

A NATUREZA JURÍDICA DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA: MEIO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIO OU DERIVADO DA PROPRIEDADE?

THE LEGAL NATURE OF ADMINISTRATIVE USE:
MEANS OF ACQUISITION ORIGINATING OR
DERIVED FROM PROPERTY?

LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN
ADMINISTRATIVA: MEDIO DE ADQUISICIÓN
ORIGINARIO O DERIVADO DE LA PROPIEDAD?

SUMÁRIO:

1. Introdução; 2. Uma análise dialogada entre a usucapião administrativa e as diversas disciplinas jurídicas; 3. Considerações gerais acerca do instituto da usucapião aliada à função social da propriedade; 3.1. Considerações gerais acerca da usucapião; 3.2. A função social da propriedade como elemento caracterizador da usucapião; 4. Da legislação aplicável à usucapião administrativa; 5. Do procedimento administrativo para reconhecimento do direito de propriedade por meio da usucapião extrajudicial; 6. Da natureza jurídica da usucapião administrativa; 7. Conclusão; Referências.

RESUMO:

A usucapião é um meio de aquisição originária da propriedade privada imobiliária mediante comprovação da posse *ad usucapionem*. Visando desjudicializar e desburocratizar a aquisição da propriedade imobiliária, a Lei 11.977/2009 instituiu a usucapião extrajudicial. Por meio da pesquisa bibliográfica e documental, o objetivo da presente pesquisa foi demonstrar que o

Como citar este artigo:
COSTA, Fabrizio V.,
BORGES, Denise
M.. A natureza
jurídica da usucapião
administrativa:
meio de aquisição
originário ou derivado
da propriedade?.
Argumenta Journal
Law, Jacarezinho – PR,
Brasil, n. 30, 2019,
p. 15-50.

Data da submissão:
31/05/2018

Data da aprovação:
29/04/2019

1. Universidade de
Itaúna - Brasil
2. Universidade de
Itaúna - Brasil

Provimento n. 260/CGJ/2013 do TJMG e n. 65 do CNJ estabelecem que a natureza jurídica da usucapião extrajudicial é de meio de aquisição derivado da propriedade imobiliária, concluindo-se pela ilegalidade e inconstitucionalidade dos respectivos provimentos, para evitar a incidência tributária.

ABSTRACT:

Usucaption is a means of acquisition originating from private real estate property through proof of ownership ad usucapionem. Aiming to deprive and de-bureaucratize the acquisition of real estate property, Law 11,977 / 2009 instituted extrajudicial usucapião. Through the bibliographical and documentary research, the objective of the present research was to demonstrate that the Providence n. 260 / CGJ / 2013 of the TJMG and n. 65 of the CNJ establish that the legal nature of extrajudicial misappropriation is a means of acquisition derived from real estate property, being concluded by the illegality and unconstitutionality of the respective provisions, to avoid the tax incidence.

RESUMEN:

La usucapión es un medio de adquisición originaria de la propiedad privada inmobiliaria mediante comprobación de la posesión ad usucapionem. Con el fin de desjudicializar y desburocratizar la adquisición de la propiedad inmobiliaria, la Ley 11.977 / 2009 instituyó la usucapión extrajudicial. Por medio de la investigación bibliográfica y documental, el objetivo de la presente investigación fue demostrar que el Progreso n. 260 / CGJ / 2013 del TJMG y n. 65 del CNJ establecen que la naturaleza jurídica de la usucapión extrajudicial es de medio de adquisición derivada de la propiedad inmobiliaria, concluyéndose por la ilegalidad e inconstitucionalidad de los respectivos ingresos, para evitar la incidencia tributaria.

PALAVRAS-CHAVE:

Usucapião Administrativa; Natureza Jurídica; Provimento 60/2013 TJMG; Provimento 65 CNJ; Função social da propriedade.

KEYWORDS:

Administrative Usucaption; Legal Nature; Tender 60/2013 TJMG; Provision 65 CNJ; Social function of property.

PALABRAS CLAVE:

Usucapión Administrativa; Naturaleza jurídica; Progreso 60/2013 TJMG; Progreso 65 CNJ; Función social de la propiedad.

1. INTRODUÇÃO

O objetivo da presente pesquisa é investigar a natureza jurídica da usucapião administrativa (extrajudicial), procurando-se debater as divergências existentes entre a doutrina clássica do direito civil e constitucional, para quem a usucapião é um meio originário de aquisição da propriedade imóvel, construindo-se uma análise crítico-comparativa com os Provimentos 260 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e 65 do Conselho Nacional de Justiça, que admitem a permanência de gravames judiciais ou restrições administrativas no registro do imóvel objeto da usucapião extrajudicial. Tais proposições levam muitos estudiosos a afirmar que a usucapião extrajudicial constitui um meio de aquisição derivada da propriedade imóvel, haja vista a manutenção de vínculo jurídico ente o pretense e atual proprietário, com o proprietário anterior.

A escolha do tema justifica-se em razão de sua relevância prática, teórica e atualidade, tendo em vista que reconhecer que a usucapião extrajudicial constitui meio de aquisição derivado da propriedade imóvel enseja a possibilidade de incidência tributária, seja o ITBI ou o ITCMD, haja vista a comprovada existência de vínculo entre o atual e anterior proprietário. Em contrapartida, manter o entendimento clássico de que a usucapião, seja judicial ou extrajudicial, constituem meios de aquisição originário da propriedade privada, fica afastada a possibilidade de incidência tributária alhures levantada.

Visando debater sistematicamente a temática proposta, desenvolveu-se, num primeiro momento, uma análise comparativa do instituto da usucapião administrativa frente às diversas disciplinas que com ele dialogam, objetivando a compreensão multidisciplinar do objeto em análise. Em seguida, realizou-se um estudo da correlação existente entre a função social da propriedade e o instituto da usucapião, evidenciando-se que a comprovação da posse *ad usucapionem* pressupõe a demonstração de cumprimento da função social da propriedade pelo sujeito que pleiteia a aquisição da propriedade via usucapião.

O estudo da legislação específica aplicada à usucapião administrativa foi fundamental para o entendimento do instituto, haja vista as diversas peculiaridades que caracterizam o processo (procedimento) administrativo para o reconhecimento do direito de propriedade por meio da usucapião extrajudicial.

Ao final, desenvolveu-se um estudo jurídico-sistemático e comparativo acerca da natureza jurídica da usucapião extrajudicial, apresentando-se correntes teóricas divergentes que pugnam tanto pela natureza como meio de aquisição originário quanto derivado da propriedade imóvel.

A preocupação com as questões envolvendo o direito fundamental de propriedade tem hoje relevância acentuada, sobretudo, quando se vislumbra a necessidade de regularização da propriedade em nome do possuidor. Dos fatos se extraem que a posse prolongada, com a intenção de ser dono, somando-se ao tempo mínimo exigido pela legislação pátria, permite ao interessado adotar o procedimento próprio, denominado usucapião, e obter o registro do imóvel em seu nome.

Visando desenvolver um estudo mais aprofundado do tema, demonstrou-se que o instituto da usucapião proporciona uma reflexão no sentido de que a aquisição da propriedade imobiliária no sistema jurídico brasileiro se dá em razão de duas modalidades: em razão da transmissão *causa mortis*, ou por meio da vontade dos interessados, ou seja, por ato entre vivos, o que decorre da efetivação de contrato, como, doação, compra e venda, permuta etc., dependendo, nessas modalidades, do registro do imóvel no ofício imobiliário próprio.

No entanto, buscar-se-á empreender um estudo acerca da aquisição da propriedade imobiliária entre vivos que não decorra da realização de contrato, mas que acarrete efeitos jurídicos próprios, isso porque, na modalidade de usucapião administrativa, haverá a perda da propriedade do patrimônio de uma pessoa, e, em consequência, a aquisição do mesmo bem imóvel por outra pessoa.

