

³⁴⁵ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 44.

Da mesma maneira que a justificação para o reatamento do trato sucessivo, deverá o interessado descrever as sucessivas transmissões, especificar suas causas e identificar os respectivos sujeitos, e indicar ainda, as causas que resultem a impossibilidade e as circunstâncias de facto que determinam o início da posse relativamente àquelas a respeito das quais o interessado afirme ser-lhe impossível obter o título, as razões de que resulte essa impossibilidade e as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, tal como as que qualificam a posse que resulta a usucapião.³⁴⁶

5.1.2. Pressupostos da Justificação de Direitos

Para a utilização da justificação de direitos, além de observarmos as finalidades e as modalidades anteriormente apresentadas, a lei exige, seja por escritura perante o notário ou por processo diretamente ao conservador de registro predial, a presença de pressupostos (requisitos de admissibilidade) que legitimem e tornem lícito o procedimento. São esses pressupostos: (i) inexistência de qualquer situação controvertida, antagônica ou litigiosa (conflito de interesses); (ii) falta de título e não a falta de direito; (iii) inviabilidade ou impossibilidade do interessado obter o título pelas vias normais; (iv) inscrição do imóvel na matriz para a admissibilidade da justificação de direitos; (v) estrita observância da lei; (vi) objeto da justificação que somente cabe aos bens imóveis ou móveis sujeitos a registro; (vii) notificação do titular inscrito ou dos seus herdeiros.

O primeiro pressuposto é a inexistência de qualquer situação controvertida, antagônica ou litigiosa (conflito de interesses), pois se houver dúvida com relação à existência do direito, oposição ou litígio referente ao imóvel, não cabe ao notário ou conservador a competência para resolver conflitos, mas sim exclusivamente aos tribunais por seus magistrados.³⁴⁷

Na inexistência de litígio, pertence ao conservador do Registro Predial a competência para, em processo de justificação (art. n.º 116 do Código de Registo Predial), suprir, com fundamento na usucapião, a falta de título de propriedade de imóveis. Entretanto, ocorrendo qualquer litígio ou controvérsia, permanece a exclusividade dos tribunais por força do disposto no art. 205.º da Constituição da República portuguesa.

Nesse entendimento, os tribunais começaram a se declarar incompetentes quando o interessado utilizava a ação declarativa da competência material do tribunal comum em vez de entrar com o processo de justificação registral junto do competente conservador do Registo

³⁴⁶ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 44.

³⁴⁷ GUERREIRO – *Temas de Registos e de Notariado* p. 100.

Predial nos casos em que não havia oposição, violação ou ameaça objectiva de violação do reclamado direito de propriedade quanto ao exercício do direito alegado.³⁴⁸

Nesse entendimento, Pereira Rodrigues, ao destacar a importância da análise da ausência de litígio sobre o direito para aferir a competência da invocação da usucapião, afirma que:

ou ela existe e, então, o interessado no registo pode e deve recorrer desde logo ao tribunal; ou ela não existe e, então, o interessado deverá recorrer ao processo de justificação relativa ao trato sucessivo a correr no serviço de registo. Nesse processo não terá de demandar oponentes, porque oponentes não se conhecem, ressalvado o caso, de a justificação se destinar ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, da citação do titular da última inscrição (artigo 117.-G/2 do C.R.P.). Note-se, no entanto, que caso exista à partida claro litígio sobre a posse do bem, o interessado no registo pode e deve recorrer desde logo ao tribunal, pois seria puro desperdício de tempo e de meios intentar o processo no serviço do registo predial para este, depois, ter de o declarar findo mediante a oposição da parte contrária.³⁴⁹

Assim, ao invocar a usucapião pelo processo de justificação perante o conservador do registro predial, faz-se necessário proceder a notificação do titular inscrito e, se houver oposição, o conservador declara o processo findo, sendo os interessados remetidos para os meios judiciais, nos termos do n.º 2 do art. 117.º-H do Decreto-Lei n.º 273/2001.³⁵⁰

Contudo, quando invocada a usucapião diretamente ao tribunal pela ação declarativa, deverá o interessado qualificar o seu direito e pedir a citação do réu para contestar e, o magistrado, deverá ter a equidade de aguardar a resposta do réu para verificar a existência ou inexistência de uma mínima violação ou ameaça objetiva de violação do direito de propriedade.

O segundo pressuposto é que a justificação de direitos parte do propósito de resolver de forma pacífica os problemas da falta de título e não os da falta de direito, ou seja, exige-se uma razoável certeza da existência (prova) do direito,³⁵¹ pois caso contrário o notário não deverá nem mesmo lavrar a escritura e recusar a prática do ato de justificação e, o conservador do registro predial, manifestará a improcedência do pedido por despacho fundamentado pela ausência de prova do direito, pois conforme dispõe o n.º 1 do art. 43.º do Código do Registro Predial, “Só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem”.

O terceiro pressuposto que exige-se para realizar a justificação de direitos está fundamentado na inviabilidade ou impossibilidade do interessado obter o título pelas vias normais. A justificação notarial e a justificação diretamente no registro predial são exceções criadas pelo legislador para viabilizar o estabelecimento e o reatamento do trato sucessivo das

³⁴⁸ ANTUNES, Faria relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 8550/04.

³⁴⁹ RODRIGUES, Fernando Pereira – **Usucapião: Constituição Originária de Direitos através da Posse**. p.98.

³⁵⁰ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 111.

³⁵¹ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. p. 100-101.

transmissões derivadas. Esse critério legal será avaliado pelo notário ou conservador através do que foi qualificado no pedido do interessado.³⁵²

O quarto pressuposto, apesar de muita controvérsia doutrinária e jurisprudencial, configura-se, de forma objetiva, a inscrição do imóvel na matriz (identificação fiscal) para a admissibilidade da justificação notarial³⁵³, pois constitui a presunção de existência do imóvel e, por isso, sua ausência pode implicar a nulidade do ato jurídico³⁵⁴. O n.º 1 do art. 92.º do Código do Notariado e o n.º 1 do art. 117.º do Código do Registro Predial destacam expressamente a restrição à admissibilidade da justificação notarial somente aos direitos inscritos na matriz e, de forma contrária, permite na justificação registral a instauração do processo de justificação de direitos quando no mesmo momento tenha anterior pedido de sua inscrição na matriz em andamento.³⁵⁵

O quinto pressuposto destaca-se pela estrita observância da lei, isto é, por meio da justificação de direitos não se podem burlar ou descumprir a legislação, como, por exemplo, às normas administrativas concernentes ao regime jurídico do loteamento urbano ou à licença ou autorização de utilização, tema que é controverso na jurisprudência e na doutrina.³⁵⁶

No Processo n.º 27/2000 DSJ-CT, foi deliberado em 23/5/2002 pelo Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado como pressuposto para a justificação de prédios urbanos a comprovação da existência da correspondente licença de utilização e destacou que:

Como é consabido, a justificação (notarial, judicial, e, actualmente, para - judicial) visa a obtenção de um documento comprovativo do direito (justificado) para efeitos de registo. No nosso sistema registral o registo assume uma função confirmativa ou consolidativa do direito real (ou equiparado). Nesta perspectiva, o legislador é soberano no estabelecimento dos requisitos de admissibilidade e de legitimidade para o acesso dos factos a registo através da justificação. A nosso ver, com a citada norma (art. 4º do D.L. nº 281/99) o legislador – por motivações que ao caso não importa aprofundar, mas que se prendem basicamente com a defesa do consumidor – quis condicionar a justificação (notarial ou para-judicial) de direitos sobre prédios urbanos à comprovação da existência da correspondente licença de utilização, criando assim um novo requisito de admissibilidade.³⁵⁷

Cabe destacar, entretanto, que o presente trabalho não tem o interesse de se aprofundar na discussão do entendimento controvertido jurisprudencial sobre quais modalidades de justificação de direitos se aplicam à obrigatoriedade da exigência da licença de utilização para prédios urbanos, mas somente destacar que no Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 18/01/2018, processo n.º 1.441/17, houve o entendimento de que a “exigência de licença

³⁵² GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 111-112.

³⁵³ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. p. 104.

³⁵⁴ PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO – Processo n.º R.P. 33/99 DSJ-CT.

³⁵⁵ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 53.

³⁵⁶ GUERREIRO – *Op. Cit.* p. 105.

³⁵⁷ PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO – Proc. n.º C. N. 27/2000 DSJ-CT.

de utilização é obrigatória para todos os casos de justificação notarial previstos no art. 116.º do Código Registro Predial”, pois a lei não distinguiu se tratar para determinada modalidade³⁵⁸ e, de forma contrária, o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 23.04.2003, processo n.º 220/03 destacou que “só nas escrituras de justificação para reatamento do trato sucessivo em que se mostre necessário proceder à reconstituição de títulos intermédios que envolvam a transmissão de prédios urbanos será necessário fazer prova da licença de utilização”.

Com relação ao regime jurídico do loteamento urbano, por exemplo, envolve-se a aplicabilidade das restrições urbanísticas em que a usucapião não pode servir como uma “válvula de escape” para adquirir um direito que seria impossível adquirir na forma legal de negócio jurídico ou burlar normas de direito urbanístico sem a apresentação de licença administrativa exigida pelo art. 4.º, n.º1, do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação)³⁵⁹ como, por exemplo, o fracionamento ilegal de um prédio ou fracionamento irregular de parcela de terrenos para construção.

O regime jurídico da usucapião visa interesses privados e confronta com o regime jurídico do loteamento urbano, de natureza imperativa e de interesse público, através de políticas de solos e de urbanismo, caracterizado por restrições legais que não podem ser burladas ou postergadas na invocação da usucapião.³⁶⁰

Ratifica esse entendimento o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, Processo n.º 1.394/04.4PCAMD.L1.S que conclui que:

Não incorre em omissão de pronúncia (artigo 615.º/1, alínea d) do C.P.C.) o acórdão que não se pronuncia sobre se estavam preenchidos os pressupostos legais necessários para se considerar reconhecida a usucapião se tal questão ficou prejudicada pelo entendimento de que a usucapião não pode ser declarada sobre determinada parcela de imóvel para construção quando dela decorra violação de normas imperativas urbanísticas.³⁶¹

De igual modo, a jurisprudência do STJ tem julgado que “é nulo o negócio de divisão, de que resulte direta ou indiretamente, a constituição de lotes em que não conste o número e data de emissão do alvará de loteamento (cf. art. 49.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 555/99³⁶² de 16 de dezembro)” (Ac. do S.T.J. de 16/3/2010, Rel. João Camilo, C.J., 1, p. 133). Do mesmo modo, o Ac. da Relação de Lisboa de 30/4/2002 (rel. Abrantes Geraldês) C.J.,2, p. 126 decidiu que

³⁵⁸ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 57.

³⁵⁹ JARDIM; LOPES – Acesso industrial imobiliária e usucapião parciais versus destaque. p.757–811.

³⁶⁰ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 115.

³⁶¹ CASANOVA. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 1394/04.

³⁶² DECRETO-LEI n.º 555/1999 – Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

“não é permitida a aquisição por usucapião de parcela de terreno de um prédio rústico ilicitamente loteado, por isso contrariar disposições legais imperativas)”.³⁶³

Porém, nada impede dos tribunais relativizarem o entendimento com base em fundamentos, direitos e garantias fundamentais constitucionais que sobrepõem as leis materiais e normas administrativas, como, por exemplo, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, Processo nº 1.578/11.9TBVNG.P1.S1 ao concluir que:

II - A usucapião serve, além do mais, para “legalizar” situações de facto “ilegais”, mantidas durante longos períodos de tempo, inclusive até a apropriação ilegítima ou ilícita de uma coisa.

III - A eventual nulidade decorrente de ilegal fraccionamento de um prédio não constitui, por si só, fundamento para recusar a usucapião, porquanto nenhum dos diversos e sucessivos diplomas legais sobre a matéria do loteamento urbano, veio impedir a possibilidade de invocação da usucapião sobre os lotes de terreno resultantes do loteamento ilegal.

IV - Os negócios celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são, em regra, nulos (art. 294.º do CC), podendo a nulidade ser, em princípio, invocada a todo o tempo por qualquer interessado e até ser declarada oficiosamente pelo tribunal (art. 286.º do CC); porém, a não fixação de um prazo para a sua arguição não afecta os direitos que hajam sido adquiridos por usucapião.

V - Entender que a posse, baseada em acto ou facto proibido por normas imperativas do loteamento urbano (ou do destaque), é insusceptível de conduzir à aquisição da propriedade por usucapião abstrai da realidade económica e social do nosso país, onde especialmente no interior norte e centro, uma boa parte das partilhas entre maiores, nomeadamente de imóveis constitutivos dos acervos das heranças, ainda é ou era feita “de boca” e posteriormente “legalizada” com suporte na usucapião.

VI - Por conseguinte, tendo a posse dos réus sobre a parcela de terreno em litígio nos autos se consolidado por usucapião e não resultando provado que a mesma tenha sido “destinada à construção” nem imediata nem subsequentemente à concretização da divisão física do prédio original, mas antes que se encontra há mais de 20 anos a ser utilizada como parque de estacionamento automóvel, não pode deixar de se reconhecer aos réus/reconvintes o direito de propriedade sobre tal parcela.³⁶⁴

Portanto, em regra, o não cumprimento das normas imperativas de direito administrativo ou urbanístico impede a aquisição por usucapião pelo fato da posse estar baseada em um aspecto proibido por essas leis e, ao realizar uma escritura ou processo de justificação de direitos que descumpra uma norma de carácter imperativo, consideram-se nulos por força dos arts. 294.º e 295.º do Código Civil português.

O sexto pressuposto a ser observado é relacionado ao objeto da justificação que somente cabe aos bens imóveis ou móveis sujeitos a registro, pois os bens de domínio público estão excluídos do comércio jurídico (art. 202.º, nº 2 do Código Civil português).³⁶⁵³⁶⁶

³⁶³ DECRETO-LEI n.º 555/1999 – *Op. Cit.*

³⁶⁴ RIBEIRO, Nunes – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 1578/11.9TBVNG.P1.S1.

³⁶⁵ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. p. 106.

³⁶⁶ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 115.

O sétimo e último pressuposto é a notificação (pessoal ou por edital) do titular inscrito ou dos seus herdeiros,³⁶⁷ em caso de reatamento do trato sucessivo ou de estabelecimento de novo trato sucessivo, quando não há título com intervenção do titular inscrito, caso não tenha lavrado, se desconhecer onde foi celebrado ou ainda por ter sido destruído.”³⁶⁸ Portanto, esta situação restringe-se aos casos em que existe titular inscrito na matriz predial e, de acordo com o art. 7.º do Código de Registo Notarial, com o registro definitivo presume-se que “o direito existe e pertence ao titular inscrito” e de acordo com o princípio do trato sucessivo previsto no art.34.º do mesmo diploma, exige-se a intervenção do respectivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva quando houver o registro da “aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse”.