Tem-se, portanto, que diante da regulamentação da matéria, possibilitou-se aos interessados ingressarem com seu pleito pela via extrajudicial, com a ampliação da possibilidade de efetivação do direito fundamental de propriedade, a partir da entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, ou seja, a via judicial e a extrajudicial.

Constata-se que diante de uma situação fática vivenciada por muitos

possuidores, que já cumpriram os requisitos da usucapião, agora existe a possibilidade de regularização registral de seus imóveis, de forma rápida, com custos reduzidos e sem a intervenção do poder judiciário e do Ministério Público, com as garantias dos princípios constitucionais.

Percebe-se, então, um avanço na atividade extrajudicial, uma vez que caberá ao registrador de imóveis adotar todas as cautelas, por meio de procedimento administrativo próprio, para efetivar o direito fundamental de propriedade e proporcionar segurança jurídica que o registro imobiliário gera, sendo esse assunto de interesse de magistrados, advogados, titulares de serviço extrajudicial, enfim, quaisquer pessoas interessadas na regularização da propriedade por meio dessa via.

Nesse contexto, a usucapião administrativa, como forma de aquisição da propriedade, é um direito fundamental consagrado na Constituição da República de 1988, e, por ser um instituto recente no ordenamento jurídico brasileiro, justifica-se o desenvolvimento deste trabalho de investigação, com a finalidade de se identificar a natureza jurídica do instituto e seus reflexos no campo tributário relacionado à possibilidade de incidência tributária, na modalidade de imposto.

Isso porque a legislação que regulamenta o procedimento relacionado ao reconhecimento da propriedade pela via extrajudicial prevê que a existência de gravames e ônus reais não impedem o reconhecimento do direito de propriedade por meio da usucapião administrativa. Essa regra exige, portanto, uma análise minuciosa no sentido de que a usucapião administrativa não segue os mesmos requisitos definidos pela doutrina como modalidade de aquisição da propriedade por meio da usucapião judicial, como aquisição originária da propriedade, surgindo, então, a necessidade de se esclarecer as consequências jurídicas dessas regras.

A delimitação do objeto da pesquisa se deu mediante o estabelecimento da seguinte pergunta problema: diante dos provimentos judiciais e estatais propostos pelo Conselho Nacional de Justiça e Tribunal de Justiça de Minas Gerais, a natureza jurídica da usucapião extrajudicial é de meio de aquisição originário ou derivado da propriedade imóvel? A resposta a respectiva pergunta problema é o ponto central a ser esclarecido na presente pesquisa, considerando-se que a definição da respectiva natureza jurídica acarretará reflexos diretos nas questões tributárias que permeiam a temática investigada.

Por meio da pesquisa bibliográfica e documental, foram construídas análises temáticas, teóricas, interpretativas, históricas e comparativas, pois a partir do método dedutivo desenvolveu-se um estudo crítico acerca das divergências doutrinárias que permeiam a natureza jurídica da usucapião extrajudicial, sejam como meio de aquisição originária ou derivada da propriedade imobiliária.

2. UMA ANÁLISE DIALOGADA ENTRE A USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA E AS DIVERSAS DISCIPLINAS JURÍDICAS

A Lei 11.977/09 instituiu no Brasil a possibilidade da usucapião administrativa, realizada diretamente em cartório, sem qualquer intervenção judicial, incumbindo à administração pública, “mediante impulso próprio, assim como de interessados e entidades privadas (art. 50), prerrogativas para, através da demarcação e da legitimação da posse - instrumentos voltados à outorga da titulação dominial-, declarar o direito de propriedade privada beneficiando população de baixa renda” (SALLES, 2010, p. 1). “Com o advento da referida lei, acrescida das alterações inseridas pela Lei 12.424/2011, procurou-se a efetivação de vetores já consagrados na Constituição Federal de 1988, como a busca de uma maior inclusão social e a promoção do direito à moradia” (NEGRI; ALCÂNTARA; CASTRO, 2013, p. 97).

Trata-se de instituto jurídico de grande relevância social, considerando-se que através dele torna-se viável a regularização fundiária¹. “Por regularização fundiária, entende-se a intervenção governamental pautada na legalização da situação de populações que vivem em áreas urbanas de forma irregular” (MAIA; GONÇALVES, 2013, p. 37).

Como se percebe, a lei procura diminuir a burocratização em relação à busca de novas unidades habitacionais, por meio do programa “Minha Casa, Minha Vida” (MAIA; GONÇALVES, 2013, p. 36). Nos termos da Lei 11.977/2009, através da usucapião administrativa verifica-se que a “legalização da posse é feita unicamente através de procedimentos administrativos, utilizando os parâmetros materiais da usucapião urbana (constitucional)”, destacando-se que seus requisitos são “tempo mínimo de posse cinco anos, utilização como moradia, área máxima do lote de 250,00 m² e proibição de posse ou propriedade de outro imóvel urbano ou rural” (D’OTTAVIANO; SILVA, 2010, p. 212).

Há quem considere que a usucapião administrativa consiste não em um processo, mas sim, num procedimento administrativo “de reconhecimento da posse de bem imóvel pelo poder executivo (em especial o municipal) que consolida fases anteriores (demarcação urbanísticas e legitimação da posse) na declaração final de pleno domínio do possuidor do imóvel regularizado com a inscrição no Cartório de Registro de Imóveis” (D’OTTAVIANO; SILVA, 2010, p. 214).

O advento da lei que regulamentou a usucapião administrativa rompe paradigmas ao retirar do poder judiciário a exclusividade no processamento e julgamento desse meio de aquisição originária da propriedade, autorizando-se que “os registradores imobiliários o façam, construindo, assim, um novo senso comum com base na dimensão ética (solidariedade), favorecendo o homem comum ou homem pequeno ao reconhecer o seu mérito (posse *ad usucapionem*) e o acesso a propriedade formal de bens imóveis” (SANTOS, 2016, p. 150).

Importante destacar que a usucapião administrativa “é um dos meios jurídico-administrativos mais modernos e atuais entre os disponíveis para a implementação da política organizacional do solo, com vistas a impulsionar o cumprimento e efetivação da função social da propriedade em busca da efetivação da dignidade da pessoa humana relacionada à moradia” (FARIA; MATOSINHOS, 2016, p. 257). Nessa perspectiva, depreende-se que o instituto em tela viabiliza a concretização “não apenas dos objetivos individuais perseguidos no caso concreto, mas também e, principalmente, do instituto enquanto parte integrante dos objetivos traçados pela Lei 13.105/15 que, em consonância com os valores constitucionais visa, dentre outras coisas, dinamizar o acesso à propriedade em seus muitos aspectos” (CORRÊA; MENEZES, 2016, p. 100). “A usucapião consiste no modo originário de aquisição da propriedade e outros direitos reais, tendo como pressuposto a posse prolongada e a inércia do titular do domínio”, ou seja, “o exercício da posse, durante o lapso temporal exigido pela lei, será transformado em propriedade caso o titular do domínio não reivindique a área possuída” (MURAKAMI; SILVA, 2017, p. 246).

Para possibilitar a efetivação da usucapião administrativa, constata-se que o tema abrange o necessário diálogo com as diversas áreas do direito que se comunicam necessariamente com os princípios fundamentais. Ressalta-se, inicialmente, que usucapião administrativa, apesar de

ser uma modalidade recentemente inserida no ordenamento jurídico brasileiro, uma vez que todo o procedimento possibilita a utilização da via extrajudicial, o instituto para sua concretude dialoga com a legislação já positivada em nossa codificação civilista, possibilitando seu reflexo e alcance de seus sentidos e significados para o mais alto grau normativo do ordenamento jurídico.

Assim, atrelar o instituto da usucapião extrajudicial aos direitos constitucionalmente garantidos e condicioná-lo às formas previstas no texto da constituição brasileira de 1988 é tarefa indispensável para garantia dos seus procedimentos. Em outras palavras, significa dizer que o direito fundamental de propriedade, expressamente previsto no *caput* e em diversos incisos do artigo quinto da Constituição da República de 1988, encontra-se lugar na operacionalização da via administrativa da usucapião, que tenderá a conferir celeridade, economia processual no acesso a esse direito, o que se comprova a presença indelével do direito constitucional nesta seara das relações jurídicas.