5.2. INVOCAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ÂMBITO DA JUSTIFICAÇÃO DE DIREITOS

Verificado o cumprimento dos requisitos legais (posse *ad usucapionem* e lapso temporal) exigidos para a aquisição originária por usucapião, bem como as finalidades, modalidades e pressupostos de admissibilidade exigidos para a justificação de direitos, o legítimo interessado tem a faculdade de invocar a usucapião pela via extrajudicial através da justificação de direitos para reconhecimento da aquisição do seu direito real aquisitivo de propriedade.³⁶⁹ De acordo com Mouteira Guerreiro, “a causa que em quase todas as justificações é invocada pelos interessados é a usucapião”.³⁷⁰

Por ser voluntária (arts. 303 e 1292 do Código Civil português - CCP), para ser eficaz, a usucapião precisa ser invocada pelo interessado (possuidor, credores ou terceiros com interesse na aquisição)³⁷¹ e, com isso, seus efeitos retroagem à data do início da posse (art. 1288.º do CCP), adquirindo-se o direito de propriedade no momento do início da mesma posse (art. 1317.º, al. c), do CCP).

Assim, apesar do legislador português não ter exigido forma específica para invocar a usucapião (princípio da liberdade das formas previsto no art. 219.º do Código Civil português), a justificação de direitos é o meio de suprimento mais utilizado, adequado e eficaz para provar e declarar os requisitos legais da usucapião e permitir a inscrição com base numa

³⁶⁷ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. p. 109.

³⁶⁸ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 72.

³⁶⁹ *Idem* – *Op. Cit.* p. 27.

³⁷⁰ GUERREIRO – *Op. Cit.* p. 117

³⁷¹ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 28.

aquisição originária da propriedade que exige um “título formal”³⁷² que sirva de suporte à feitura do registro,³⁷³ pois o registro só pode ser realizado com base em documentos.

Porém, de acordo com Mónica Jardim³⁷⁴, a invocação da usucapião pode ocorrer também por “mera declaração verbal; carta registada com aviso de recepção; notificação judicial avulsa, etc”, ou seja, prevalece a liberdade de forma prevista no art. 219.º do Código Civil português, o que vai contra a opinião de quem afirma que só cabe a invocação da usucapião extrajudicial por escritura de justificação notarial ou mediante processo nos serviços do Registo Predial.³⁷⁵

Como não há essa exigência legal da justificação de direitos para a invocação da usucapião, apesar de não ser comum, nada impede a invocação da usucapião por outra forma e, em momento posterior, utilize a justificação de direitos para conseguir o “título formal” exigido para o registro do direito usucapido.³⁷⁶ Como visto anteriormente no Capítulo II do presente trabalho, diferentemente ocorre no Brasil, em que a lei exige a escritura de ata notarial como requisito (pressuposto) obrigatório do processo extrajudicial da usucapião.

Nos casos em que há a inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse, a escritura de justificação notarial poderá suprir, também, a falta de intervenção do respectivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, exigida pelo princípio do trato sucessivo, de maneira que a usucapião implica novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado e, por isso, deverão ser qualificadas circunstâncias em que se baseia a aquisição originária, com dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subsequentes.

No entanto, de acordo com J. A. Mouteira Guerreiro:

não basta indicar os conceitos jurídicos que baseiam uma posse conducente à usucapião – designadamente que é exercida em nome próprio e de modo pacífico, público e continuado – mas que se torna necessário mencionar, especificamente os actos materiais da posse, bem como os factos concretos que permitem ilustrar e concluir que ela teve todas aquelas características.

Além disso, quando é invocada a usucapião, a lei no já referido nº 3 do artigo 117.º-B obriga a que se aleguem “as circunstâncias de facto que determinam o início da posse” (quando esta, como é usual, não estiver titulada). Deste modo, não basta que na escritura de justificação se indiquem os fundamentos materiais e objectivos que tornam possível a aquisição originária, pela transformação em jurídica da situação de facto de uma posse mantida por certo lapso de tempo com os sobreditos elementos.³⁷⁷

Independentemente da forma de justificação de invocação da usucapião, sendo invocada a usucapião baseada em posse não titulada, desde 1995, o Decreto-Lei n.º 207, de 14 de agosto

³⁷² JARDIM – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. p.393.

³⁷³ SOTTOMAYOR – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 5169/11.6TBSXL.L1.S1.

³⁷⁴ JARDIM – *Op. Cit.* p.392.

³⁷⁵ LEITÃO – **Direitos Reais**. p.237.

³⁷⁶ VIEIRA – **Direitos Reais: Perspectiva histórica do seu ensino em Portugal**. p. 423.

³⁷⁷ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. 117-118.

(Código do Notariado) determinou, no art. 89.º, n.º 2, a obrigação de qualificar de forma expressa “as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião”, pois não basta a indicação dos fundamentos materiais e objetivos que possibilitam a aquisição originária, exige-se, ainda, a qualificação das circunstâncias concretas que estiveram na origem da posse.³⁷⁸ Sendo a posse titulada, basta especificar a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais (art. 89.º, n.º 1, do Código do Notariado). Sendo impossível obter o título, deve-se indicar as razões dessa impossibilidade.

Portanto, sendo possível invocar a usucapião como causa aquisitiva, verifica-se que poderá ser alegada através da justificação de direitos para o caso da primeira inscrição e para o estabelecimento de um novo trato sucessivo, não sendo permitido a usucapião somente na hipótese do reatamento do trato sucessivo relativo a aquisições derivadas.³⁷⁹

Isto posto, analisaremos duas formas de invocar a usucapião pela via extrajudicial que são permitidas pela ordem jurídica portuguesa: por escritura pública de justificação notarial (para fins de Registro Predial) ou através da instauração de um processo de justificação registral diretamente nas Conservatórias de Registro Predial.

5.2.1. A Invocação Extrajudicial da Usucapião Perante os Notários para Fins de Registro Predial

Admitida no ordenamento jurídico português desde o Decreto-Lei n.º 40.603, de 18/5/1956, a justificação notarial foi criada com um processo excepcional para facilitar o registo obrigatório, destinado a obter um título que sirva de base à efetivação do registo predial³⁸⁰ e ao cumprimento do princípio registral do trato sucessivo, ao possibilitar registros que de outro modo seriam impossíveis³⁸¹ e, com isso, viabilizou a invocação extrajudicial da usucapião perante o notário, atualmente fundamentada nos arts. 89.º e ss. do Código do Notariado.

No entendimento da doutora Mónica Jardim, o interessado que recorre à escritura de justificação possui um duplo objetivo: “primeiro, o de invocar extrajudicialmente a usucapião; segundo, o de obter o título formal que sirva de suporte à feitura do registo”.³⁸²

Para estabelecimento do trato sucessivo previsto no n.º 1, do art. 116.º, do Código de Registro Predial, esse procedimento consiste na declaração unilateral feita pelo interessado, na forma

³⁷⁸ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. p. 118.

³⁷⁹ *Idem* – *Op. Cit.* p.117.

³⁸⁰ MOREIRA – **Justificação Notarial versus Justificação Registral...** p. 47.

³⁸¹ RODRIGUES – **Usucapião: Constituição Originária de Direitos através da Posse**. p. 82.

³⁸² JARDIM – **A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares ...** p.445.

de escritura pública notarial de justificação do direito, em que este se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais de titulação (art. 89.º, n.º 1, do Código do Notariado).

No entendimento de José Alberto Vieira, a escritura de justificação notarial tem como objetivo:

providenciar aos interessados um meio de titulação de factos jurídicos relativos a imóveis que ou não possam ser provados pela forma original ou cuja eficácia se desencadeia legalmente sem necessidade de observância de forma escrita, como a usucapião ou a acessão.³⁸³

Essa justificação de direitos pelo notário pode, também, suprir a presença do respectivo titular exigida pelo princípio registral do trato sucessivo nos casos de existência de inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse. Através da declaração do justificante, deduz-se o trato sucessivo a partir da última inscrição e reconstituem-se as sucessivas transmissões, com especificação das suas causas e identificação dos respectivos sujeitos. Por ser impossível obter o título relativo às transmissões, deverá o interessado declarar as razões dessa impossibilidade.

Invocando-se a usucapião, considera-se novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado e, por isso, para dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subsequentes, o interessado qualificará em sua declaração as circunstâncias em que se baseia a aquisição originária.

5.2.1.1. O Procedimento Extrajudicial no Tabelionato de Notas

A invocação extrajudicial da usucapião no âmbito da justificação notarial segue um procedimento legal e cabe ao notário, analisar e decidir se as razões invocadas pelos interessados os impossibilitam de comprovar, pelos meios extrajudiciais normais, os fatos que pretendem justificar (art. 95.º do CCP).

O notário, no exercício da sua função, deverá cumprir o princípio da legalidade, previsto no art. 11.º do Estatuto do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro, destacando que:

1 - O notário deve apreciar a viabilidade de todos os atos cuja prática lhe é requerida, em face das disposições legais aplicáveis e dos documentos apresentados ou exibidos, verificando especialmente a legitimidade dos interessados, a regularidade formal e substancial dos referidos documentos e a legalidade substancial do ato solicitado.

³⁸³ VIEIRA – Registo de usucapião titulada...p. 37.

2 - O notário deve recusar a prática de atos:

a) Que forem nulos, não couberem na sua competência ou pessoalmente estiver impedido de praticar;

b) Sempre que tenha dúvidas sobre a integridade das faculdades mentais dos participantes, salvo se no ato intervierem, a seu pedido ou a instância dos outorgantes, dois peritos médicos que, sob juramento ou compromisso de honra, abonem a sanidade mental daqueles.

3 - O notário não pode recusar a sua intervenção com fundamento na anulabilidade ou ineficácia do ato, devendo, contudo, advertir os interessados da existência do vício e consignar no instrumento a advertência feita.

Com relação aos intervenientes na justificação notarial, podemos citar o justificante (interessado) e os declarantes. Para ser justificante, o legislador permitiu não somente a legitimidade ao interessado do direito, mas também ampliou a quem demonstre legítimo interesse no registro do fato aquisitivo, como, por exemplo, os credores do titular do direito justificado (artigo 92.º, n.º 2, do Código do Notariado).

Sendo invocada a usucapião de direitos sobre bens de um casal, ambos os cônjuges devem intervir como justificantes na escritura de justificação,³⁸⁴ pois, conforme parecer de 28/9/2000, o Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado destacou:

I- A segurança do comércio jurídico imobiliário que se pretende atingir com a publicidade da situação jurídica dos prédios demanda que na escritura de justificação notarial em que seja invocada a usucapião de direitos reais sobre bens do casal intervenham ambos os cônjuges casados sob o regime de comunhão de adquiridos, quer se trate de bens comuns quer se trate de bens próprios de cada um deles, devendo no título ficar assente a qual das massas patrimoniais esses bens pertencem.

II- Para a determinação da natureza – comum ou própria de um dos cônjuges – dos bens objecto do direito justificado com base na usucapião é essencial o conhecimento das datas do início da posse e do matrimónio dos justificantes [cfr. art.s 1288º, 1317º, c), e 1722º, nº 1, c), e nº 2, b), do Cód. Civil].³⁸⁵

Diante de declarações do próprio interessado, o notário apenas atribui autenticidade aos fatos declarados na escritura de justificação com base em suas percepções, mas não garante a fidedignidade das afirmações e do direito declarado pelo justificante e confirmado pelos declarantes.

Com isso, na forma do art. 371.º n.º 1 do Código Civil português, a escritura de justificação notarial faz prova plena apenas dos fatos atestados pelo notário, o que não prova que sejam verdadeiras as afirmações declaradas perante o notário.³⁸⁶

Ratificando esse entendimento, destaca-se o Acórdão Tribunal da Relação de Coimbra, Processo nº84/2001. C1, Relator Gregório Jesus, de 26/5/2009³⁸⁷ ao concluir que:

³⁸⁴ JARDIM – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. p.403.

³⁸⁵ PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO – Proc. nº R. P. 28/2001 DSJ-CT.

³⁸⁶ MOREIRA – *Op. Cit.* p. 48.

³⁸⁷ JESUS, Gregório relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 84/2001.

I – Um documento autêntico prova a verdade dos factos que se passaram na presença do documentador, quer dizer, os factos que nele são atestados com base nas suas próprias percepções (artº 371º, nº 1, 2ª parte, do C.Civ.).

II – Isto é, um documento autêntico garante, pela fé pública de que está revestido, que os factos que documenta se passaram mas não garante, nem pode garantir, que tais factos correspondem à verdade.

III – Pode demonstrar-se que a declaração inserta num documento autêntico não é sincera nem eficaz, sem necessidade de arguição da falsidade do mesmo.

IV – A justificação notarial não constitui título de aquisição ou de transmissão do direito real, não possui qualquer eficácia constitutiva ou translativa desse direito – trata-se, muito simplesmente, de um instrumento ágil de documentação de um facto aquisitivo, para estritos efeitos de registo predial.

Cabe destacar, entretanto, que ao permitir a titulação de direitos baseada na declaração do interessado e confirmada por três declarantes, abre-se possibilidade de casos de fraude e lesão a terceiros.³⁸⁸ Por isso, o legislador, destacou de forma expressa, no art. 97.º do Código do Notariado, a obrigação dos justificantes e declarantes serem advertidos pelo notário na escritura de justificação notarial de que “incorrem nas penas aplicáveis ao crime de falsas declarações perante oficial público se, dolosamente e em prejuízo de outrem, prestarem ou confirmarem declarações falsas”.

Porém, conforme o Acórdão n.º 379/2012, a 2.ª Secção do Tribunal Constitucional³⁸⁹ concluiu em 12/7/2012 que o dispositivo legal supracitado não pode ser aplicado pelos tribunais porque é orgânica e materialmente inconstitucional por violar o princípio da legalidade penal (arts. 29, n.ºs 1 e 3, da Constituição da República portuguesa), sendo, posteriormente ratificada por Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 96/2015³⁹⁰ que declarou sua inconstitucionalidade com força obrigatória geral, após ter sido julgada inconstitucional em três casos concretos.

Assim sendo, mesmo não incorrendo em responsabilidade penal, os justificantes e declarantes podem sujeitar-se a responsabilidade civil prevista na legislação portuguesa.³⁹¹

Com relação aos documentos que devem instruir a escritura de justificação notarial para fins do registo predial, o art. 98.º do Código do Notariado exigiu para análise da situação jurídica e fiscal do imóvel objeto da justificação: a) certidão comprovativa da omissão dos prédios no registo predial emitida pela conservatória da situação do imóvel (art. 110.º-A, n.º 2, do Código Registo Predial) ou, estando descritos, certidão de teor da respectiva descrição e de todas as inscrições em vigor; b) certidão de teor da correspondente inscrição matricial.

³⁸⁸ MOREIRA – *Op. Cit.* p. 46

³⁸⁹ TRIBUNAL Constitucional emissor – Acórdão do Tribunal Constitucional com o número n.º 379/2012.

³⁹⁰ *Idem* – Acórdão do Tribunal Constitucional com o número 96/2015.

³⁹¹ JARDIM – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial, p.404.

As certidões mencionadas podem ser passadas com antecedência não superior a três meses e, sendo de teor, podem ser substituídas pela exibição do título de registro e caderneta predial, desde que tais documentos se mostrem dentro do prazo fixado para a validade das certidões.

Caso a justificação seja com a finalidade de reatamento ou estabelecimento de novo trato sucessivo são ainda exibidos os documentos comprovativos das transmissões anteriores e subsequentes ao fato justificado, se não se afirmar a impossibilidade de os obter.

Nas situações de reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento do novo trato em que se verificar a falta de título em que tenha intervindo o titular inscrito, o legislador exigiu, antes da lavratura da escritura de justificação, a prévia notificação do titular inscrito realizada pelo notário, por requerimento escrito ou verbal (reduzido a auto) do interessado na escritura.

Após a verificação da regularidade do requerimento e das provas documentais, o notário emite despacho a ordenar a notificação do titular inscrito e, no mesmo momento, solicita a notificação por edital daquele e dos seus herdeiros, para o caso de se verificar a sua ausência em parte incerta ou o seu falecimento (art. 99.º, n.º 4 do Código do Notariado). As notificações seguem as regras da lei processual civil, aplicada com as devidas adaptações (art. 99, n.º 5 do Código do Notariado). O requerimento e os documentos que instruem o pedido são apresentados em forma dupla e na hipótese de notificação de mais de uma pessoa, terão de ser apresentados tantos duplicados quantas sejam as pessoas.³⁹²

Quando realizada por edital, a notificação é realizada pela simples afixação de editais pelo prazo de trinta dias, na conservatória competente para o registro, na sede da junta de freguesia da situação do prédio ou da sede da sociedade e, quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou falecido (art. 99.º, n.º 7 do Código do Notariado).

Com isso, a inexistência da notificação direta aos interessados, inclusive nos casos em que o imóvel não esteja descrito no registro predial, a notificação por edital, também realizada atualmente pela internet, considera-se um outro meio legal de dar conhecimento a terceiros interessados.

Isto posto, a prévia notificação do titular inscrito é requisito de admissibilidade para a lavratura da escritura de justificação notarial, pois o titular inscrito se beneficia da presunção registral de que o direito existe e o pertence (art. 7.º do Código de Registro Predial) e, por isso, há a possibilidade do mesmo ter o conhecimento da justificação pretendida e, se quiser, reagir com oposição ou, em caso contrário, se o não quiser ou não puder fazer, poderá ser

³⁹² MOREIRA – *Op. Cit.* p.49.

realizada a justificação³⁹³ e deverá constar expressamente na escritura a menção de que a notificação foi efetuada.

Em brilhante parecer técnico, o Instituto dos Registos e do Notariado (IRN) no Processo n.º R.P. 136/2011 SJC-CT concluiu que:

a notificação prévia dos titulares inscritos visa tão somente dar a conhecer a estes a declaração de vontade do requerente em justificar o direito que no Registo está inscrito a favor daqueles. No nosso modesto entendimento, os titulares inscritos não podem opor-se à notificação, antes, na qualidade de interessados, terão que impugnar em juízo o facto justificado através da respectiva escritura pública (cfr. art. 101º, nº 1, C.N.). O que vale por dizer que, no registo (definitivo) do facto justificado, a intervenção do titular inscrito exigida pelo princípio do trato sucessivo na modalidade de continuidade das inscrições (cfr. art. 34º, nº 4, do C.R.P.) a muito pouco se reconduz: os titulares inscritos devem, previamente à justificação notarial, tomar conhecimento de que determinada pessoa pretende justificar o direito a seu favor inscrito. O princípio do trato sucessivo basta-se com este tipo de intervenção do titular inscrito. Se ele (titular inscrito) não impugnar em juízo o facto justificado, o justificante tem o caminho livre para o registo definitivo.³⁹⁴

A notificação supracitada não admite oposição, porém o despacho que indeferir a notificação pode ser impugnado do mesmo modo que a impugnação de recusa do notário em praticar qualquer ato que lhe seja requisitado.

Após a lavratura da escritura de justificação, conforme art. 100.º do Código do Notariado, a sua publicação deverá ser realizada por meio de extrato do seu conteúdo, a passar no prazo de cinco dias a contar da sua celebração, que será realizada em um dos jornais mais lidos do concelho da situação do prédio ou da sede da sociedade, ou, se aí não houver jornal, em um dos jornais mais lidos da região³⁹⁵.

Essa publicidade exigida pelo legislador, assim como a notificação por edital, visa dar conhecimento dos elementos essenciais da escritura de justificação a terceiros que possam ter o seu interesse afetado, independentemente de ser titular inscrito no registo predial, sobre os fatos invocados pelos justificantes (invocação da usucapião) e, assim, permitir a sua defesa através da impugnação judicial.³⁹⁶

Nesse sentido, Vicente Monteiro em publicação no site do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR) destacou que:

tratando-se de escritura pública, é exigida uma ampla divulgação pela forma que ainda hoje podemos considerar a mais eficaz – o jornal mais lido da terra – mas, no caso da justificação no registo predial, essa publicitação já não tem a divulgação tradicional e de há muito arreigada nos hábitos da população, o que – repito – me parece muito limitativo e potencialmente gerador de maior conflitualidade.

³⁹³ MOREIRA – *Op. Cit.* p.49.

³⁹⁴ PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO – Processo n.º R.P. 136/2011 SJC-CT.

³⁹⁵ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 78.

³⁹⁶ JARDIM – A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares... p.434.

É que, mesmo considerando que em geral não está em causa qualquer litígio, a invocação da usucapião pode afectar interesses de terceiros ainda que não inscritos no registo e que, por não serem directamente notificados, não terão qualquer possibilidade de se opor dentro do processo. Na verdade, a partir da entrada em vigor destas alterações, só há notificação edital – agora também em sítio na internet – no caso de se verificar o falecimento ou a ausência em parte incerta do último titular inscrito no registo predial quando o mesmo não tenha intervindo na cadeia das sucessivas transmissões. Mas, neste caso, apesar de ser uma notificação edital, ela não deixa de ter destinatários certos, pelo que, mesmo que os factos sejam conhecidos de qualquer outro interessado, não me parece que ele possa intervir nesta fase do processo. Terá de aguardar pela publicação da decisão final, mas pode não dispor dos necessários meios de acesso, e não lhe restará outra alternativa que não seja interpor a competente acção judicial de impugnação.³⁹⁷

Em relação à publicação da escritura de justificação, o interessado poderá impugnar em juízo as declarações exaradas e os fatos justificados e, simultaneamente, deverá requerer ao tribunal a imediata comunicação ao notário da pendência da acção.³⁹⁸ Existindo impugnação, as certidões só podem ser passadas depois de averbada a decisão definitiva da acção e, com isso, impossível obter o registo.³⁹⁹ Porém, cabe destacar que as certidões podem ser emitidas quando requisitadas para efeitos da própria impugnação ou em caso de requisição do tribunal.⁴⁰⁰

A emissão das certidões de escritura de justificação só pode ocorrer após decorridos 30 dias sobre a data em que o extracto for publicado e se dentro desse prazo não for recebida comunicação da pendência da impugnação (art. 93.º e 101.º, n.º 5).

Com isso, no caso de justificação simultânea, prevista no art. 93.º, que faculta ao interessado realizar a justificação no próprio título que adquire o direito (negócios jurídicos como, por exemplo, a compra e venda ou a doação com a justificação de direitos),⁴⁰¹ em que o alienante declara os fatos relativos à justificação, só podem ser extraídas certidões da escritura após a observância do prazo e das condições mencionados para a emissão das certidões das escrituras de simples justificação.

Caso ocorra a impugnação judicial de justificação notarial, cabe ao interessado provar o seu direito sem se valer da presunção do registo, pois de acordo com o entendimento uniformizado no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, Processo nº 07a2464, Relator Azevedo Ramos⁴⁰²:

Na acção de impugnação de escritura de justificação notarial prevista nos artigos 116º, nº1, do Código do Registo Predial e 89º e 101º do Código do Notariado, tendo

³⁹⁷ MONTEIRO – **Desjudicialização da justificação de direitos sobre imóveis** p. 18.

³⁹⁸ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 79.

³⁹⁹ JARDIM – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. p.406.

⁴⁰⁰ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 79.

⁴⁰¹ MOREIRA – *Op. Cit.* 45.

⁴⁰² RAMOS – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 07A2464.

sido os réus que nela afirmaram a aquisição, por usucapião, do direito de propriedade sobre um imóvel, inscrito definitivamente no registo, a seu favor, com base nessa escritura, incumbe-lhes a prova dos factos constitutivos do seu direito, sem poderem beneficiar da presunção do registo decorrente do artigo 7º do Código do Registo Predial

Não ocorrendo impugnação e, emitida a certidão da escritura de justificação, poderá o interessado dar início ao processo de registo da usucapião no registo predial,⁴⁰³ e a partir do registo da escritura da justificação de posse e requisitos legais da usucapião, poderá se beneficiar plenamente da presunção de legítimo titular do direito de propriedade do imóvel prevista no art. 7º do Código de Registo Predial.

5.2.2. A Invocação Extrajudicial da Usucapião Perante os Conservadores de Registo Predial

Regulado pelos arts 117.º-B a 117.º-P do atual Código de Registo Predial (DL n.º 224/84, de 6 de julho), o processo de justificação no registo predial é um meio alternativo à justificação notarial para invocar a usucapião na via extrajudicial diretamente na Conservatória de Registo Predial.

Com o Decreto-Lei n.º 273/2001, de 13 de outubro, através de uma estratégia de desjudicialização de matérias que não consubstanciam verdadeiro litígio, operou-se a transferência de competências dos tribunais em processos de carácter eminentemente registral dos tribunais judiciais para os próprios conservadores de registo, incluindo-se o processo de justificação judicial que passou a ser da competência exclusiva das Conservatórias do Registo Predial, garantindo-se, em todos os casos, a possibilidade de recurso.

Portanto, apesar da grande controvérsia doutrinária e jurisprudencial, mesmo sendo um processo de carácter eminentemente registral em que as partes não pretendem dirimir qualquer litígio existente, assegura-se a todos o acesso aos tribunais para defesa dos seus direitos e interesses legalmente protegidos na forma do art. 20.º n.º 1 da Constituição da República portuguesa, a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça é uníssona ao entender que:

I - Na ausência de subjacente litígio, com a entrada em vigor, em 01-01-2002, do DL n.º 273/2001, de 13-10, a competência, em razão da matéria, para o conhecimento das acções a que, anteriormente, correspondia o denominado “processo de justificação judicial”, passou a radicar, originariamente, nos conservadores do registo predial, que dela ficarão privados, em caso de ulterior dedução de oposição pelos interessados (art. 117.º-H, n.º 2, do CRgP).

II - Tal não acarreta violação do disposto no art. 20.º, n.º 1, da CRP, porquanto o correspondente direito carece de conformação através da lei, não sendo, por outro

⁴⁰³ JARDIM – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial, p.406.

lado, o respectivo titular privado de submeter a sua causa à apreciação de um tribunal, a qual é garantida, em todos os casos, como possibilidade de recurso.⁴⁰⁴

Em 2008, o Decreto-Lei n.º 116 de 4 de julho, extinguiu a competência territorial das conservatórias do registro predial e permitiu a instauração do processo de justificação em qualquer conservatória⁴⁰⁵ com competência para a prática de atos de registro predial à escolha do interessado, independentemente da situação geográfica dos imóveis.

No entanto, de acordo com Mónica Jardim, tendo em vista as particularidades do processo de justificação, “sempre que a conservatória do processo não seja a da situação dos bens, deve haver comunicação entre elas”.⁴⁰⁶

Desta forma, o interessado que verificar a ausência de litígio ou controvérsia, invocará a usucapião pelo processo de justificação perante o conservador do registro predial com a notificação (pessoal ou por edital) do titular inscrito, quando houver e, se houver oposição, o conservador declarará o processo findo e os interessados serão remetidos para o tribunal competente, nos termos do n.º 2 do art. 117.º-H do Decreto-Lei n.º 273/2001.⁴⁰⁷

Quando não houver litígio ou conflito a ser resolvido judicialmente, a competência material para a justificação de registro, desde 2002, passou ser exclusiva do conservador do registro predial e, por isso, os interessados não podem utilizar a ação comum declarativa para encobrir uma ação de justificação judicial que não existe mais legalmente. Havendo litígio desde o início em torno da existência ou da titularidade do direito, o interessado não deverá recorrer ao processo de justificação realizado nas conservatórias, mas sim intentar ação judicial que evite atos e procedimentos inúteis no registro.⁴⁰⁸

Nesse entendimento, Mónica Jardim destaca que:

após a desjudicialização do processo de justificação os tribunais comuns não deixaram de ser competentes em razão da matéria para reconhecer que uma determinada pessoa adquiriu a propriedade de um determinado terreno com base em usucapião, por isso, na ausência de litígio, o tribunal não se deve declarar materialmente incompetente, mas deve considerar que falta interesse em agir ao autor.⁴⁰⁹

Portanto, o interessado não está impedido de invocar a usucapião diretamente ao tribunal pela ação comum declarativa (tendo em vista que o processo de justificação judicial foi extinto), em que deverá qualificar no pedido o seu direito e pedir a citação do réu para contestar, onde

⁴⁰⁴ VALE – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 2688/05.7TBCLD.L1.S.

⁴⁰⁵ GUERREIRO – **Temas de Registos e de Notariado**. p. 110.

⁴⁰⁶ JARDIM – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. p.406.

⁴⁰⁷ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 111.

⁴⁰⁸ JARDIM – A Evolução Histórica da Justificação de Direitos ... p.446.

⁴⁰⁹ *Idem* – *Op Cit.* p. 447.

o magistrado deverá ter a equidade de aguardar a resposta do réu a fim de verificar a existência ou inexistência de uma mínima violação ou ameaça objetiva de violação do direito de propriedade que caracterize um litígio ou controvérsia a serem dirimidos judicialmente.

5.2.2.1. O Procedimento Extrajudicial na Conservatória do Registro Predial

Com a apresentação do pedido do reconhecimento do direito (aquisição da propriedade pela usucapião) e dos documentos que o devem acompanhar no serviço de registro com competência para a prática de atos de registro predial (art. 117.º-B do Código de Registro Predial)⁴¹⁰, bem como o respectivo pagamento dos emolumentos devidos, considera-se iniciado o processo de justificação registral, no qual o interessado poderá invocar a usucapião extrajudicial, independentemente de qualquer atividade notarial prévia. Na forma do art. 151.º, n.º 1 do Código de Registro Predial, no momento do pedido deve ser realizado o pagamento dos emolumentos (preparo), sob pena de rejeição do pedido, a qual pode ser impugnado.⁴¹¹

No entendimento de Mónica Jardim, com as alterações realizadas pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, o art.117.º-B que mencionava "requerimento", agora passou a falar em "pedido", o que demonstra o afastamento de um regime formal de petição inicial, ou seja, a necessidade de um requerimento formal, de modo a possibilitar ao interessado que seu pedido seja realizado de forma verbal (princípio da oralidade) e o serviço registral venha a reduzi-lo por escrito a auto e fazê-lo subscrever pelo interessado.⁴¹²

O justificante, como legítimo interessado, tem a iniciativa para realizar o pedido, nunca podendo o conservador oficiosamente dar início ao processo.⁴¹³

O legitimado deverá solicitar no pedido o reconhecimento do direito em causa, identificar o imóvel objeto do direito justificado, bem como oferecer e apresentar os meios de prova (documental e/ou testemunhal), que considere pertinentes a cada caso, de forma a qualificar o seu direito mesmo quando lhe faltar documento comprobatório.⁴¹⁴

Quando se tratar de estabelecer o trato sucessivo, relativamente a imóveis não descritos ou a imóveis descritos sobre os quais não incida inscrição de aquisição, de reconhecimento ou de

⁴¹⁰ JARDIM – A Evolução Histórica da Justificação de Direitos. p. 435.