No mesmo sentido, o direito processual civil contribui de forma significativa para possibilitar a efetivação de direitos à pessoa humana, uma vez que inaugura no direito brasileiro a possibilidade de concretização do direito fundamental de propriedade sem a intervenção do poder judiciário, e por consequência, traz nova roupagem jurídica que visa à desjudicialização das relações sociais, permitindo-se que as pessoas tenham acesso aos bens da vida de forma célere e segura, proporcionando mais dignidade à população por meio da efetivação de direitos fundamentais, como acesso à propriedade, com a utilização do devido processo legal, contraditório, ampla defesa, que são fundamentos do Estado Democrático de Direito.

Dentre os objetivos do novo Código de Processo Civil, a celeridade processual constitui uma das suas principais metas voltadas ao desafogamento do judiciário, desburocratização do acesso à justiça e impressão de maior efetividade processual na resolução dos conflitos de interesses. Foi nesse cenário que o legislador aprovou o instituto da usucapião extrajudicial, “com a proposta de conceder a propriedade de forma menos burocrática e menos formal” (CORRÊA; BAPTISTA, 2017, p. 31).

Nessa mesma linha, o direito civil é de fundamental importância para a efetivação do pleito a ser manejado pelo interessado, na medida em

que essa disciplina estabelece as regras de direito material a serem observadas pelas pessoas que tenham interesses na aquisição da propriedade imobiliária por meio da usucapião, o que demonstra a importância dessa disciplina na análise do procedimento administrativo para possibilitar a concretização do direito pretendido.

Por se tratar de uma modalidade de aquisição originária da propriedade imóvel, sabe-se que “a usucapião é um direito novo, autônomo, independente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário”, haja vista que “o transmitente da coisa objeto da usucapião não é o antecessor, o primitivo proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença a aquisição por usucapião” (DINIZ, 2008, p. 155).

Nota-se também que a usucapião administrativa tem sua tramitação procedimental inserida na órbita dos registros públicos, em especial, direito notarial e registral imobiliário, como será apresentado em breves linhas. Ao direito notarial, por sua vez, é dada singular importância, pois, através das mudanças mais recentes, este vem desempenhando funções que integram o cidadão à faticidade do direito, garantindo segurança jurídica aos mais diversos acontecimentos da vida civil que o direito se presta a tutelar.

Ao tabelião de notas é reservada a função de elevada importância, uma vez que formaliza a vontade das partes e demonstra a prova do cumprimento dos requisitos materiais para aquisição do direito fundamental de propriedade, mediante a realização das provas necessárias à efetivação desse direito, por meio da lavratura da ata notarial que, por meio desse instrumento público, possibilita a concretização da existência de fatos e situações que comprovem de forma legítima e autêntica a situação real do direito postulado.

A mesma linha de importância foi conferida ao registrador imobiliário, com a responsabilidade de atuar no processo, via extrajudicial, com especial zelo, uma vez que protagoniza o reconhecimento do direito que tem o condão de transformar a situação de fato, posse com ânimo de dono, em direito real de propriedade, proporcionando maior segurança à vida das pessoas, conferindo-lhes dignidade por meio do acesso aos bens que lhes são necessários, como é o caso do objeto do pedido relacionado à usucapião.

Ademais, a atuação do registrador imobiliário exige, além de uma conduta ilibada e proba, a aptidão para conduzir o procedimento que vise ao reconhecimento do direito de propriedade, com privilégios e incentivos à ampla participação das partes e à realização, quando possível, da conciliação destas, na busca de um resultado efetivo com segurança jurídica, atendendo, dessa forma, aos princípios da cooperação e boa-fé consagrados expressamente na sistemática do Novo Código de Processo Civil, permitindo-se que a decisão exarada pelo registrador imobiliário seja equivalente a uma decisão judicial de mérito, com a eficácia jurídica e registral, efetivando-se o pedido pleiteado pelo titular do direito.

Nessa esteira, é possível dizer que a usucapião administrativa enaltece o atuar do notário e do registrador imobiliário, uma vez que a concretização desse direito tramita pelos seus diversos ramos das disciplinas do direito que trazem segurança jurídica aos seus usuários, em razão da cautelaridade que circunda a prática de seus atos.

O direito tributário também tem importância salutar na análise do procedimento que reconhece o direito à usucapião administrativa, uma vez que a legislação que regula a atividade extrajudicial impõe ao notário e ao registrador a obrigatoriedade de fiscalizar a arrecadação dos tributos pertinentes aos atos que lhe são dados a praticar. Diante da inexistência de regulamentação específica quanto à incidência tributária no reconhecimento do direito de propriedade por meio da usucapião administrativa, a legislação tributária será conjugada com as normas do direito civil, respaldo essencial quanto à possibilidade ou inexistência de tributação na aquisição desse direito real. Dessa forma, o direito tributário, aliado aos demais ramos do direito, coroarão as questões de relevância que envolve o tema ora proposto, e que são necessárias para a concretude na realização do ato registral imobiliário, para gerar segurança jurídica e eficácia na prática dos registros públicos.

Tem-se, portanto, que a usucapião administrativa somente se legitima em razão do diálogo das diversas disciplinas jurídicas que se conjugam para a concretização do instrumento público imobiliário que reconheça o direito fundamental de propriedade ao seu titular, com eficácia registral, que irradia seus efeitos *erga omnes* no sistema jurídico com as consequências legais que lhes são próprias.

3. CONSIDERAÇÕES GERAIS ACERCA DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO ALIADA À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

3.1 Considerações gerais acerca da usucapião

O instituto da usucapião sempre foi definido pela doutrina como prescrição aquisitiva da propriedade, conjugada com a inércia de seu titular e somada ao cumprimento da função social da propriedade.

“Através da usucapião o legislador permite que determinada situação de fato que, sem ser molestada, se alongou por um intervalo de tempo determinado na lei se transforme em situação de direito” (RODRIGUES, p. 104 *apud* DALLARI, 1992, p. 375). Nesse contexto propositivo, pode-se afirmar que a “usucapião tem por objetivo dar título jurídico para regularizar a ocupação de uma área em situação de abandono, por quem dela necessita ou lhe dá utilidade social” (DALLARI, 1992, p. 375).

Em razão disso, tal instituto pode ser definido como “a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso de tempo estabelecido e com observância dos instituídos em lei” (PEREIRA, 1997, p. 103). “A usucapião se opera pela posse, decorre dela como seu efeito natural no tempo” (REALE, 1982, p. 20).

O Código Civil de 2002 (art.1.196) estabelece que configura possuidor aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (usar, gozar, dispor e reivindicar), sendo adotada a Teoria Objetiva de Ihering. O exercício da posse *ad usucapionem* pressupõe a demonstração, pelo possuidor, do cumprimento da função social da propriedade imóvel, ou seja, trata-se de posse qualificada, já que “é a posse exercida a título de moradia e enriquecida pelo trabalho ou por investimentos” (ZAVASCKI, 2005, p. 9). “A posse pode ser entendida como a exteriorização dos poderes inerentes ao domínio, o exercício do direito real subjetivo de usar, gozar e dispor de uma determinada coisa” (OLIVEIRA; BORDERES, 2009, p. 102).

Constata-se, portanto, que quando se analisa a aquisição da propriedade por meio da usucapião, há uma exceção à Teoria Objetiva de Ihering, utilizando-se, para essa modalidade, a Teoria Subjetiva de Savigny, pois esta, por sua vez afirma que a posse é formada pelo conjunto de *corpus*, poder de fato sobre a coisa, mais a intenção de ser dono, que se concretiza pela demonstração de cumprimento da função social da propriedade. Por

isso, a usucapião consiste na prescrição aquisitiva, regulada pelo direito das coisas, sendo definida como modo originário de aquisição de propriedade e direitos reais que podem ser exercidos continuamente pelo decurso do tempo na posse.

Nessa linha, a usucapião representa, então, uma forma jurídica em decorrência do reconhecimento do direito a favor do possuidor, e, por consequência, ocorre o perecimento desse mesmo direito de propriedade ao antigo proprietário em razão de sua inércia ou descaso, fazendo com que o tempo associado à função social, possibilite o reconhecimento do direito de propriedade àquele que demonstrou melhor uso do bem. Esse reconhecimento se justifica porque o ordenamento jurídico valoriza a posse como uma situação fática de poder exercido por uma pessoa sobre um bem, transformando-a em direito.

Assim, leciona Cristiano Chaves de Farias, que afirma que “o usucapião (ou a usucapião) é uma forma de aquisição originária (segundo doutrina majoritária), promovendo dois efeitos básicos: a extinção da propriedade para o usucapido e a aquisição da propriedade para o usucapiente” (FARIAS, 2015, p. 997). Nesses termos, a usucapião é definida pela doutrina como forma originária de aquisição da propriedade, o que acarreta, por consequência, a extinção de todos os gravames que incidam sobre o imóvel, isto é, o imóvel será registrado em nome do novo proprietário sem nenhum ônus ou gravame, caso existentes na matrícula imobiliária, isto porque, não há vínculo entre o antigo titular do imóvel e o novo proprietário.

3.2 A função social da propriedade como elemento caracterizador da usucapião

A função social da propriedade privada constitui uma construção jurídica da idade moderna que visa desconstruir o caráter absoluto da titularidade que as pessoas têm sobre determinados bens imóveis. “A ideia da função social, como se sabe, vem romper com a concepção individualista e liberal do direito de propriedade” (TEPEDINO; SCHREIBER, 2005, p. 102). Ou seja, a destinação dada a um bem imóvel não visa atender exclusivamente aos interesses dos seus respectivos proprietários e possuidores.

A legitimidade jurídica para o uso, gozo, fruição e disposição pressupõe a observância de determinações legais que ultrapassam a esfera estri-

tamente individual, já que o cumprimento da função social se condiciona ao atendimento de obrigações voltadas ao interesse público e coletivo. Dentre as situações que ilustram o cumprimento da função social da propriedade destaca-se a obrigatoriedade de tornar a propriedade produtiva para movimentar a economia, gerar empregos e estimular a arrecadação de tributos; observância das normas de proteção ambiental, já que o meio ambiente é considerado um direito difuso; vedação de trabalho escravo, pois a dignidade da pessoa humana é fundamento da república federativa do Brasil; utilização da propriedade para fins de moradia, subsistência ou fonte de renda, dentre outros exemplos que priorizam o uso, gozo e fruição da propriedade para fins de implementação dos direitos fundamentais expressamente previstos no plano constituinte e instituinte.

“Quem não cumpre a função social da propriedade perde as garantias, judiciais e extrajudiciais, de proteção da posse, inerentes à propriedade, como o desforço privado imediato [...] e as ações possessórias” (COMPARATO, 1997).

“Atender à função social, para a propriedade urbana, significa estar em consonância com as diretrizes e exigências do plano diretor da cidade”, enquanto que “a função social da propriedade rural é facilmente verificável pela ocorrência simultânea de seus requisitos legais claramente elencados no art. 2., parágrafo 1., da Lei 4.504/64 e reafirmados no art. 186 e incisos da constituição brasileira de 1988” (BARCELLOS; BARCELLOS, 2004, p. 138), que inclui, assim, a obrigatoriedade de tornar a propriedade rural produtiva e hábil a gerar renda, empregos, arrecadação de tributos e utilização para fins de subsistência.

Complementando-se o que foi mencionado acima, esclarece-se que a função social da propriedade privada rural será cumprida quando houver “I - aproveitamento racional e adequado; II- utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III- observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV- exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores” (TEPEDINO; SCHREIBER, 2005, p. 103-104).

“A propriedade tende a traduzir uma relação entre sujeito e bem cujo exercício em prol da sociedade apresenta interesse público relevante”, ou seja, trata-se de “um direito-meio, e não um direito-fim, não sendo garantia em si mesma, só se justificando como instrumento de viabilização de

valores fundamentais, dentre os quais sobressai o da dignidade da pessoa humana” (JELINEK, 2006, p. 21).

“A função social é [...] capaz de moldar o estatuto do proprietário em toda a sua essência, constituindo [...], a título justificativo, a causa, o fundamento de atribuição de poderes ao titular” (TEPEDINO; SCHREIBER, 2005, p. 106). “A propriedade que não se conforma, portanto, aos interesses sociais relevantes, não é digna de tutela como tal, e não há neste condicionamento uma priorização da função social sobre a garantia da propriedade, uma pretendida hierarquização”, pois o que se verifica, sob o ponto de vista constitucional, é “uma mera interpretação sistemática do texto maior, que põe em evidência os valores existenciais e solidários, a cuja concreta realização não prioriza apenas a propriedade, mas a todas as situações jurídicas subjetivas que devem se direcionar” (TEPEDINO; SCHREIBER, 2005, p. 106-107).

A Constituição da República Federativa do Brasil preconiza a garantia ao direito da propriedade, a qual deverá cumprir a função social, e conforme dispõe o artigo 5º, inciso XXII é garantido a todos, indistintamente, o direito de propriedade, enquanto o inciso XXIII do mesmo dispositivo constitucional prevê que a propriedade atenderá a sua função social. “Não há, no texto constitucional brasileiro, garantia à propriedade, mas tão-somente garantia à propriedade que cumpre sua função social” (TEPEDINO; SCHREIBER, 2005, p. 105).

Assim, em respeito ao comando constitucional relacionado ao direito de propriedade envolvendo a usucapião e aos fatos sociais vivenciados pelas pessoas na vida em comunidade fizeram com que o legislador promovesse a regulamentação da matéria. Em linhas gerais, o instituto da usucapião de imóveis está disciplinado no Código Civil de 2002, que reconhece que a propriedade deve cumprir a função social, e, por consequência, estabelece os prazos para que o interessado cumpra no intuito de adquirir o respectivo direito.

Nesses termos, o cumprimento da função social da propriedade é fator imprescindível para demonstrar que quem detém melhor posse com intuito de ser dono, demonstra a possibilidade, entre outros requisitos, do reconhecimento do direito fundamental de propriedade.

Nessa linha de raciocínio, para caracterizar a usucapião, a posse deve ser formada pelo conjunto de *corpus*, poder de fato sobre a coisa, mais a

intenção de ser dono que se concretizam pela função social da propriedade, Teoria Subjetiva de Savigny, sendo exceção à Teoria de Objetiva de Ihering adotada pelo Código Civil de 2002, que caracteriza a posse como a exteriorização de fato sobre a coisa, sem a intenção de ser dono, como já mencionado acima.

Importante mencionar que quando se analisam os requisitos necessários à aquisição da propriedade por meio da usucapião administrativa, o Código Civil de 2002 adotou a Teoria Subjetiva de Savigny, caracterizada pela posse do bem com a intenção de ser dono.

O referido diploma civilista estabelece, no artigo 1.238, normas acerca da usucapião extraordinária, ao dispor de regra no sentido de que aquele que por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu, imóvel, adquirir-lhe-á a propriedade independente de título e boa-fé. Esse prazo será reduzido para dez anos, se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. O mesmo Código prevê também a usucapião constitucional rural prevista no artigo 1.239, que garante o direito de propriedade àquele que não sendo proprietário de imóvel urbano ou rural, possua como sua, por cinco anos ininterruptamente, 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.