⁴¹¹ GERALDES; GOMES, *Op. Cit.* p. 129.

⁴¹² JARDIM – *Op. Cit.* p.407.

⁴¹³ *Idem* – *Op. Cit.* p. 436.

⁴¹⁴ GERALDES; GOMES, *Op. Cit.* p. 122.

mera posse, o interessado deverá indicar a causa da aquisição e as razões que impossibilitam a sua comprovação pelos meios normais.⁴¹⁵

No caso de reatamento do trato sucessivo, na impossibilidade de se obter o título aquisitivo, o justificante deverá indicar as sucessivas transmissões a partir do titular inscrito, com especificação das suas causas e a identificação dos respetivos sujeitos, bem como as razões que o impedem de comprovar o seu direito pelos meios normais.⁴¹⁶

Tratando-se do estabelecimento de um novo trato sucessivo, em virtude de uma interrupção na cadeia das transmissões própria da dinâmica do trato sucessivo, deverá o justificante mencionar as circunstâncias em que baseia a aquisição originária, bem como as transmissões que a tenham antecedido e as subsequentes.⁴¹⁷

Em qualquer das situações de justificação em que se invoque a usucapião, deverá o interessado declarar expressamente as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, quando não titulada, bem como, em qualquer caso, as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.⁴¹⁸

Outra exigência na invocação da usucapião é a indicação das transmissões que tenham antecedido a aquisição originária e as subsequentes, se estiver em causa o estabelecimento de novo trato gerado pela usucapião, ou seja, exige-se de certa forma a dedução do trato sucessivo como mero efeito de ligação entre as transmissões e não o reconhecimento efetivo de causa de aquisição originária.⁴¹⁹ Para Mónica Jardim, esta solução legal teve como finalidade compensar o fato do ordenamento jurídico português reconhecer a usucapião *contratabular*, ou seja, admitir que a usucapião opere em contraste com a realidade registral sem introduzir limites legais como forma de proteger terceiros.⁴²⁰

Além das menções supracitadas, a lei exige para registro também a identificação dos sujeitos nos termos da alínea e) do n.º 1 do art. 93.º, bem como a descrição do imóvel ou as menções necessárias à sua descrição, bem como a indicação do número, data de emissão e entidade emitente das certidões de registo que tenham sido apresentadas ou, no caso de certidão permanente, a indicação do respetivo código de acesso, em cumprimento do disposto na alínea a) e b) do n.º 1 do art. 44.º do Código de Registo Predial.

Na forma do art. 82.º do Código de Registo Predial, na descrição deverá constar o número de ordem privativo dentro de cada freguesia (alínea a) do n.º 1), a natureza do prédio (rústica,

⁴¹⁵ DECRETO-LEI n.º 207/1995 – *Op. Cit.* Art.89.º; DECRETO-LEI n.º 224/1984 – *Op. Cit.* Art. 117.º-B, 2, a).

⁴¹⁶ DECRETO-LEI n.º 207/1995 – *Op. Cit.* Art. 90.º; DECRETO-LEI n.º 224/1984 – *Op. Cit.* Art.117.º-B, 2, b).

⁴¹⁷ *Idem* – *Op. Cit.* Art. 91.º; *Idem* – *Op. Cit.* Art. 117.º-B, 2, c).

⁴¹⁸ *Idem* – *Op. Cit.* Art. 91.º; *Idem* – *Op. Cit.* Art. 117.º-B, 3.

⁴¹⁹ GERALDES; GOMES, *Op. Cit.* p. 123.

⁴²⁰ JARDIM – A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares ... p.434.

urbana ou mista), a denominação do prédio e a sua situação (lugar, rua, números de polícia ou, se não existirem, confrontações), composição sumária e área do prédio e a sua situação matricial expressa pelo número de matriz, definitivo ou provisório, ou pela menção de estar omissa.

No caso em que o imóvel não estiver descrito no registro, esta circunstância deverá ser comprovada por certidão negativa emitida pela conservatória da situação do imóvel, com antecedência não superior a três meses (art. 110-A, n.º 2, do Código Registral Predial).⁴²¹

Com relação aos meios de prova que serão apresentados junto ao pedido no início do processo de justificação registral, o interessado poderá apresentar documentos e/ou testemunhas pertinentes ao seu direito justificado.

Ao indicar os meios de prova e a causa da aquisição, e ao justificar a falta de documento aquisitivo, deverá mencionar o motivo pelo qual não pode comprovar pelos meios normais, conforme o caso (estabelecer o trato sucessivo ou estabelecer novo trato sucessivo).

Nos termos do art. 117.º-C, n.º 1 do Código de Registro Predial, com o pedido devem ser apresentados:

- a) testemunhas, em número de três; b) documentos comprovativos das transmissões anteriores e subsequentes ao facto justificado a respeito das quais se não alegue a impossibilidade de os obter; c) outros documentos que se considerem necessários para a verificação dos pressupostos da procedência do pedido.

Quanto às testemunhas, aplica-se o disposto quanto aos declarantes no processo de justificação notarial constante no art. 68.º do Código do Notariado (incapacidade ou inabilidade de ser testemunha).

Outro documento importante a se apresentar junto ao pedido é a certidão de teor da inscrição matricial ou comprovativo do pedido de inscrição, tendo em vista constituir pressuposto do processo, sempre que os direitos a justificar devam constar da matriz (art. 117.º-A Código de Registro Predial). Cabe destacar, entretanto, que de acordo com os n.ºs 2 e 4 do art. 31.º do mesmo diploma legal, essa prova pode ser abdicada quando o serviço de registo possa obtê-la por acesso direto às bases de dados da administração fiscal ou por solicitação oficiosa e gratuita do documento aos serviços fiscais.

Da mesma forma, de acordo com o art. 117.º do Código de Registro Predial, cabe ao justificante comprovar o cumprimento das obrigações fiscais referentes às transmissões que não constem da matriz.

⁴²¹ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 124.

Nos casos em que o imóvel não esteja descrito, o interessado deverá comprovar essa circunstância por certidão passada pela conservatória com antecedência não superior a três meses, na forma do art. 44.º, n.º 3 do Código de Registro Predial.

Com a apresentação do pedido e a devida anotação no diário (destinado à anotação cronológica dos pedidos de registro e respetivos documentos), o conservador do registro procederá imediatamente, de ofício, o averbamento de pendência da justificação (art. 117.º-E, n.º1 do Código de Registro Predial), reportando-se a essa data os efeitos dos registros que venham a ser efetuados na sequência da justificação,⁴²² que possui com suas devidas adaptações, a produção de efeitos da prenotação realizado no direito registral brasileiro que visa dar preferência e obstar o registro de títulos contraditórios.

Sendo o caso de imóvel ainda não descrito, será necessário a abertura de sua descrição em matrícula provisória que será inutilizada no caso de cancelamento posterior do averbamento da pendência, exceto se subsistir outros registros realizados sobre o imóvel. Sendo indeferido o pedido de justificação ou declarado extinto o processo por decisão definitiva, deverá ser cancelado o averbamento de pendência.

Nos termos da alínea b) do n.º 2 do art. 92.º do Código de Registro Predial, todas as averbações e os registros posteriores ao averbamento de pendência a justificação e que dependam, direta ou indiretamente, da decisão do processo de justificação pendente, são qualificados como provisórios por natureza,⁴²³ ou seja, no caso da invocação da usucapião não há o da aquisição pelo requerente, nem mesmo da mera posse.

Ao comentar sobre a natureza provisória dos registros, Maria Ema Guerra destaca o acórdão da Relação de Évora, de 13-3-1986, no Boletim do Ministério da Justiça nº 357, p. 512 e destacou que:

as inscrições provisórias por natureza são aquelas que, por virtude de disposição expressa da lei, só como tais podem ser requeridas e efectuadas. As inscrições provisórias por dúvidas surgem nos casos em que o conservador, por duvidar da legalidade, suficiência ou autenticidade dos títulos ou por outros motivos, tenha de recusar o registro definitivo.⁴²⁴

O averbamento de pendência da justificação possui uma dupla função, isto é, dar publicidade e alertar potenciais interessados pelo fato de se encontrar em andamento para o imóvel um processo de justificação de direitos, bem como viabilizar a preferência do registro definitivo após decisão final do processo de justificação, ficando os atos subsequentes sujeitos ao regime

⁴²² GERALDES; GOMES – a *Op. Cit.* p. 130.

⁴²³ GUERRA – **Código de Registo Predial-Anotado**. p.167.

⁴²⁴ *Idem* – *Op. Cit.* p. 165.

provisório até decisão final do processo pendente.⁴²⁵ Sendo indeferido o pedido de justificação ou declarado findo o processo, com o registro da decisão definitiva o averbamento da pendência é oficiosamente cancelado (art. 117.º-E, n.º 5, do Código Registro Predial). Considera-se um ato registral imprescindível que protege não somente os direitos do justificante, mas também o direito de terceiros.⁴²⁶

Diante da análise do pedido pelo Conservador do registro predial após averbamento de pendência de justificação, o pedido poderá ser liminarmente indeferido quando for manifestamente improcedente ou quando não possa ser aperfeiçoado o pedido, sendo o interessado (usucapiente) notificado da decisão.

De acordo com José Lebre de Freitas,⁴²⁷ o pedido é manifestamente improcedente quando não há dúvidas, em face da narração dos fatos feita pelo próprio autor, sobre a inoccorrência dos factos constitutivos desse direito ou sobre a ocorrência de factos que o impedem ou extinguem. Porém, a simples interpretação ou aplicação de uma norma de direito que seja suscetível de ter mais do que um entendimento pela doutrina ou jurisprudência não deve levar nunca ao indeferimento liminar.

Quando puder ser aperfeiçoado o pedido, o justificante será notificado (convidado) para no prazo de dez dias juntar ao processo os documentos em falta (comprovativos dos factos alegados, que só documentalmente possam ser provados e cuja verificação constitua pressuposto da procedência do pedido) ou prestar declaração complementar sobre os elementos de identificação omitidos (elementos de identificação do prédio exigidos para a sua descrição, nos termos da alínea b) do n.º 1 do art. 44.º do Código do Registro Predial)

Caso o interessado não consiga suprir as irregularidades após o prazo de dez dias da notificação, o conservador de registro predial extinguirá o processo por decisão fundamentada e notificará o interessado para o seu conhecimento. Sendo reparada a irregularidade ou a decisão de indeferimento liminar após impugnação, o processo prossegue.

Na ocorrência de indeferimento liminar realizado por despacho fundamentado do conservador, o justificante será notificado para se quiser, impugnar a decisão. Não sendo reparada a decisão liminar, o justificante será novamente notificado pelo conservador do registro predial. Sendo apresentada oposição ao pedido de justificação, o processo será declarado concluído e os interessados remetidos para o tribunal. Na omissão de oposição, o processo será remetido ao tribunal para que seja decidida a impugnação da decisão que

⁴²⁵ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 131.

⁴²⁶ *Idem* – *Op. Cit.* p. 132.

⁴²⁷ FREITAS – **Introdução ao Processo Civil: Conceito e princípios gerais à luz do novo código.**p.60.

indeferiu liminarmente o pedido. Essa fase do procedimento se assemelha com o procedimento de suscitação de dúvida previsto no ordenamento jurídico brasileiro, em que através de um processo administrativo o judiciário analisará o questionamento do registrador. Assim como na justificação notarial, a justificação para o reatamento ou estabelecimento de novo trato sucessivo, quando se verifique falta de título em que tenha intervindo, depende da prévia notificação do titular da última inscrição para o seu conhecimento e oportunidade de se opor (defender) ao pedido de justificação. Essa intervenção do titular inscrito é exigida em cumprimento ao princípio do trato sucessivo na modalidade de continuidade das inscrições (art. 34.º, n.º 4, do Código do Registro Predial). Se o mesmo não impugnar em juízo o fato justificado, o conservador verá a viabilidade do registro definitivo.

Na ausência ou falecimento do titular inscrito no registro, a notificação ocorrerá por edital, que ocorre por simples afixação de editais pelo prazo de trinta dias na Conservatória de Registro Predial da situação do imóvel na sede de junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou do falecido, sendo as mesmas publicadas no sítio da internet (www.predialonline.mj.pt), nos termos da alínea a) do art. 7.º da Portaria n.º 621/2008, de 18 de julho.⁴²⁸

Cabe destacar que, pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho,⁴²⁹ a citação foi substituída pela notificação, pois a citação é considerada para os casos de litígio em que estão presentes autores e réus como partes do processo, diferentemente da notificação que de forma simples permite dar conhecimento as partes interessadas do processo de justificação, bem como oportunidade para se oporem ao pedido do justificante.

Apesar da revogação do n.º 1 do art. 117.º-G que previa a citação obrigatória do Ministério Público, verifica-se necessário a sua presença nos casos gerais de competência obrigatória geral do mesmo prevista no art. 4.º, 1, a) da Lei n.º 68/2019, de 27 de agosto⁴³⁰ (Estatuto do Ministério Público), isto é, quando faz-se necessário representar o interesse dos incapazes, os incertos e os ausentes em parte incerta.⁴³¹ Porém, diante dessa renovação e da ausência de notificação, torna-se impossível o Ministério público deduzir impugnação.

Não sendo necessária a notificação por se tratar de justificação para primeira inscrição ou no caso de ausência de oposição, o processo avança para a fase de instrução e inquirição das testemunhas em que os depoimentos serão reduzidos a escrito por extrato.

⁴²⁸ PORTARIA n.º 621/2008 – Regulamenta os pedidos de registo predial.

⁴²⁹ DECRETO-LEI n.º 116/2008 – Adota medidas de simplificação...

⁴³⁰ LEI n.º 68/2019 – Aprova o Estatuto do Ministério Público.

⁴³¹ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 139.

Terminada a fase da instrução, o conservador do registro predial proferirá a decisão (relatório preciso e conciso do pedido, diligências efetuadas e provas obtidas) com a respectiva fundamentação de fato e de direito⁴³² no prazo de 10 dias, especificando, se for o caso, as sucessivas transmissões realizadas, bem como as causas e identidade dos sujeitos. Os interessados serão notificados da decisão no prazo de 5 dias e, tornando-se definitiva a decisão, procede-se de ofício os registros solicitados pelo interessado e a publicação da decisão do processo de justificação em sítio da internet de acesso público (www.predialonline.mj.pt).⁴³³ Essa publicidade visa dar conhecimento da decisão a terceiros interessados para recorrerem judicialmente e, por isso, precede a elaboração do registro que ocorrerá somente quando a decisão se tornar definitiva.

A decisão final do conservador de registro poderá ser recorrida pelo Ministério Público ou qualquer interessado por impugnação judicial ao tribunal competente na área da circunscrição a que pertence a conservatória onde pende o processo, por meio de requerimento devidamente fundamentado que será apresentado no serviço de registo em que o processo se encontra pendente, a qual será anotado no diário e remetido o processo pelo conservado do registro predial à entidade competente no mesmo dia em que for recebido. De acordo com o n.º 1 do art. 117.º-I e do art. 638.º da Lei n.º 41/2013, de 26 de junho (Código de Processo Civil Novo)⁴³⁴, o prazo para a impugnação, que tem efeito suspensivo, é de 30 dias a partir da notificação da decisão.