Identifica-se, portanto, que o legislador valoriza a função social da propriedade para o reconhecimento do direito da propriedade imobiliária, àquele que demonstrou melhor uso do bem imóvel, o que se verifica também na hipótese da usucapião constitucional urbana, prevista no artigo 1.240 do Código Civil de 2002, que garante o direito de propriedade àquele que não sendo proprietário de imóvel urbano ou rural, possua como sua, por cinco anos ininterruptamente, sem oposição, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, utilizando-a como sua moradia ou de sua família.

Em razão da importância desse tema, foi inserido no sistema jurídico brasileiro em 2011, a usucapião familiar prevista no artigo 1.240-A do Código Civil de 2002, por meio do qual possibilitou-se àquele que exercer por dois anos ininterruptamente, e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 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.

Por fim, o Código Civil de 2002, trata da usucapião ordinária prevista no artigo 1.242 que garante o direito de propriedade àquele que continua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, possuir o imóvel por dez anos. Esse prazo será reduzido em cinco anos se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante na serventia imobiliária própria, cancelada posteriormente, desde que os possuidores, nele estiverem estabelecidos sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Como se constata, o Código Civil de 2002 privilegiou o cumprimento da função social da propriedade pelo possuidor, seja através de obras de caráter econômico ou moradia sua ou da família, com redução dos prazos para a aquisição do direito de propriedade, conforme relatado acima. Dessa forma, quaisquer das modalidades de usucapião (extraordinária, constitucional, familiar ou ordinária) poderão ser utilizadas para o reconhecimento do direito fundamental de propriedade imobiliária, seja por meio judicial ou pela via extrajudicial.

4. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

A aprovação da legislação infraconstitucional que regulamenta o instituto da usucapião extrajudicial coincide com o fenômeno brasileiro de desjudicialização de demandas, instituído com o objetivo de assegurar ao cidadão maior celeridade na resolução de determinadas questões jurídicas que até então eram de exclusividade do poder judiciário.

“Com vistas a melhorar o atendimento e desafogar o sistema judicial, o processo de desjudicialização vem ganhando espaço no Brasil”, considerando-se que “alguns institutos foram ampliados, possibilitando às partes resolver a demanda de forma extrajudicial, ou seja, através de um processo administrativo, utilizando, para tanto, os serviços dos notários e oficiais de registros públicos” (SILVA, 2016, p. 832). “A noção de desjudicialização consiste na edição de legislação que possibilita a solução de um problema social sem a necessidade de jurisdição”, ou seja, “significa a possibilidade de solução de conflitos de interesses sem a prestação jurisdicional, entendido que a jurisdição é somente aquela resposta estatal” (WERNER;

FREITAS, 2016, p. 128).

“Neste processo brasileiro de desjudicialização, a serventia extrajudicial é o *locus* adequado para proporcionar, além da celeridade procedimental, a redução dos custos da máquina judiciária e maior acesso à justiça” (SILVA, 2016, p. 832). Não se deve deixar de enfatizar que “a usucapião continua a assombrar o nosso direito e, cada vez mais, acolhe novas modalidades e formatos, destinados a atender a atuais demandas sociais e morais” (MICHEL, 2016, p. 4).

“Com o intuito de desburocratizar e desafogar o poder judiciário, a Lei 13.105, de 16 de março de 2015, que criou o Novo Código de Processo Civil, em seu artigo 1.071, acrescentou na Lei 6.015, de 1973, o artigo 216-A”, ratificando entendimento anteriormente mencionado, haja vista que “o mencionado procedimento segue uma tendência de desjudicialização observada nos últimos anos” (SCHAPPO; GARCIA, 2016, p. 80).

Uma das mais recentes modalidades de usucapião aprovadas no direito brasileiro consiste na usucapião extrajudicial, que “foi introduzida em nosso direito pela Lei 11.977/2009, que dispôs sobre o programa Minha Cada Minha Vida, do Governo Federal”, esclarecendo-se que tal lei foi “posteriormente alterada pela Lei 12.424/11, que introduziu no direito brasileiro a noção de legitimação da posse e conversão da posse em propriedade” (MICHEL, 2016, p. 7).

É de suma importância mencionar que “a legitimação da posse é o ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel, objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse [...], que constituirá um direito em favor do detentor da posse direta, para fins de moradia” (MICHEL, 2016, p. 7).

O objetivo das normas jurídicas supramencionadas é viabilizar a aplicabilidade do instituto da usucapião administrativa a “áreas urbanas de assentamentos ocupados irregularmente, demarcadas urbanisticamente, em áreas de zona de interesse social, que estejam ocupadas de forma mansa, pacífica há pelo menos cinco anos”, como também nos casos “em que se encontrem em área de zona de interesse social ou em áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios, declaradas de interesse para a implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social ou de interesse específico” (SCHAPPO; GARCIA, 2016,

p. 79).

“Para a proposição da usucapião extrajudicial basta que o possuidor que visa a aquisição da propriedade faça *jus* a qualquer das hipóteses de usucapião prevista em lei”, porém, “algumas diferenças existem em relação à propositura da mesma na via judicial ou na via extrajudicial, como, por exemplo, a imprescindibilidade de ata notarial e amigabilidade entre as partes (WERNER; FREITAS, 2016, p. 132).

Importante mencionar que os civilistas reconheceram a necessidade de intervenção estatal para possibilitar ao interessado a regularização do direito de propriedade. “É justamente nesse contexto de cumprimento da função social da propriedade que surge a usucapião enquanto instituto de direito civil”, ressaltando-se que se trata de “modo originário de aquisição do domínio das coisas móveis, imóveis e outros direitos reais em razão da posse prolongada no tempo, contínua e incontestadamente, ao que se adicionam certos requisitos legais específicos” (PESTANA, 2016, p. 131). Sobre esse assunto já se manifestou o ilustre civilista Sílvio de Salvo Venosa, nos termos seguintes:

[...] Destarte, o Estado não pode omitir-se no ordenamento sociológico de propriedade. Deve fornecer instrumentos jurídicos eficazes para o proprietário defender o que é seu e que é utilizado em seu proveito, de sua família e de seu grupo social. Deve, de outro lado, criar mecanismos legais eficazes e justos para tornar todo e qualquer bem produtivo e útil. Bem não utilizado ou mal utilizado é constante motivo de inquietação social. A má utilização da terra e do espaço urbano gera violência. O instituto da desapropriação para a finalidade social deve auxiliar a preencher o desiderato da justa utilização de bens. (VENOSA, 2006, p.154).

Percebe-se que os civilistas reconheceram a necessidade de intervenção estatal para possibilitar ao interessado a regularização do direito de propriedade. Atendendo aos anseios sociais no sentido de se facilitar a regularização da propriedade de forma célere e eficaz o sistema jurídico sofreu constantes mudanças no sentido de possibilitar a sua efetivação. Assim, foi inserida no sistema jurídico brasileiro, com a publicação do Novo Código de Processo Civil, Lei n. 13.105/2015, em vigor a partir de 16.03.2016, importante norma no artigo 1.071, ao acrescentar o artigo 216-A no capítulo III “Do Processo de Registro”, que faz parte do Título

V, Do Registro de Imóveis, da Lei de Registros Públicos, Lei n. 6.015/73.

“Apesar de criar esse novo procedimento para requerer a usucapião, o artigo deixa claro que a via jurisdicional não está extinta, ou seja, o procedimento de usucapião judicial continua em vigor, sendo que o interessado pode optar pela via judicial a usucapião, se assim desejar” (OLIVEIRA; TREVIZANI, 2015).

E, em razão da importância do tema, em 11 de julho de 2017, o Congresso Nacional publicou a Lei n. 13.465/2017, adaptando as normas a serem adotadas no procedimento de usucapião administrativa com a realidade fática, dispensando a concordância expressa de eventual proprietário e confinantes do imóvel objeto do pedido de usucapião na planta do imóvel, para possibilitar o reconhecimento do direito àquelas pessoas que preencheram os requisitos legais.

E, em Minas Gerais, a Corregedoria do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, por meio do Provimento n. 325, de 08 de maio de 2016, alterou o Código de Normas do Serviço Extrajudicial do Estado de Minas Gerais, Provimento n. 260/CGJ/2016 e regulamentou o tema no Estado. Sobre o mesmo assunto, o Conselho Nacional de Justiça publicou o Provimento n. 65 em 14 de dezembro de 2017, dispondo sobre os procedimentos a serem tomados pelo tabelião de notas, com instruções para elaboração da ata notarial, bem como ao serviço de registro de imóveis, possibilitando ao interessado utilizar a via administrativa para processar o pedido de reconhecimento de usucapião.

Constata-se, então, que há no território nacional legislações normativas que permitem aos interessados se valerem do regramento extrajudicial para efetivação do direito fundamental de propriedade por meio da usucapião administrativa, desburocratizando os meios jurídicos hábeis ao reconhecimento do direito de propriedade via aquisição originária.

5. DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PARA RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE POR MEIO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O ordenamento jurídico prevê a regularização do direito fundamental de propriedade por meio da usucapião administrativa, possibilitando ao detentor da posse, desde que obedecidos os critérios legais estabelecidos pelo sistema jurídico, a formalização do título de propriedade, pro-

porcionando segurança jurídica na obtenção do instrumento próprio capaz de conferir eficácia registral decorrente do registro imobiliário.

Diante da possibilidade de se utilizar a usucapião pela via administrativa, constata-se que todo o procedimento tramita pela via extrajudicial, não havendo, desta forma, a intervenção do poder judiciário, nem do representante do Ministério Público.

Nesse contexto, o requerimento e o processamento transcorrerão perante o ofício de registro de imóveis da circunscrição da situação do imóvel usucapiendo, por meio de requerimento do interessado, contendo os requisitos da petição inicial previstos no artigo 319 do NCPC, que indicará a modalidade de usucapião pretendida.

O interessado deverá ser representado por advogado, passando esse profissional a ser o legitimado a receber todas as notificações envolvendo todo o procedimento, que deverá instruir o pedido com ata notarial, lavrada por tabelião de notas, com atribuições funcionais no município onde está localizado o imóvel objeto do pedido, (art. 5º do Prov. n. 65 de 14/12/2017), atestando o tempo e circunstâncias de posse do requerente e de seus antecessores, como interveniência dos confrontantes e testemunhas que possam comprovar a situação fática relacionada à comprovação do direito requerido pelo pretense titular da aquisição da propriedade pela via extrajudicial.

O requerimento será instruído, também, com a planta do imóvel e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional – CREA, bem como com as assinaturas dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, ou pelos ocupantes a qualquer título (inventário, promessa de compra e venda, etc.;) do imóvel objeto do pedido.

Caso a planta do imóvel não apresente as referidas assinaturas, o oficial do registro imobiliário deverá notificar esses interessados para se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias, sendo que a inércia de qualquer pessoa notificada será considerada como concordância com o pedido relacionado ao procedimento de usucapião administrativa (art. 10 da Lei n.13.465/2017 que alterou o artigo 216-A § 2º da Lei n. 6015/1973).

Para garantia e análise de todo o procedimento de usucapião admi-

nistrativa serão anexadas, também, certidões expedidas pelos distribuidores da justiça estadual e da justiça federal oriundas do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas em nome do requerente e requerido e respectivos cônjuges e, ainda, de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, em caso de sucessão de posse. Justifica-se essa medida para comprovação da inexistência de disputa da posse do referido imóvel, o que inviabilizaria a análise do procedimento administrativo.

O direito à aquisição da propriedade pela via extrajudicial também poderá ser comprovada por meio de quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, como o pagamento dos impostos (IPTU ou ITR), das taxas que incidirem sobre o imóvel, ou documentos em nome do interessado, a exemplo de contrato de compra e venda celebrado entre os envolvidos.

Se o requerimento estiver regularmente instruído, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem sobre o pedido no prazo de quinze dias, sendo que a inércia desses órgãos não inviabilizará a tramitação do procedimento.

Assim, com a manifestação dos representantes do poder público, ou mesmo diante de sua ausência, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar também no prazo de quinze dias subsequentes à publicação do respectivo edital.

Ao final do prazo definido na publicação editalícia, se a documentação não estiver em conformidade com o previsto na legislação que rege a matéria, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota fundamentada, podendo o interessado reiterar o pedido extrajudicial, que ensejará novo procedimento para análise das novas razões apresentadas.

Transcorridos os prazos previstos no edital de cientificação para quaisquer interessados, se não houver pendência no procedimento e achando-se em ordem a documentação, e se não houver impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada, reconhecerá o direito fundamental de propriedade em nome do requerente e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas no memorial descritivo.

Importante mencionar que, se houver impugnação relacionada a pedido envolvendo reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação entre as partes. Se a audiência for infrutífera, o registrador imobiliário remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum em conformidade com o disposto no artigo 319 do NCPC.

O procedimento da usucapião administrativa transcorre por meio da via extrajudicial, sendo competentes, nesta modalidade, tabelionatos de notas, para lavratura da ata notarial, e o serviço de registro de imóveis da situação da propriedade objeto da usucapião administrativa, este, com competência para analisar todo o procedimento e efetivar o registro imobiliário, se for reconhecido o direito à aquisição da propriedade imobiliária.

6. DA NATUREZA JURÍDICA DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

Demonstrados todos os fundamentos teóricos e jurídico-legais ora expostos, passa-se agora a análise específica do objeto da presente pesquisa, qual seja, o debate divergente quanto à natureza jurídica da usucapião extrajudicial. Torna-se de fundamental importância identificar a natureza jurídica da usucapião administrativa, isso porque, essa averiguação traz reflexos em outras disciplinas jurídicas, a exemplo do direito tributário, para se constatar a possibilidade de incidência tributária, a depender da identificação da origem dessa aquisição, derivada ou originária.

Pretende-se, nesse momento, debater pontualmente se a usucapião extrajudicial ou administrativa constitui ou não forma de aquisição originária da propriedade, haja vista que existem entendimentos de que tal modalidade constitui forma de aquisição derivada, fato esse que enseja reflexos diretos no âmbito da tributação incidente. Considerar a usucapião extrajudicial como meio de aquisição originária, como classicamente preconiza a doutrina brasileira quanto às outras formas de usucapião, afasta a hipótese de incidência tributária. Porém, considerar a usucapião administrativa como uma modalidade de aquisição derivada da propriedade desencadeia desdobramentos diretos no âmbito tributário, conforme a seguir exposto.

Essa averiguação ganha especial relevo no direito tributário, porque,

se a natureza jurídica da usucapião administrativa consistir na aquisição derivada da propriedade haverá, por consequência, vínculo entre o antigo proprietário e o pretense titular do imóvel, havendo em decorrência disso, liame entre essas pessoas, valorizado pelo direito tributário, como será a seguir demonstrado.

Nesta linha de raciocínio, como já mencionado, a doutrina conceitua a usucapião como a prescrição aquisitiva de direito, sendo modo originário de aquisição de propriedade e direitos reais, que podem ser exercidos continuamente pelo decurso do tempo na posse, associado a sua função social, acarretando o perecimento do direito de propriedade pela inércia ou descaso de seu titular, reconhecendo outro direito àquele que demonstrou melhor uso do bem.

Surge a discussão acerca da natureza jurídica da usucapião administrativa porque, no Estado de Minas Gerais, a matéria foi regulamentada pela Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais, por meio do Provimento n. 325/CGJ/2016, de 25 de maio de 2016, trazendo normatização específica sobre o tema, com normas a serem obedecidas pelos oficiais de registro de imóveis na análise do procedimento administrativo envolvendo o reconhecimento desse direito.

O Provimento n. 325/CGJ/2016 foi incorporado ao Provimento n. 260/CGJ/2013, expedido também pela Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais, que vinculam toda comunidade extrajudicial, e, por consequência, trazem reflexos diretos nas exigências feitas pelo titular da serventia, e, que uma vez formalizadas, devem ser cumpridas pelo usuário da atividade extrajudicial, que deverá atendê-las, para possibilitar a efetivação do direito pretendido.