A sentença proferida no tribunal da 1.ª instância é susceptível de recurso para o Tribunal da Relação, que tem efeito suspensivo, deve ser interposto no prazo de trinta dias e é processado e julgado como agravo em matéria cível.⁴³⁵ Do acórdão do Tribunal da Relação também cabe recurso para o Supremo Tribunal de Justiça.⁴³⁶ Decidido o recurso, após o trânsito em julgado da sentença ou do acórdão proferido, deve o processo de justificação ser devolvido ao serviço de registo predial. Sendo o recurso julgado procedente, os registros determinados pelo tribunal serão realizados pelo conservador. Não conseguindo o interessado (justificante) provar a sua pretensão diante de um pedido julgado improcedente, não estará este impedido de intentar novo processo de justificação, pois a decisão não forma caso julgado.⁴³⁷

⁴³² GERALDES; GOMES – p. 142.

⁴³³ *Idem* – *Op. Cit.* p. 143.

⁴³⁴ LEI n.º 41/2013 – Aprova o Código de Processo Civil.

⁴³⁵ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 145.

⁴³⁶ *Idem* – *Ibidem*.

⁴³⁷ GERALDES; GOMES – *Op. Cit.* p. 148.

CONCLUSÃO

Desde a Roma antiga, o instituto da usucapião demonstra sua grande importância por ser considerado um instrumento jurídico que viabiliza a regularização de irregularidades (vícios) da aquisição de bens, de forma a permitir o reconhecimento da propriedade ao possuidor que possui uma posse qualificada e que a exerce pelo tempo exigido por lei.

Em sua evolução, o instituto busca se adequar às necessidades e à realidade da sociedade e, com isso, protege o possuidor do bem que cumpre as normas legais e apresenta um aproveitamento ideal do bem, ou seja, exerce a função social da propriedade, que, através da usucapião, não visa satisfazer o interesse pessoal do possuidor, mas sim o interesse público fundamentado na segurança jurídica dos negócios imobiliários, bem como na certeza sobre o real titular do bem.

Verifica-se no ordenamento jurídico brasileiro e português, mesmo que em momentos distintos, uma grande judicialização diante de novas legislações que permitiram uma grande proteção à cidadania, oriundas de anos de defesa pela restauração do Estado Democrático de Direito e que, por consequência, criou-se uma verdadeira crise diante do consequente excesso de demandas que gerou morosidade e ineficiência ao sistema jurídico, de forma a colocar em risco princípios constitucionais e processuais que visam a duração razoável do processo, celeridade processual e o efetivo acesso à justiça.

Com isso, exigiu-se a necessidade de um novo modelo de administração da justiça através da reforma do ordenamento jurídico. Assim, a desjudicialização se apresenta como o meio hábil de resposta à incapacidade do Poder Judiciário para resolver o excesso de demandas e possibilitar ao Estado prestar um efetivo acesso à justiça.

A importância da desjudicialização perante o instituto da usucapião se qualifica pelo fato de permitir, através das reformas do ordenamento jurídico brasileiro e português, transferir competências, que antes eram exclusivamente judiciais, para os notários e registradores como uma das soluções que visa responder à incapacidade de resposta dos sistemas judiciais às demandas, ao excesso de formalismo, aos altos custos, à morosidade e o difícil acesso à justiça.

Em Portugal, destaca-se a política de desjudicialização das matérias que não consubstanciam verdadeiro litígio, o Decreto-Lei n.º 273, de 13 de outubro de 2001, que alterou os Códigos do Registro Civil, do Registro Predial, do Registro Comercial e do Notariado e transferiu as competências em processos de caráter eminentemente registral dos tribunais judiciais para os próprios conservadores de registro, visando a desburocratização e simplificação processual do

registro de determinados atos, garantindo-se, todavia, em todos os casos, a possibilidade de recurso.

Dessa forma, apresentou-se no presente estudo a justificação de direitos como o meio mais eficaz para invocar a usucapião extrajudicial em Portugal, que poderá ocorrer por escritura pública através de um notário, para fins de registro predial, ou diretamente em qualquer conservatória de registro.

No Brasil, tendo como parâmetro a legislação portuguesa e, com base na política de desjudicialização dos processos, o Código de Processo Civil brasileiro de 2015 em seu art. 1.071.º alterou a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) para acrescentar o art. 216-A, que regulamentou o procedimento da usucapião extrajudicial de forma administrativa junto ao Registro de Imóveis, e exigiu, como requisito essencial do procedimento, a lavratura pelo notário da ata notarial atestando (existência e o modo de existir) por fatos ou documentos do tempo de posse do requerente e de seus antecessores, para instruí-la junto ao requerimento inicial.

Dessa maneira, o presente trabalho visou apresentar as principais características e as principais diferenças entre a usucapião extrajudicial consagrada entre Portugal e Brasil. Essa análise visa propiciar uma visão da aplicação do instituto da usucapião extrajudicial em ambos os ordenamentos jurídicos, bem como possibilitar ideias para inovações legislativas que melhorem a sua prática perante a sociedade.

Portanto, a primeira diferença é com relação ao procedimento. No Brasil, o legislador exigiu, como requisito obrigatório do procedimento extrajudicial, a apresentação de ata notarial realizada por notário que será apresentada na instrução do processo que será realizado diretamente no registro de imóveis competente. Em Portugal, a invocação extrajudicial da usucapião tem como meio mais eficaz a justificação de direitos e, pode ocorrer de duas formas, ou seja, através da escritura de justificação de direitos lavrada por notário para fins de registro predial ou, através do procedimento de justificação de direitos que ocorre diretamente em qualquer conservatória de registro.

Outra diferença importante é a sua abrangência. No ordenamento jurídico brasileiro, verifica-se que o legislador apenas privilegiou os direitos reais sobre coisas imóveis e não os móveis, diferentemente do ordenamento jurídico português que permitiu o reconhecimento extrajudicial para os bens móveis sujeitos a registro.

Outro ponto de distinção são as modalidades de usucapião reconhecidas legalmente nos ordenamentos jurídicos. No brasileiro, o legislador apresenta na Constituição Federal, no Código Civil e em outras legislações especiais, diversas modalidades de usucapião, que

fundamentada na função da propriedade, se adéquam a uma determinada realidade e particularidade. De forma distinta do direito romano e do brasileiro, o ordenamento jurídico português não distinguiu a usucapião ordinária da usucapião extraordinária, mas tão somente estabeleceu variações do tempo de posse para usucapir de acordo com a existência ou não do título aquisitivo e seu registro, bem como a qualidade da posse (boa-fé ou má-fé), não permitindo a posse violenta ou oculta.

Outra dessemelhança ocorre na análise da natureza jurídica da usucapião como instituto e da usucapião extrajudicial como procedimento.

Na análise da usucapião como instituto, os ordenamentos jurídicos entendem que a natureza da aquisição na usucapião é originária baseada na posse, pois não há vínculo entre o antigo titular e o atual possuidor (inexistência de um transmitente), e que ocorre pelo decurso do prazo legal sem a tutela do antigo titular do bem, de forma a reconhecer o direito ao possuidor que tem sobre o bem uma legítima função social da propriedade.

Porém, a grande diferença ocorre sobre os efeitos da aquisição originária da propriedade pela usucapião. No Brasil, a usucapião ocorre de forma automática após o cumprimento de todos os requisitos legais, sendo necessário o pedido do interessado, judicialmente, através da ação ou da exceção para o seu reconhecimento e determinação dos seus efeitos através de uma sentença ou, extrajudicialmente, com pedido no Registro de Imóveis competente através de decisão fundamentada do registrador.

Essa decisão (judicial ou extrajudicial) produz simplesmente efeitos declaratórios e não constitutivos, pois identifica e declara apenas o cumprimento dos requisitos legais para a aquisição da propriedade. Outro ponto de destaque dessa decisão, é o seu efeito *ex tunc*, isto é, retroage à data da consumação da prescrição aquisitiva (requisitos legais foram efetivamente cumpridos).

Diferentemente, a lei portuguesa destaca que a usucapião não ocorre automaticamente como no Brasil, mas sim depende do pedido do interessado (invocação), ou seja, é uma faculdade estabelecida pelo legislador e tem efeitos retroativos à data do início da posse.

Quanto ao registro da usucapião, em regra, no Brasil opera-se com efeito constitutivo e, como uma exceção, o registro da aquisição originária por usucapião, seja por sentença declaratória judicial ou pedido e decisão extrajudicial do registrador, tem um efeito declarativo ou consolidativo da eficácia *erga omnes*, além de provar a propriedade do adquirente e permitir a livre disposição ou oneração do bem.

Diferentemente, em Portugal, em regra, o registro tem um efeito meramente declarativo, ou seja, o adquirente do direito real torna-se titular independentemente do registro, porém a

ausência do registro não consolida a eficácia *erga omnes* do direito real adquirido em face de terceiros. Porém, como exceção à regra, o registro da aquisição por usucapião apenas produz um efeito enunciativo ou de publicidade notícia e, portanto, o usucapiente, mesmo que não registre, pode sempre opor o seu direito a terceiros (art.5.º n.º 2 do Código de Registo Predial português)

Por fim, quanto à análise específica da natureza jurídica da usucapião extrajudicial, no Brasil, a mesma qualifica-se como administrativa e não jurisdicional, pois é da competência exclusiva do oficial de Registro de Imóveis, sendo que, a qualquer tempo o interessado o poderá recorrer aos tribunais. Essa qualificação é reflexo da definição do notário e do oficial de Registro de imóveis como agentes públicos que são caracterizados como particulares em colaboração com o poder público no exercício privado de função pública e, portanto, tem reflexo nas suas qualificações e decisões de reconhecimento e registro da usucapião, em virtude do grande peso da sua responsabilidade civil subjetiva por dano causado aos usuários na prática da atividade pública a eles delegada (art. 22.º, da Lei n.º 8.935/1994).

De forma diferente, em Portugal, como visto, a invocação da usucapião se opera de forma mais efetiva através da justificação de direitos, seja pelo notário para fins registrais ou diretamente por processo na conservatória de registro. Nesse entendimento, destaca-se que no ordenamento jurídico português, a invocação da usucapião extrajudicial, no âmbito da justificação de direitos, não é denominada como um procedimento administrativo, mas sim como um procedimento especial realizado por funcionário público, pois além de sua obrigação de qualificar, tem independência e responsabilidade para proferir suas decisões, atuando como um julgador extrajudicial.

Os notários foram funcionários públicos até 2004 (privatização do notariado), porém o conservador permanece como funcionário público, o que denota a este último permanecer sujeito ao procedimento disciplinar geral da função pública e ao regime da responsabilidade civil do Estado por atos de gestão pública.

Deste modo, em síntese, conclui-se, no sentido de que a usucapião extrajudicial encontra-se presente nos ordenamentos jurídicos brasileiro e português, sendo um excelente caminho para combater o excesso de demandas e a consequente crise no Judiciário. No mais, possibilita ao Estado prestar um efetivo acesso à justiça. Apesar da complexidade prática do instituto na esfera extrajudicial, os notários e registradores cumprem um papel importantíssimo através de suas serventias extrajudiciais para potencializar e desenvolver o melhor procedimento nos casos em que não houver controvérsias ou litígios.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Abilio Vassalo – Usucapião de imóveis sem indenização : o "teste de conformidade com a Constituição" e o Acórdão do Tribunal Constitucional N.º 205/2000, de 4 de Abril de 2000 (Proc. N.º 390/96). In **Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita**. Coimbra: Coimbra Editora, 2009. ISBN 9789723217490

ALVES, José Carlos Moreira – **Direito Romano**. 13.^a ed., rev., 3.^a tir. Rio de Janeiro: Forense, 2002. ISBN 853091080x

ARAUJO, Fabio Caldas de – **Usucapião no âmbito material e processual: obra atualizada de acordo com o novo Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 2.^a tir. Rio de Janeiro: Forense, 2005. 372 p. ISBN 8530916298

_____ – **Usucapião**. 3.^a ed., rev. e atual. de acordo com o novo Código de processo civil. São Paulo: Malheiros, 2015. 591 p. ISBN 9788539203024

ASCENSÃO, José de Oliveira – **Direito Civil: reais**. 5.^a ed., rev. e ampl. Lisboa: Coimbra Editora, 1993. 704 p. ISBN 9723205858

AVVAD, Pedro Elias – **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. 2.^a ed., rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. 712 p. ISBN 9788571477155

BARROSO, Luís Roberto – **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção de novo modelo**. 5.^a ed. São Paulo: Saraiva, 2015. 576 p. ISBN 9788502228047

BEDAQUE, José Roberto dos Santos – **Tutela cautelar e tutela antecipada: tutelas sumárias e de urgência**. 4.^a ed., rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2006. 440 p. ISBN 9788574206240

BEVILÁQUA, Clóvis – **Direito das Coisas**. Prefácio de Francisco Cesar Asfor Rocha. Brasília. DF: Senado Federal, 2003. Coleção História do Direito Brasileiro. v. 2.

BONNET, Piero Antonio – Diritto canonico. In **Enciclopedia del diritto**. Milano: Giuffrè, 1986. v. 35.

BORGES, Antonino Moura – **Usucapião**. 3.^a ed. Campo Grande, MS: Contemplar, 2013. 891 p. ISBN 978856354043-0

BRANDELLI, Leonardo – **Ata notarial**. Porto Alegre, RS: SAFE, 2004. 286 p. ISBN 8575252704

_____ – **Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016. 140 p. ISBN 9788502636989

BRANDT, Cássio Augusto Barros – Das modalidades de usucapião. **Revista de direito privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 12 n.º 45, (jan.-mar. 2011), p. 219–239.

CARVALHO, Afrânio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015 de 1973 com as alterações da Lei n. 6.216 de 1975, Lei n. 8.009, de 29-03-1990 e Lei n. 8.935, de 18-11-1994**. 4.ª ed., rev. e atual., 2.ª tir. Rio de Janeiro: Forense, 1998. 523 p. ISBN 8530904931

CHALHUB, Melhim Namem – **Direitos Reais**. Prefácio Sylvio Capanema de Souza. 2.ª ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. 299 p. ISBN 9788520351079

CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; DINAMARCO, Cândido Rangel; GRINOVER, Ada Pellegrini – **Teoria Geral do Processo**. Prefácio do prof. Luís Eulalio de Bueno Vidigal. 30.ª ed., rev., atual. e aum. São Paulo: Malheiros, 2014. 448 p. ISBN 9788539202256

CORDEIRO, António Menezes – **A Posse: perspectivas dogmáticas actuais**. 3.ª ed. Coimbra: Almedina, 2000. 194 p. ISBN 9724014134

CORDEIRO, Luiz Felipe de Freitas; KLEINPAUL, Bruna Marques da Costa; ANDRADE, Janete Aparecida de – Usucapião Extrajudicial como facilitador da regularização fundiária. **Migalhas** [Em linha]. Set. 2016. [Consult. 25 Set. 2020]. Disponível <https://www.migalhas.com.br/depeso/245617/usucapiao-extrajudicial-como-facilitador-da-regularizacao-fundiaria>

COSTA, Valestan Milhomem da – Os requisitos para a usucapião extrajudicial na sistemática do Novo Código de Processo Civil e a questão da competência funcional do tabelião de notas e do oficial do registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 38, n.º 79, (jul.- dez. 2015), p. 155-177

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho – **Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência**. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. 608 p. ISBN 9788544221730

CRETELLA JÚNIOR, José – **Curso de Direito Romano: o direito romano e o direito civil brasileiro, no novo código civil**. 28.ª ed., rev. e acres. com casos práticos dos tribunais de Roma. Rio de Janeiro: Forense, 2003. 352 p. ISBN 8530917022

DEL POZO, Luis Fernández – **La Propiedad Inmueble y El Registro de la Propiedad en las Sociedades Antiguas. El Egipto Faraónico**. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, 1993 Madrid: J. San Jose, 1993. 251 p. ISBN 9788487262821

DIAS, João Paulo; PEDROSO, João – **As profissões jurídicas entre a crise e a renovação: o impacto do processo de desjudicialização em Portugal** [Em linha]. [Consult. 25 Set. 2020]. Disponível em <https://ces.uc.pt/publicacoes/oficina/ficheiros/181.pdf>

DINIZ, Maria Helena – **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 29.^a ed. São Paulo: Saraiva, 2014. 674 p. ISBN 9788502214026. v. 4

FACHIN, Luiz Edson – **A Função Social da Posse e a Propriedade Contemporânea: Uma Perspectiva da Usucapião Imobiliária Rural**. Porto Alegre: S. A. Fabris, 1988. 102 p.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11.^a ed., rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015. ISBN 9788522492312. v. 5.

FERNANDES, Rodrigo Pacheco – Justo título e boa -fé na usucapião. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v.41, nº 84 (jan – jun. 2018), p. 403-423

FERREIRA, Durval – **Posse e usucapião**. 2.^a ed. Coimbra: Almedina, 2003. 486 p. ISBN 972-40-1998-5

FERREIRA, Pinto – **Curso de Direito Agrário: Estatuto da Terra, Reforma Agrária, Contratos Agrários e Pecuários, Formulários, Jurisprudência de Acordo com a Lei 8.629/93**. São Paulo: Saraiva, 1994. 420 p. ISBN 8502013661

FERREIRINHA, Fernando Neto – **Manual de Direito Notarial: Teoria e Prática**. Coimbra: Almedina, 2016. 1136 p. ISBN 9789724064017

FIUZA, César – **Direito Civil: curso completo**. 10.^a ed., rev., atual. e ampl. Belo Horizonte: Del Rey, 2007. 1088 p. ISBN 9788573089028

FREITAS, José Lebre de – **Introdução ao Processo Civil: Conceito e princípios gerais à luz do novo código**. Coimbra: Editora, 2013, 3.^a ed. 246 p. ISBN 9789723222012

GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas; GOMES, Olga Maria Barreto – **Justificação relativa ao trato sucessivo: escritura de justificação, processo de justificação registal**. Coimbra : Almedina, 2017. 204 p. ISBN 978972407109.

GOMES, Orlando – **Direitos Reais**. 19.^a ed., 8.^o tir., rev., atual. e aum. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008. 496 p. ISBN 9788530925222

GONÇALVES, Carlos Roberto – **Direito Civil brasileiro: Direito das coisas**. 14.^a ed. São Paulo: Saraiva, 2019. 680 p. ISBN 9788553602759. v. 5

GONÇALVES, Luiz da Cunha – **Princípios de Direito Civil luso-brasileiro**. v. 1. São Paulo: Max Limonad, 1951

GUERRA, Maria Ema A. Bacelar A. – **Código de Registo Predial-Anotado**. 3.^a edição. Lisboa: Ediforum, 2005. ISBN 9789728035778

GUERREIRO, J. A. Mouteira – **Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à luz do Direito Português**. Coimbra: Coimbra Editora, 2014. 732 p. ISBN 9789723222197

_____ – **Temas de Registos e de Notariado**. Coimbra: Almedina, 2010. 660p. ISBN 9789724041186

HASSAN, Diógenes V. Hassan – Judicialização e desjudicialização: Entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do judiciário. **Revista de Informação Legislativa**. Brasília: Senado Federal, Serviço de Informação Legislativa. v. 50, n.º 199, p. 25 (jul – set. 2013).

JARDIM, Mónica – A Evolução Histórica da Justificação de Direitos de Particulares para Fins do Registo Predial e a Figura da Justificação na Actualidade. In **Escritos de Direito Notarial e Direito Registral**. Coimbra: Almedina, 2017. 536 p. ISBN 9789724060224

____ – **Efeitos Substantivos do Registo Predial: Terceiros para efeitos de Registo**. Reimp. 2013. Coimbra: Almedina, 2015. 956 p. ISBN 9789724052021

____ – Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 40, n.º 82 (jan.-jun. 2017), p. 389-415

____; LOPES, Dulce – Acessão industrial imobiliária e usucapião parciais versus destaque”. In **O Urbanismo, o Ordenamento do Território e os Tribunais**. Coord. Fernanda Paula Oliveira. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 978-9724043722. p.757–811

KESSLER, Gladys; FINKELSTEIN, Linda J. – The evolution of a multi-door courthouse. **Catholic University Law** [Em linha]. Review, Washington, v. 37, n.º 3 (Out. - Dez. 1988), p. 577-590. [Consult. 03 Jul. 2020]. Disponível em <http://scholarship.law.edu/lawreview/vol37/iss3/2>

KÜMPEL, Vitor Frederico – Usucapião extrajudicial. In **O direito notarial e registral em artigos**. São Paulo: YK, 2016. ISBN 9788568215074. p. 478

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 2009. 552 p. ISBN 9789724039367.

LEITE, Armando Robert Holand – **Usucapião Ordinária e Usucapião Especial**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983. 146 p. ISBN 8520303447

LOUREIRO, Francisco Eduardo – Do Direito das Coisas: Arts. 1.196 a 1.510. In **Código civil comentado Doutrina e Jurisprudencia Lei n. 10.406, de 10.01.2002 contém o Código Civil de 1916**. Min.Cezar Peluso, (coord.). 4.ª ed. rev. e atual. Barueri: Ed. Manole, 2010. ISBN 9788520431023. p.1131-1615

LOUREIRO, Lourenço Trigo – **Instituições de Direito Civil Brasileiro**. Prefácio de Paulo Tavora. Ed. Fac-similar, 1871. Brasília: Senado, 2004. Coleção História do Direito Brasileiro - Direito Civil. v.1.

MADEIRA, Eliane Maria Agati – A Lei das XII Tábuas. **Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo** [Em linha]. v. 13 (2007). [Consult. 17 Abr. 2016]. Disponível em <https://revistas.direitosbc.br/index.php/fdsbc/article/view/226/171>

MELO, Marco Aurélio Bezerra de – **Curso de direito civil: Direito das coisas**. São Paulo: Atlas, 2015. ISBN 9788522494422. v. 5.

MIRANDA, Francisco C. Pontes de – **Tratado de Direito Privado**. Atualizado por Vilson Rodrigues Alves. 2.^a ed. Campinas: Bookseller, 2000. 669 p. ISBN 8574680052

MONTEIRO, Vicente J. – **Desjudicialização da justificação de direitos sobre imóveis** [Em linha]. [Consult. 26 de Abril 2010]. Disponível em <file:///C:/Users/tscol/Downloads/desjudicializacao.justificacao.direitos.imoveis.pdf>

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus – **Curso de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2009. 39.^a ed., 2.^a tir. ISBN9788502073043. v. 3

MONTEMOR, Luiz Gustavo – A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. **Revista de Direita Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 41, nº 84 (jan.- jun. 2018), p. 201-240

MOREIRA, Mara Isabel Vieira – **Justificação Notarial versus Justificação Registral**. **Escola Superior de Tecnologia e Gestão** [Em linha]. Portugal: Escola Superior De Tecnologia e Gestão, Politécnico do Porto, 2015. [Consult. 25 Set. 2020]. Disponível em https://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/8549/1/DM_MaraMoreira_MSOL2015.pdf

NADER, Natal – **Usucapião de imóveis: usucapião ordinário, usucapião extraordinário, usucapião especial**. 2.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984. 130 p.

NALINI, José Roberto (2014 Maio 16) – **Usucapião em cartório** [Em linha]. [Consult. 07 nov. 2017]. Disponível em <https://www.anoregsp.org.br/noticias/1406/artigo-usucapiao-em-cartorio-por-jose-renato-nalini>

NEQUETE, Lenine – **Da prescrição aquisitiva: usucapião**. 2.^a ed. rev. e ampl. Porto Alegre, Sulina, 1954. 216 p.

OLGADO, José Lucas Rodrigues – O papel da ata notarial no procedimento extrajudicial de usucapião. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v.38, n.º 79. (jul.- dez. 2015), p. 125-154

OLIVEIRA SOBRINHO, Afonso Soares de; ARAÚJO FILHO, Clarindo Ferreira Araújo – A crise do estado e a desjudicialização: entre o imobilismo e a busca por uma ordem jurídica justa. Acesso à Justiça I. In XXV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI, Brasília, 2016. **Anais**. Brasília-DF: CONPEDI, 2015. p. 9-29

PAIVA, João Pedro Lamana – **Novas Perspectivas de Atos Notariais. Usucapião Extrajudicial e sua Viabilidade no Ordenamento Jurídico Brasileiro** [Em linha]. [Consult. 27 Jan. 2020]. Disponível em http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf

PENTEADO, Luciano de Camargo – **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. 494 p. ISBN 9788520332047

PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 20.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003. 400 p. ISBN 8530919629. v. 4.

PROVENSI, Jamile Maria Gondek – **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária** [Em linha]. Curitiba: Escola da Magistratura do Estado do Paraná, 2015. [Consult. 25 Set. 2020]. Disponível em <https://www.emap.com.br/wp-content/uploads/2019/11/Jamile-Provensi.pdf>

RIBEIRO, Benedito Silvério – **Tratado de Usucapião**. 8.^a ed., rev. e atual. com a usucapião familiar. São Paulo: Saraiva, 2012. 1688 p. ISBN 9788502175655. v.1

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende – **Regulação da Função Pública Notarial e de Registro**. São Paulo: Saraiva, 2009. 188 p. ISBN 9788502073869

RODRIGUES NETO, Assuero – A usucapião extrajudicial e a concentração dos atos na matrícula do imóvel. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 40. n.º 83 (jul.- dez. 2017), p. 401-421.

RODRIGUES, Fernando Pereira – **Usucapião: Constituição Originária de Direitos através da Posse**. Coimbra: Almedina, 2008. 232 p. ISBN 978-9724036519

RODRIGUES, Silvio – **Direito civil: Direito das Coisas**. 28.^a ed. São Paulo: Saraiva, 2003. 464 p. ISBN 9788502043916. v.5

ROSENVALD, Nelson – **Direitos reais**. 3.^a ed. atual. de acordo com o novo código civil. Rio de Janeiro: Impetus, 2004. 408 p. ISBN 8576260301

_____ – Usucapião: O significado do Justo Título. **Jornal Carta Forense** [Em linha]. [Consult. 30 Jun. 2020]. Disponível em <http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/o-significado-do-justo-titulo/13953>

SALDANHA, Daniel Cabaleiro – **História e teoria das fontes do direito romano** [Em linha]. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, Faculdade de Direito de Minas Gerais, 2011. [Consult. 11 Mar. 2019]. Disponível em [https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/BUOS-](https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/BUOS-8MQGPW/1/hist_ria_teorias_fontes_do_direito_romano_daniel_cabaleiro_saldanha.pdf)

[8MQGPW/1/hist_ria_teorias_fontes_do_direito_romano_daniel_cabaleiro_saldanha.pdf](https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/BUOS-8MQGPW/1/hist_ria_teorias_fontes_do_direito_romano_daniel_cabaleiro_saldanha.pdf)

SALLES, José Carlos de Moraes – **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis**. 7.^a ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. 559 p. ISBN 9788520336724

SANTOS, Boaventura de Sousa – Introdução à sociologia da administração da justiça. **Revista Crítica de Ciências Sociais** [Em linha]. Coimbra: Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra. n.º 21 (nov. 1986), p. 11-44. [Consult. 25 Set. 2020]. Disponível em

http://www.boaventuradesousasantos.pt/media/pdfs/Introducao_a_sociologia_da_adm_justica_RCCS21.PDF

SANTOS, João Manuel de Carvalho – **Código Civil Brasileiro Interpretado: Principalmente do Ponto de Vista Prático**. 10. ed.^a Rio de Janeiro (RJ): Freitas Bastos, 1977

SANTOS, José Luis Ferreira dos – **Atividade cartorária extrajudicial como instrumento de colaboração à justiça célere e eficiente** [Em linha]. Rio de Janeiro: Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro 2015. [Consult. 11 Mar. 2019]. Disponível em https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/biblioteca_videoteca/monografia/Monografia_pdf/2015/JoseLuisFerreiradosSantos_Monografia.pdf

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira – A Usucapião Tabular. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 38, n.º 78, (jan. - jun. 2015). p. 105–123

_____ – **Direito Registral Imobiliário: Teoria Geral, de Acordo com o Novo Código de Processo Civil e a Lei 13.465/2017**. Curitiba: Juruá, 2017. 504 p. ISBN 978-8536273341. v.1.

_____ – **Direito registral imobiliário: sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis de acordo com o novo Código de Processo Civil e a Lei 13.465/2017**. Curitiba: Juruá, 2017. 600 p. ISBN 9788536275345. v.2.

SIFUENTES, Mônica – Judicialização dos conflitos familiares. **Revista Jus Navigandi** [Em linha]. Teresina. ISSN 1518-4862. Ano 8, n.º 107 (18 Out. 2003). [Consult. 04 Abr.2020]. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/4242>.

TARTUCE, Flávio – **O novo CPC e o direito civil: impactos, diálogos e interações**. 2.^a ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2016. 596 p. ISBN 9788530968045

TEPEDINO, Gustavo; AZEVEDO, Antônio Junqueira de (coord.) – **Comentários ao Código Civil: Direitos das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011. 514 p. ISBN 9788502041615. v.14. (arts. 1.196 a 1.276).

VARELA, Laura Beck – **Das Sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do Direito Brasileiro**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. 262 p. ISBN 857147477x

VENOSA, Silvío de Salvo – **Direito civil**. 11.^a ed. São Paulo: Atlas, 2011. 636 p. ISBN 9788522461585

VENOSA, Silvio de Salvo – **Direito Civil**. 3.^a ed., atual. de acordo com o novo código civil, 5.^a tir. São Paulo: Atlas, 2003. 624 p. ISBN 8522432961. v. 5

VERONESE, Yasmim Leandro; SILVA, Caique Leite Thomas da – Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. **Revista dos Tribunais**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 2, n.º 4 (Jan. – Fev. 2014.), p. 65-80

VIEIRA, José Alberto – Registo de usucapião titulada por escritura de justificação notarial e presunção de titularidade do direito – Anotação ao AUJ n.º 1/2008, de 04-12-2007. **Cadernos de Direito Privado**. Rio de Janeiro: n.º 24 (Out.- Dez. 2008), p.21-42.