A discussão acerca da natureza jurídica da usucapião administrativa gira em torno da normatização prevista no artigo 1.018-H, § 8º do Provimento n. 260/CGJ/2013, ao prever que a existência de gravames e ônus reais não impedem o reconhecimento da usucapião administrativa. Cita-se a regra prevista no referido dispositivo:

Art.1.018-H - §8º. O reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel matriculado não extingue eventuais restrições administrativas, tais como, tombamento e reserva legal, nem gravames judiciais regularmente inscritos, devendo o pedido de cancelamento, quando for o caso, ser formulado pelo interessado diretamente perante a autoridade que emi-

tiu a ordem (BRASIL. *PROVIMENTO n. 260* de 13 de dezembro de 2013).

A análise desse assunto ganha contorno também diante da necessidade de averiguação das disposições inseridas no artigo 711, do Provimento n. 260/CGJ/2013, que prevê que a usucapião, entre outros direitos reais, dispensa a observância do princípio da continuidade, este, previsto no artigo 621, inciso III do referido provimento, a seguir transcritos:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como: (...)

III - a continuidade a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias.

Art. 711. A usucapião, a desapropriação, a regularização fundiária, as ações discriminatórias, em qualquer de suas formas, e as arrematações e adjudicações judiciais são modos de aquisição originária de propriedade, dispensando-se a observância ao princípio da continuidade previsto no art. 621, III, deste Provimento (BRASIL. *PROVIMENTO n. 260*, de 13 de dezembro de 2013).

Constata-se, então, que no Estado de Minas Gerais há regra específica vinculando a todos os operadores do direito que lidam com a usucapião administrativa no sentido de que a existência de ônus reais ou gravames não impedem o reconhecimento da usucapião administrativa, ressaltando-se que essa regra deve ser observada por aqueles que lidam com a matéria. Destaca-se, ainda, que no disposto no artigo 711, do Provimento n. 260/CGJ/2013, encontra-se previsão expressa de que a usucapião dispensa a observância do princípio da continuidade, expressamente previsto no artigo 621, inciso III do referido provimento estatal.

No mesmo sentido, o Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017, expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, no artigo 21, estabelece:

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.
§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restri-

ções diretamente à autoridade que emitiu a ordem. § 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião (BRASIL. *PROVIMENTO n. 65*, de 14 de dezembro de 2017).

Como demonstrado acima, a regulamentação acerca da usucapião administrativa prolatada pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, bem como pelo Conselho Nacional de Justiça, permitem a manutenção na matrícula do imóvel de ônus e gravames, quando do reconhecimento do direito de aquisição da propriedade pela usucapião administrativa. Torna-se pertinente a discussão sobre o assunto porque o sistema jurídico não permite que a legislação estabeleça dispositivos contraditórios.

E, quando se analisam as disposições expressas nos artigos 621, inciso III; 711 e 1.018-H § 8º do Provimento n. 260/CGJ/2013, conjugadas com as normas expressas do artigo 21 e parágrafos do Provimento n. 65/2017 expedido pelo Conselho Nacional de Justiça permite-se afirmação no sentido de que a usucapião administrativa apresenta regramento jurídico diferente da usucapião judicial no que concerne às normas relacionadas aos gravames e ônus incidentes sobre a matrícula imobiliária, devendo ser esclarecido se há reflexos na seara tributária.

Ou seja, é importante esclarecer que em se tratando de usucapião judicial é sedimentado o entendimento no direito brasileiro que por se tratar de modalidade de aquisição originária da propriedade ocorrerá a extinção de eventuais restrições administrativas e gravames judiciais regularmente inscritos na matrícula do imóvel. Tal entendimento não é adotado no que atine à usucapião administrativa, haja vista que os provimentos estatais supramencionados são claros ao estabelecer que não ocorrerá a extinção de eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais constantes no registro de imóvel quando a propriedade imóvel é adquirida via usucapião extrajudicial.

Tal divergência científica é relevante tanto sob o ponto de vista teórico quanto sob o ponto de vista prático. No momento em que os provimentos mencionados autorizam a permanência de gravames judiciais ou restrições administrativas no registro do imóvel adquirido via usucapião extrajudicial tem-se a descaracterização do meio de aquisição originária da propriedade, haja vista que se mantém, nesses casos, vínculo jurídico

do pretense titular do direito imobiliário com o antigo proprietário ou titulares de direitos reais averbados no registro de imóvel.

Manter o vínculo jurídico do pretense titular do direito imobiliário com antigos proprietários ou titulares de direitos reais descaracteriza a natureza jurídica de aquisição originária e levanta a discussão se tal fenômeno jurídico não ensejaria a configuração da aquisição derivada da propriedade imóvel via usucapião extrajudicial. Reconhecer no presente caso que temos um meio de aquisição derivada, não originária, enseja juridicamente a hipótese de incidência tributária, suscitando a problemática sobre a possibilidade de o Estado exigir do respectivo pretense titular do direito imobiliário ITBI ou ITCID, conforme o entendimento a ser adotado.

Para se chegar a essa definição, é de salutar importância também destacar que quando a aquisição da propriedade ocorre pela forma derivada, há vínculo entre o antigo proprietário e o pretense titular do direito imobiliário, gerando consequências jurídicas ao novo titular imobiliário. Nesse sentido, lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal:

Os modos de aquisição da propriedade podem ser originários ou derivados. Originários são assim considerados não pelo fato de a titularidade surgir pela primeira vez com o proprietário. Em verdade, fundam-se na existência, ou não da relação contratual entre o adquirente e o antigo dono da coisa. Na aquisição originária, o novo proprietário não mantém qualquer relação de direito real ou obrigacional com o seu antecessor, pois não obtém o bem do antigo proprietário, mas contra ele. (FARIAS, 2017, p. 394).

Sobre o assunto, continuam os autores:

A importância da distinção entre modos originário e derivado reside nos efeitos que produzem. Se a propriedade é adquirida por modo originário, não há vínculo entre a propriedade atual e a anterior, incorporando-se o bem ao patrimônio do novo titular em toda a sua plenitude, livre de todos os vícios que a relação jurídica pregressa apresentava. Todavia, se adquirida a propriedade por modo derivado, isto é, pelo registro no ofício imobiliário do título representativo de negócio jurídico ou sucessão, transfere-se a coisa com os mesmos atributos e restrições (ônus reais e gravames) que possuía no patrimônio do transmitente. (FARIAS, 2017, p. 395).

Assinala-se que a doutrina manifesta acerca da aquisição originária

da propriedade, e nesta modalidade não há direito real nem obrigacional com o atual e o antigo antecessor do bem, que não há aspecto negocial entre os proprietários, não ocorrendo vínculo entre as partes, pois o que se constata é que haverá relações jurídicas que acarretam direitos opostos, isto é, uma pessoa perde o direito de propriedade para outro que a adquire.

Verifica-se, portanto, que a doutrina faz alusão no sentido de que a aquisição da propriedade por meio da usucapião trata-se de forma originária da aquisição da propriedade, sem se referir de forma expressa quanto à via, judicial ou extrajudicial. O que nos resta analisar na presente pesquisa é se há ou não efetiva distinção entre os institutos da usucapião judicial e extrajudicial no que atine ao fato de sua natureza jurídica, se é uma forma de aquisição originária ou derivada.

Como já mencionado, quando a propriedade é adquirida por modo originário, não há vínculo entre o proprietário atual e o proprietário anterior, incorporando-se o bem ao patrimônio do novo titular em toda a sua plenitude, livre de todos os vícios que a relação jurídica pregressa apresentava. Todavia, se adquirida a propriedade pelo modo derivado, isto é, pelo registro no ofício imobiliário do título representativo de negócio jurídico ou sucessão, transfere-se a coisa com os mesmos atributos e restrições (ônus reais e gravames) que possuía no patrimônio do transmitente.