_____ – **Direitos Reais: Perspectiva histórica do seu ensino em Portugal**. Coimbra: Coimbra Editora, 2008. 323 p. ISBN 978972321652

WALD, Arnoldo – **Direito Civil - Direito das Coisas**. 12.^a ed. São Paulo: Saraiva, 2009. ISBN 9788502065116

WATANABE, Kazuo – Acesso à justiça e sociedade moderna. In **Participação e processo**. São Paulo: Revista dos Tribunais. (1988). p.416

LEGISLAÇÃO

AGUIAR, Ministro Ruy Rosado de – Enunciado n.º 497: O prazo, na ação de usucapião pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor [Em linha]. In **V Jornada de Direito Civil**. Conselho da Justiça Federal. [Consult. 11 Fev. 2018]. Disponível em <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/566>

A CÓDIGO CIVIL PORTUGUEZ – **Aprovado por Carta de Lei de 1.º de Julho 1867** [Em linha]. 2.^a ed. Lisboa: Imprensa Nacional, 1868. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <http://www.fd.unl.pt/Anexos/Investigacao/1664.pdf>

A CONSTITUIÇÃO DE 1824 – Constituição Política do Império do Brasil [Em linha]. **Coleção de Leis do Império do Brasil**, v. 1, (25-03-1824), p. 7. [Consult. 07 Nov. 2017]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm

CONSTITUIÇÃO DE 1934 – Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934 [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, Suplemento, (16-07-1934). p. 1. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm.

CONSTITUIÇÃO DE 1937 – Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 10 de novembro de 1937 [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (10-11-1937), p. 22359. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm

CONSTITUIÇÃO DE 1946 – Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 18 de Setembro de 1946 [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (15/10/1946), p. 14119 (Republicação). [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm

CONSTITUIÇÃO DE 1967 – Constituição da República Federativa do Brasil de 24 de Janeiro de 1967 [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (24-01-1967), p. 953. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm

CONSTITUIÇÃO DE 1988 – Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (05-10-1988), p. 1. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

DECRETO n.º 482/1846 – Estabelece o Regulamento para o Registro geral das hypothecas [Em linha]. **Coleção de Leis do Império do Brasil II pt**, V. 1 (14-11-1846). p. 153. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-482-14-novembro-1846-560540-publicacaooriginal-83591-pe.html#:~:text=Estabelece%20o%20Regulamento%20para%20o,tres%2C%20Decretar%20o%20seguinte%20Regulamento>

DECRETO n.º 1.318/1854 – Manda Executar a Lei Número 601 de 18 de Setembro de 1850 [Em linha]. **Coleção de Leis do Império do Brasil pt II**, v.1 (30-01-1854), p. 10. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-1318-30-janeiro-1854-558514-publicacaooriginal-79850-pe.html#:~:text=Manda%20executar%20a%20Lei%20N,18%20de%20Setembro%20de%201850.&text=Palacio%20do%20Rio%20de%20Janeiro,de%20Sua%20Magestade%20o%20Imperador>.

DECRETO n.º 3.453/1865 – manda observar o regulamento para execução da lei 1.237 de 24 de setembro de 1864, que reformou a legislação hipotecária [Em linha]. **Coleção de Leis do Império do Brasil**, v.1 (26-04-1865), p. 152-167. [Consult. 20 Set. 2020]. Disponível em <http://legis.senado.leg.br/norma/400828/publicacao/15633077>

DECRETO n.º 169-A/1890 – substitue as leis n.º 1237 de 24 de setembro de 1864 e n.º 3272 de 5 de outubro de 1885 [Em linha]. **Coleção de Leis do Brasil**, v.1 (19-01-1890), p.133. [Consult. 26 de Set. 2020]. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-169-a-19-janeiro-1890-516767-publicacaooriginal-1-pe.html>

DECRETO n.º 370/1890 – Manda observar o regulamento para execução do decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890 [Em linha]. **Coleção de Leis do Brasil**, V. 1 (02-05-1890), p. 798. [Consult. 26 de Set. 2020]. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-370-2-maio-1890-507567-publicacaooriginal-1-pe.html>

DECRETO n.º 4.619/1918 [Em linha]. **Diário do Governo Série I**, N.º 171 (02-08-1918), p. 1519-1522. [Consult. 06 Jul. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/10615>

DECRETO n.º 8.437/1922 [Em linha]. **Diário do Governo Série I**, N.º 220 (21-10-1922), p. 1198-1211. [Consult. 06 Jul. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/208880>

DECRETO n.º 678/1992 – Promulga a Convenção Americana sobre Direitos Humanos (Pacto de São José da Costa Rica), de 22 de novembro de 1969 [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (09-11-1992), p. 15562. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d0678.htm

DECRETO n.º 36/1997 – Aprova o Acordo entre a República Portuguesa e a República Democrática de São Tomé e Príncipe sobre a Promoção e a Protecção Mútua de Investimentos, assinado em Lisboa a 12 de Maio de 1995 [Em linha]. **Diário da República I-A Série**, N.º164 (18-07-1997), p. 3632 – 3635. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/147859/details/maximized>

DECRETO LEGISLATIVO n.º 27/1992 – aprova o texto da convenção americana sobre direitos humanos (pacto são jose) celebrado em são jose da costa rica, em 22 de novembro de 1969, por ocasião da conferencia especializada interamericana sobre direitos humanos [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (28-05-1992), p. 6586. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decleg/1992/decretolegislativo-27-26-maio-1992-358314-publicacaooriginal-1-pl.html>

DECRETO-LEI nº 710/1938 – Reorganiza a Diretoria do Domínio da União [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (22-09-1938), p. 18994. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1965-1988/Del0710.htm

DECRETO-LEI n.º 34.565/1945 – Determina que a faculdade conferida ao Ministro pelo § único do artigo 1.º do decreto-lei n.º 31972 seja extensiva aos imóveis e direitos imobiliários do Estado que não tiverem lançador na 4.ª forma de venda, e ainda aos que, não tendo lançador na 2.ª praça, sejam de valor igual ou inferior a 200\$00 [Em linha]. **Diário do Governo Série I**, N.º 95 (02-05-1945), p. 334 – 335. [Consult. 06 Jul. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/610278>

DECRETO-LEI n.º 9.760/1946 – Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (06/09/1946). p. 12500 [Consult. 06 Jul. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del9760.htm

DECRETO-LEI n.º 36.505/1947 – Aprova a organização dos serviços de avaliação do cadastro geométrico da propriedade rústica - Revoga e substitui os decretos n.os 14162 e 20947 [Em linha]. **Diário do Governo Série I**, N.º 211 (11-09-1947), p. 861 – 869. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/637650>

DECRETO-LEI n.º 40.603/1956 – Institui o regime jurídico da obrigatoriedade do registo predial - Revoga as disposições contidas no capítulo II da Lei n.º 2049, de 6 de Agosto de 1951, o § 1.º do artigo 1.º e o artigo 5.º do mesmo diploma[Em linha]. **Diário do Governo Série I**, N.º 102 (18-05-1956), p.535-542. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/231036>

DECRETO-LEI n.º 42.565/1959 – Aprova o Código do Registro Predial [Em linha]. **Diário do Governo I Série**, N.º 231 (08-10-1959), p.1263. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/430087>

DECRETO-LEI n.º 47.344/1966 – Aprova o código Civil e regula sua aplicação [Em linha]. **Diário do Governo I Série**, n.º 274 (25-11-1966), p. 1883 – 2086. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/477502>

DECRETO-LEI n.º 70/1966 – Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimos, institui a cédula hipotecária e dá outras providências .de 21 de Novembro de 1966 [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (01-12-1966). p. 1395. [Consult. 06 Jul. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del0070-66.htm#:~:text=Autoriza%20o%20funcionamento%20de%20associa%C3%A7%C3%B5es,hipotec%C3%A1ria%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias

DECRETO-LEI n.º 224/1984 – Aprova o Código do Registo Predial [Em linha]. **Diário da República I Série**, N.º 155 (06-08-1984), p. 01-71. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em [https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202010020248/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=índice)

[/lc/107958212/202010020248/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=índice](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202010020248/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=índice)

DECRETO-LEI n.º 284/1984 – Retira do Código do Registo Predial o processo de justificação judicial, até oportuna inclusão no Código de Processo Civil [Em linha]. **Diário da República I Série**, N.º 194 (22-8-1984), p. 2576 – 2577. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/381053>

DECRETO-LEI n.º 384/1988 – Estabelece o novo regime de emparcelamento rural [Em linha]. **Diário da República Série I**, N.º 247 (25-10-1988), p.4323 – 4327. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/354184>

DECRETO-LEI n.º 103/1990 – Desenvolve as bases gerais do regime de emparcelamento e fraccionamento de prédios rústicos [Em linha]. **Diário da República Série I**, N.º 68 (22-03-1990), p.1430 – 1440. [Consult.26 Set. 2020] Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/333413>

DECRETO-LEI n.º 312/1990 – Aprova o processo especial de suprimimento da prova do registo predial e altera o Decreto-Lei n.º 519-F2/79, de 29 de Dezembro [Em linha]. **Diário da República Série I**, N.º 228 (02-10-1990), p. 4071 – 4073. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/554517>

DECRETO-LEI n.º 131/1995 – Aprova o Código do Registo Civil [Em linha]. **Diário da República I-A Série**, N.º 131 (06-06-1995), p. 3596 – 3638. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/34525275/view>

DECRETO-LEI n.º 207/1995 – Aprova o Código do Notariado [Em linha]. **Diário da República Série I-A**, N.º 187 (14-08-1995), p.1-59. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em [https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/141459988/202010032120/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=índice)

[/lc/141459988/202010032120/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=índice](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/141459988/202010032120/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=índice)

DECRETO-LEI n.º 555/1999 – Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação [Em linha]. – **Diário da República Série I-A**, N.º 291 (16-12-1999), p. 8912 – 8942. [Consult.26 Set. 2020] Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/655583>

DECRETO-LEI n.º 272/2001 – Ao abrigo da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 82/2001, de 3 de Agosto, opera a transferência de competência decisória em determinados processos de jurisdição voluntária dos tribunais judiciais para o Ministério Público e as conservatórias do registo civil [Em linha]. **Diário da República I-A Série**, N.º 238 (13-10-2001), p. 6473 – 6477. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/621474>

DECRETO-LEI n.º 273/2001 – altera os Códigos do Registo Civil, do Registo Predial, do Registo Comercial e do Notariado [Em linha]. **Diário da República I-A Série**, N.º 238 (13-10-2001). p. 6477 – 6490. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/621472>

DECRETO-LEI n.º 38/2003 – No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 23/2002, de 21 de Agosto, altera o Código de Processo Civil, o Código Civil, o Código do Registo Predial, o Código dos Processos Especiais de Recuperação da Empresa e de Falência, o Código de Procedimento e de Processo Tributário, o Código de Processo do Trabalho, o Código dos Valores Mobiliários e legislação conexa, alterando o regime jurídico da acção executiva [Em linha]. **Diário da República I-A Série**, N.º 57 (08-08-2003), p.1588 – 1649. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/220988>

DECRETO-LEI n.º 26/2004 – No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 49/2003, de 22 de Agosto, aprova o Estatuto do Notariado [Em linha]. **Diário da República I-A Série**, N.º 29 (04-02-2004), p. 568 – 587. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/592269>

DECRETO-LEI n.º 199/2004 – Estabelece medidas de carácter extraordinário tendo em vista a regularização da situação jurídica do património imobiliário do Estado e dos institutos públicos Civil [Em linha]. **Diário da República I-A Série**, N.º 194 (18-08-2004), p. 5257 – 5260. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/480650>

DECRETO-LEI n.º 280/2007 – No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 10/2007, de 6 de Março, estabelece o regime jurídico do património imobiliário público [Em linha]. **Diário da República I Série**, N.º 151 (07-08-2007), p. 5048 – 5066. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/637309>

DECRETO-LEI n.º 116/2008 – Adota medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de actos e procedimentos no âmbito do registo predial e actos conexos [Em linha]. **Diário da República I Série**, N.º 128 (04-07-2008), p. 4134 – 4196. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/456340>

DECRETO-LEI n.º 226/2008 – No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 18/2008, de 21 de Abril, altera, no que respeita à acção executiva, o Código de Processo Civil, os Estatutos da Câmara dos Solicitadores e da Ordem dos Advogados e o registo informático das execuções [Em linha]. **Diário da República I Série**, N.º 226 (20-11-2008), p. 8185 – 8216. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/439762>

DECRETO-LEI n.º 51/2017 – Cria regime extraordinário de regularização matricial e registral dos bens imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado e de outras entidades públicas [Em linha]. **Diário da República Série I**, N.º 101 (25-05-2017). [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/107078122>

EMENDA CONSTITUCIONAL n.º 10/1964 – Altera os artigos 5.º, 15.º, 29.º, 141.º, 147.º e 156.º da Constituição Federal [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (11-11-1964), p. 10171. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc_anterior1988/emc10-64.htm

EMENDA CONSTITUCIONAL n.º 1/1969 – Edita o novo texto da Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967 [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (20-10-1969), p. 8865. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc_anterior1988/emc01-69.htm

EMENDA CONSTITUCIONAL n.º 45/2004 – Altera dispositivos dos arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 125, 126, 127, 128, 129, 134 e 168 da Constituição Federal, e acrescenta os arts. 103-A, 103B, 111-A e 130-A, e dá outras providências [Em linha]. **Diário Oficial da União 1 Seção** (31-12-2004), p. 9. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm

LEI de 20 de Outubro de 1823 – Declara em vigor a legislação pela qual se regia o Brasil até 25 de Abril de 1821 e bem assim as leis promulgadas pelo Senhor D. Pedro, como Regente e Imperador daquela data em diante, e os decretos das Cortes Portuguezas que são especificados [Em linha]. **Livro de Leis, Alvarás, e Cartas Régias**, (27-10-1823), fls. 1. [Consult. 07 nov. 2017]. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM....-20-10-](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM....-20-10-1823.htm#:~:text=LEI%20DE%2020%20DE%20OUTUBRO,Cortes%20Portuguezas%20que%20s%C3%A3o%20especificados)

[1823.htm#:~:text=LEI%20DE%2020%20DE%20OUTUBRO,Cortes%20Portuguezas%20que%20s%C3%A3o%20especificados](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM....-20-10-1823.htm#:~:text=LEI%20DE%2020%20DE%20OUTUBRO,Cortes%20Portuguezas%20que%20s%C3%A3o%20especificados)

LEI n.º 317/1843 – Fixando a Despesa e orçando a Receita para os exercícios de 1843 -1844 e 1844 – 1845 [Em linha]. **Coleção de Leis do Império do Brasil**, (21-10-1843). [Consult. 20 Set. 2020]. Disponível em <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/104057/lei-317-43>

LEI n.º 601/1850 – Dispõe sobre as terras devolutas do Império [Em linha]. **livro 1º do Actos Legislativos**, (02-10-1850), fls 57. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm

LEI n.º 840/1855 – Fixando a Despesa e Orçando a Receita para o exercício de 1856-1857 [Em linha]. **Coleção de Leis do Império do Brasil pt I**, v. 36 (15/09/1855). [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/leimp/1824-1899/lei-840-15-setembro-1855-558295-publicacaooriginal-79437-pl.html>

LEI n.º 1.237/1864 – Reforma a Legislação Hypothecaria e estabelece as bases da Sociedade de Crédito Real [Em linha]. **Coleção de Leis do Império do Brasil pt II**, v. 1 (24-09-1864), p. 69. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm

LEI n.º 54/1913 – Determinando que as prescrições contra a Fazenda Nacional só se completem quando, além dos prazos estabelecidos, tenha decorrido mais metade dos mesmos prazos [Em linha]. **Diário do Governo I Série**, n.º 164 (16-07-1913), p. 2634 – 2634. [Consult. 11 Fev. 2018]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/590624>

LEI n.º 3.071/1916 – Código Civil dos Estados Unidos do Brasil [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (05-01-16), p.133. [Consult. 07 nov. 2017]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm.

LEI n.º 2.049/1951 – Promulga a Organização dos Serviços de Registo e do Notariado [Em linha]. **Diário do Governo I Série**, N.º 165 (06-8-1951), p. 663 – 691. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/592795>

LEI n.º 2.437/1955 – Dá nova redação a dispositivos do Código Civil [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (12-03-1955), p. 4225. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/l2437.htm#:~:text=LEI%20No%202.437%2C%20DE%207%20DE%20MAR%C3%87O%20DE%201955.&text=D%C3%A1%20nova%20reda%C3%A7%C3%A3o%20a%20dispositivos,eu%20sanciono%20a%20seguinte%20Lei%3A&text=n%C2%BAs%20177%2C%20481%2C%20550%2C,Art.

LEI n.º 4.504/1964 – Estatuto da Terra [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, Suplemento (30-11-1964), p. 49; Retificação (06-04-1965), p. 3449. [Consult. 20 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Estatuto%20da%20Terra%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A7%C3%A3es%20para%20a%20implanta%C3%A7%C3%A3o%20e%20promo%C3%A7%C3%A3o%20da%20Pol%C3%ADtica%20Agr%C3%ADcola.

LEI n.º 6.001/1973 – Dispõe sobre o Estatuto do Índio [Em linha]. **Diário Oficial da União** **Seção 1**, (21-12-1973), p. 13177. [Consult. 06 Jul. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm

LEI n.º 6.383/1976 – Dispõe sobre o Processo Discriminatório de Terras Devolutas da União e dá outras Providências [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (15-12-1976), p. 16291. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6383.htm

LEI n.º 6.969/1981 – Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (11-12-1981), p. 23493. [Consult. 17 Jan. 2018]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm

LEI n.º 8.560/1992 – Regula a investigação de paternidade dos filhos havidos fora do casamento e dá outras providências [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (30-12-1992), p. 18417. [Consult. 06 Jul. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8560.htm

LEI n.º 8.935/1994 – Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (21-11-1994), p. 17500. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm

LEI n.º 8.951/1994 – Altera dispositivos do Código de Processo Civil sobre as ações de consignação em pagamento e de usucapião [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (14-12-1994), p. 19391. [Consult. 06 Jul. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8951.htm

LEI n.º 9.307/1996 – Dispõe sobre a arbitragem [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (24-09-1996), p. 18897. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19307.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%209.307%2C%20DE%2023,Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20arbitragem.&text=Art.,relativos%20a%20direitos%20patrimoniais%20dispon%C3%ADveis

LEI n.º 9.514/1997 – Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (24-11-1997), p. 27349. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9514.htm

LEI n.º 10.257/2001 – Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (17-07-2001), p. 1. [Consult. 04 Jul. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm

LEI n.º 10.406/2002 – Institui o Código Civil [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (11-01-2002), p. 1. [Consult. 01 de Jul. 2009]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm#:~:text=Institui%20o%20C%C3%B3digo%20Civil.&text=Art.,e%20deveres%20na%20ordem%20civil.&text=2%20o%20A%20personalidade%20civil,concep%C3%A7%C3%A3o%20C%20os%20direitos%20do%20nascituro.

LEI n.º 10.931/2004 – 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 outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (03-08-2004), p. 17. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm

LEI n.º 11.101/2005 – Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária [Em linha]. **Diário do Congresso Nacional Seção 1**, (22-02-1994), p. 1987. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm

LEI n.º 11.441/2007 – Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (05-01-2007), p. 1. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm

LEI n.º 11.481/2007 – Dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (31/05/2007), p. 1. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111481.htm

LEI n.º 11.790/2008 – Altera o art. 46 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos, para permitir o registro da declaração de nascimento fora do prazo legal diretamente nas serventias extrajudiciais, e dá outras providências [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (03-10-2008), p. 1. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11790.htm

LEI n.º 29/2009 – Aprova o Regime Jurídico do Processo de Inventário e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Código do Registo Predial e o Código do Registo Civil, no cumprimento das medidas de descongestionamento dos tribunais previstas na Resolução do Conselho de Ministros n.º 172/2007, de 6 de Novembro, o Regime do Registo Nacional de Pessoas Colectivas, procede à transposição da Directiva n.º 2008/52/CE, do Parlamento e do Conselho, de 21 de Março, e altera o Decreto-Lei n.º 594/74, de 7 de Novembro [Em linha]. **Diário da República I Série**, N.º 123 (29-06-2009), p. 192 – 4208. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/491874>

LEI n.º 11.977/2009 – Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (08-07-2009), p. 2. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Programa%20Minha,de%2010%20de%20julho%20de

LEI n.º 12.424/2011 – Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária... ; e dá outras providências [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (17-06-2011), p. 2. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm

LEI n.º 41/2013 – Aprova o Código de Processo Civil [Em linha]. **Diário da República Série I**, N.º 121(26-06-2013), p. 3518 – 3665. [Consult. 26 Set. 2020] Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/497344>

LEI n.º 13.105/2015 – Código de Processo Civil [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (17-03-2015), p. 1. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm

LEI n.º 13.140/2015 – Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública; altera a Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; e revoga o § 2º do art. 6º da Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997 [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (29/06/2015), p. 4. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113140.htm

LEI n.º 111/2015 – Estabelece o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária, altera o Código Civil, e revoga os Decretos-Leis n.os 384/88, de 25 de outubro, e 103/90, de 22 de março [Em linha]. **Diário da República Série I**, N.º 167 (27-08-2015), p. 6377 – 6388. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/70128879>

LEI n.º 13.465/2017 – Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana... e dá outras providências [Em linha]. **Diário Oficial da União Seção 1**, (12-07-2017). p. 1; ret. (06-09-2017). p. 2. [Consult. 16 Jan. 2018]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm

LEI n.º 68/2019 – Aprova o Estatuto do Ministério Público [Em linha]. **Diário da República I Série**, N.º 163 (27-08-2019), p. 131 – 222. [Consult. 04 Jul. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/124171268>

PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO – Proc. n.º 28/92 R.P.4: Justificação ao abrigo do Decreto-Lei n.º 312/90, de 2 de Outubro [Em linha]. **Boletim dos Registos e do Notariado**, N.º 3 (Março 2002), p. 57. [Consult. 04 abr. 2020]. Disponível em https://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2002/brn-3-de-2002/downloadFile/attachedFile_1_f0/brn_pareceres_marco02.pdf%3Fnocache%3D1207762075.88

PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO – Proc. n.º C. N. 27/2000 DSJ-CT: Escritura de justificação notarial, Exibição da licença de utilização [Em linha]. **Boletim dos Registos e do Notariado**, N.º 6 (Junho 2002), p. 57. [Consult. 04 abr. 2020]. Disponível em https://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2002/brn-6-de-2002/downloadFile/attachedFile_1_f0/brn_pareceres_junho02.pdf?nocache=1207762665.17

PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO – Proc. n.º R. P. 28/2001 DSJ-CT: Justificação notarial, Invocação da usucapião de bens do casal [Em linha]. **Instituto dos Registos e do Notariado**, (01-10-2001). [Consult. 04 abr. 2020]. Disponível em <https://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2001/novembro/proc-n-r-p-28-2001-dsj/?pp=1>

PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO – Processo n.º R.P. 136/2011 SJC-CT: Justificação notarial. Artigo 99.º, n.º 1 do Código do Notariado [Em linha]. **Instituto dos Registos e do Notariado**, (02-12-2011). [Consult. 04 abr. 2020]. Disponível em <https://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2011/p-r-p-136-2011-sjc-ct/downloadFile/file/RP136-2011.pdf?nocache=1327426781>.

<https://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2011/p-r-p-136-2011-sjc-ct/downloadFile/file/RP136-2011.pdf?nocache=1327426781>. 92 92

PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO – Processo n.º R.P. 33/99 DSJ-CT: Princípio da legitimação, Consequências da sua violação, Legitimação e trato sucessivo (inscrição prévia). Natureza da norma do artigo 92.º, n.º 1, do Código do Notariado, Consequências do incumprimento [Em linha]. **Boletim dos Registos e do Notariado**, N.º 9 (Outubro 2010), p. 23. [Consult. 04 abr. 2020]. Disponível em https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/pdf/1999-parte-2/downloadFile/attachedFile_8_f0/par_10_1999.pdf?nocache=1216390139.69

PORTARIA n.º 621/2008 – Regulamenta os pedidos de registo predial [Em linha]. **Diário da República I Série**, N.º 138 (18-7-2018), p. 4465 – 4467. [Consult. 04 Jul. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/456616>

PROVIMENTO n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça – Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis [Em linha]. **Conselho Nacional de Justiça**. [Consult. 26 set. 2020]. Disponível em https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf

RESOLUÇÃO n.º 172/2007 – Aprova medidas de descongestionamento dos tribunais judiciais [Em linha]. **Diário da República I Série**, N.º 213 (06-11-2007), p. 8063 – 8064. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/629356>

RESOLUÇÃO n.º 125/2010 – Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências [Em linha]. **Diário da Justiça Eletrônico/Conselho Nacional Justiça**, N.º 219 (01-12-2010), p. 2-14 e republicada N.º 39 (01-03-2011), p.2-15. [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/156>

SÍMBOLOS da Justiça – Lei das Doze Tábuas [Em linha]. **Supremo Tribunal Federal**. Brasília – DF: Seção de Conteúdos Digitais. (04-09-2018). [Consult. 26 Set. 2020]. Disponível em <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verTexto.asp?servico=bibliotecaConsultaProdutoBibliotecaSimboloJustica&pagina=tabuas>

SÚMULA 340 do Supremo Tribunal Federal – Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião [Em linha]. **Supremo Tribunal Federal**. Brasília: Imprensa Nacional, 1964, p. 149. [Consult. 26 Set. 2009]. Disponível em <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=3319>

JURISPRUDENCIA

ANTUNES, Faria relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 8550/04, de 28 de Outubro de 2004 [Em linha]. [Consult. 04 Abr. 2020]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/cc9b96249770f6e380256fe3004604f8?OpenDocument&Highlight=0,8550%2F04>

ARAÚJO Raul relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 240156, de 03 de Agosto de 2015 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/863987255/agravo-regimental-no-agravo-em-recurso-especial-agrg-no-aresp-240156-rs-2012-0212207-3>

BENETI, Sidnei relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 133028, de 08 de Maio 2012 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21668295/agravo-regimental-no-agravo-em-recurso-especial-agrg-no-aresp-133028-ms-2011-0306130-0-stj/inteiro-teor-21668296?ref=juris-tabs>

CASANOVA, Salazar relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 1394/04, de 06 de Março de 2014 [Em linha]. [Consult. 04 Abr. 2020]. Disponível em <http://www.gde.mj.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a4fa36769049b14980257c93004c6eda?OpenDocument>

CUEVA, Ricardo Villas Bôas relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 1501272, de 15 de Maio 2015 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/863929058/recurso-especial-resp-1501272-sc-2014-0328730-7/inteiro-teor-863929060?ref=serp>

_____. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 139053, de 12 de Fevereiro 2015 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/863672111/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-1390539-pr-2013-0198174-9/inteiro-teor-863672120?ref=serp>

FERREIRA, Antonio Carlos relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 1010665, de 16 de Outubro de 2014 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/153369507/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-1010665-ms-2007-0280132-4/relatorio-e-voto-153369522>

GONÇALVES, Silva relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 460/11.4TVLSB.L1.S2, de 09 de Fevereiro de 2017 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/26fa8781f6d0b57c802580c20059512e?OpenDocument>

JESUS, Gregório relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 84/2001, de 26 de Maio de 2009 [Em linha]. [Consult. 04 Abr. 2020]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/0/c529e11b7a3ba36c802575d6004ec5ff>

LIMA, Arnaldo Esteves relat.– Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 588714, de 29 de Maio de 2006 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7159269/recurso-especial-resp-588714-ce-2003-0159137-0-stj/relatorio-e-voto-12880371>

RAMOS, Azevedo – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 07A2464, de 04 de Dezembro 2007 [Em linha]. [Consult. 04 Abr. 2020]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/d6090949fd25ba45802573aa003e3dfd?OpenDocument>

RIBEIRO, Nunes relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 1578/11.9TBVNG.P1.S1, de 06 de Abril de 2017 [Em linha]. [Consult. 04 Abr. 2020]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/e323f88e0e8408da802580fa005d1f7f?OpenDocument>

SALOMÃO, Luis Felipe relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 1188937, de 11 de Março de 2014 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/25033904/recurso-especial-resp-1188937-rs-2010-0057871-1-stj/inteiro-teor-25033905?ref=juris-tabs>

SALOMÃO, Luis Felipe relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 180559, de 03 de Fevereiro 2014 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/24869935/agravo-regimental-no-agravo-em-recurso-especial-agrg-no-aresp-180559-rs-2012-0101704-0-stj/inteiro-teor-24869936?ref=serp>

SALOMÃO, Luis Felipe relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 941464, de 29 de Junho de 2012 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/865836602/recurso-especial-resp-941464-sc-2007-0078158-8/inteiro-teor-865836611?ref=juris-tabs>

SANTOS, Cláudio relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 32.972, de 10 de Junho 1996 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/544249/recurso-especial-resp-32972>

SOTTOMAYOR, Maria Clara relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 5169/11.6TBSXL.L1.S1, de 17 de Dezembro de 2014 [Em linha]. [Consult. 04 Abr. 2020]. Disponível em file:///C:/Users/tscol/Downloads/acidente-de-viaao-culpa-exclusiva-concorrenca-de-culpas-recurso-subordinado_compress.pdf

TRIBUNAL Constitucional emissor – Acórdão do Tribunal Constitucional com o número 96/2015, de 03 de Março de 2015 [Em linha]. [Consult. 04 Abr. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/66646037/details/maximized>

_____ – Acórdão do Tribunal Constitucional com o número n.º 379/2012, de 21 de Setembro de 2012 [Em linha]. [Consult. 04 Abr. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/application/dir/pdf2sdip/2012/09/184000000/3204332046.pdf>

_____ – Acórdão do Tribunal Constitucional com o número 563/96, 16 de Maio de 1996 [Em linha]. [Consult. 04 Abr. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/web/guest/pesquisa-avancada/->

[/asearch/468674/details/normal?serie=I&search=Pesquisar&ano=1996&perPage=100&types=DR&_advancedPublicSearch_WAR_drefrontofficeportlet_dreId=104917](#)

UYEDA, Massami relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 67499, de 21 de Junho 2012 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/865736681/agravo-regimental-no-agravo-em-recurso-especial-agrg-no-aresp-67499-rs-2011-0185437-0/inteiro-teor-865736705?ref=serp>

_____. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 652449, de 23 de Março 2010 [Em linha]. [Consult. 17 Out. 2009]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8567402/recurso-especial-resp-652449-sp-2004-0099113-4>

VALE, Fernandes do relat. – Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça com o número 2688/05.7TBCLD.L1.S, de 11 de Julho de 2013 [Em linha]. [Consult. 04 Abr. 2020]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/2e72a6c96c6bf1db80257ba50052b645?OpenDocument>