Constata-se, então, que o mesmo instituto jurídico, usucapião, não pode ter tratamento diferenciado, em razão da modalidade de seu reconhecimento (por meio do Estado-Juiz, usucapião judicial, ou pela via atividade administrativa). Em razão da segurança jurídica do próprio sistema, é importante esclarecer qual é a efetiva natureza jurídica do instituto da usucapião, independentemente da forma ou procedimentalização utilizadas para obter êxito no reconhecimento do direito fundamental de propriedade, mediante a comprovação do tempo de posse *ad usucapionem* exigido pela lei.

Nesse contexto, se fosse possível essa diferenciação, haveria um desvirtuamento desse instituto com consequências em outras áreas do direito, em especial, no direito tributário, com reflexos na incidência tributária, a depender da forma de aquisição da propriedade, originária ou derivada, fazendo com que as pessoas realizassem o reconhecimento desse direito pela via judicial em detrimento da extrajudicial, isso porque haveria uma

redução dos valores, em razão da desoneração tributária, o que não é admitido pelo sistema jurídico.

Admitir a permanência de gravames judiciais ou restrições administrativas no registro do imóvel objeto de usucapião extrajudicial constitui uma forma de manter vínculo entre o proprietário atual e o anterior, fato esse que acarreta, como consequência, a incorporação de todos os vícios, obrigações, direitos e deveres decorrentes da relação jurídica anterior. Em razão disso, verifica-se que conforme disposições trazidas pelos provimentos estatais citados, no âmbito da usucapião extrajudicial (administrativa), o que se tem é um meio de aquisição derivado da propriedade, não um meio de aquisição originário, tal como preconizado pela doutrina brasileira majoritária.

E, se o sistema jurídico admitir essa possibilidade de naturezas jurídicas distintas para a usucapião judicial e extrajudicial, isto é, a depender da forma de reconhecimento do direito de propriedade pela usucapião (judicial ou extrajudicial) esta tivesse natureza jurídica distinta, acarretaria consequências jurídicas diferenciadas, não toleradas pelo direito, que tem por primado, proporcionar segurança jurídica às pessoas sujeitas às suas normas.

Visando-se assegurar unidade no sistema jurídico e evitar a construção de antinomias, cujos reflexos atingem diretamente o princípio da segurança jurídica, o entendimento mais adequado para o presente tema é reconhecer que a usucapião administrativa (extrajudicial) constitui forma de aquisição originária da propriedade, não se admitindo a permanência de gravames judiciais ou restrições administrativas no registro do imóvel objeto da usucapião extrajudicial. Em razão disso, constata-se que o conteúdo dos provimentos estatais (judiciais) são considerados ilegais, haja vista que contrariam legislação infraconstitucional federal, que é categórica e expressa ao estabelecer que a usucapião tem natureza jurídica de meio de aquisição originário da propriedade, haja vista não poder existir vínculo entre o atual proprietário e o proprietário anterior.

Manter o conteúdo legal previsto nos provimentos judiciais constitui uma forma de gerar incerteza e insegurança jurídica, pois a permanência de gravames judiciais ou restrições administrativas descaracterizam o meio de aquisição originário, configurando-se meio de aquisição derivada passível de incidência tributária e demais obrigações e ônus assumidos

por proprietários anteriores.

7. CONCLUSÃO

O instituto da usucapião, seja na modalidade judicial ou extrajudicial, legitima ao detentor da posse *ad usucapionem* o direito de reconhecer juridicamente a titularidade da propriedade imóvel após a demonstração de todos os requisitos estabelecidos em lei.

Por meio da Lei 11.977/2009, que dispôs sobre o programa Minha Cada Minha Vida, do Governo Federal”, posteriormente alterada pela Lei 12.424/11, foi sistematizado o instituto da usucapião administrativa (extrajudicial), objetivando-se desjudicializar e desburocratizar o processo de aquisição da propriedade imóvel, agora possível de ser realizado perante o tabelionato de imóveis onde se encontra registrado o bem usucapiendo.

A Lei 13.105, de 16 de março de 2015, que criou o Novo Código de Processo Civil, em seu artigo 1.071, acrescentou na Lei 6.015, de 1973, o artigo 216-A, regulamentando-se no plano processual a temática em questão, que em razão de sua importância, em 11 de julho de 2017, o Congresso Nacional publicou a Lei n. 13.465/2017 visando aprimorar a regulamentação da temática em questão.

A exigência de comprovação da posse com *animus domni*, demonstração do tempo exigido em lei, além da apresentação do memorial descritivo são requisitos procedimentais que continuaram a reger o instituto da usucapião, ressaltando-se que a comprovação do cumprimento da função social da propriedade constitui requisito fundamental ao reconhecimento da pretensão de aquisição da propriedade imobiliária.

As constantes mudanças vivenciadas pela sociedade pós-moderna, tal como se apresenta, com suas necessidades, complexidades, imediatismos e instabilidades, necessitam de um sistema jurídico dinâmico que atendam aos anseios dos indivíduos, além da capacidade de responder ao plano de seus interesses aptos a lhe proporcionar uma vivência mais digna e com segurança. E, como vivemos em um Estado Democrático de Direito, somente se alcança essa segurança em razão de mutações legislativas que possam conferir estabilidade e eficácia nas relações sociais, atendendo aos princípios que norteiam a ordem constitucional em conjunto com todo o sistema normativo.

Nesse contexto, as recentes alterações legislativas introduziram no

sistema jurídico a possibilidade de regularização da propriedade pela via extrajudicial, por meio de um procedimento mais célere e menos oneroso, permitindo ao titular da propriedade o registro do seu imóvel com todas as consequências decorrentes do registro imobiliário. E, para proporcionar segurança registral imobiliária, as diversas disciplinas jurídicas dialogam entre si para possibilitar que o reconhecimento da propriedade, por meio da usucapião administrativa, atenda aos requisitos inerentes aos registros públicos, com eficácia *erga omnes* como característica própria dessa disciplina.

Nesse sentido, o direito registral, aliado a outras disciplinas civilistas, merece destaque na órbita jurídica nacional, por tutelar as formas e expressões que regulam o registro da atividade imobiliária, com vistas a dar segurança e dignidade ao titular desse direito. Dessa feita, pode-se afirmar a preciosidade e singularidade pluralizada pela proposta e análise dos requisitos necessários ao registro da propriedade imobiliária, e, prioritariamente, a identificação da natureza jurídica da usucapião administrativa como meio de aquisição de propriedade.

A natureza jurídica adotada pela doutrina clássica civilista é que a usucapião é uma forma de aquisição originária da propriedade imóvel, haja vista inexistir qualquer vínculo ou relação jurídica instituída entre o pretense titular do direito de propriedade e o antigo titular do respectivo direito. Tal entendimento sedimenta a impossibilidade de incidência tributária, seja o ITCO ou ITBI, considerando-se a inexistência de qualquer vínculo entre os sujeitos que integram a presente situação jurídica em questão.

Contrariando-se toda essa sistemática classicamente existente, o artigo 1.018-H, § 8º do Provimento n. 260/CGJ/2013 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, prevê que a existência de gravames e ônus reais não impedem o reconhecimento e aquisição do direito de propriedade imobiliária via usucapião administrativa. No mesmo sentido, o artigo 711, do mesmo provimento, prevê que a usucapião, entre outros direitos reais, dispensa a observância do princípio da continuidade, legitimando-se, assim, a aquisição do direito de propriedade via usucapião mesmo diante da comprovada existência de vínculo ou relação jurídica entre o antigo proprietário ou possuidor e o pretense titular do direito de propriedade imobiliária. Tal vínculo jurídico torna-se viável em razão da possibilidade de existência de gravames judiciais ou restrições

administrativas no registro do imóvel objeto de usucapião extrajudicial.

Adotando o mesmo entendimento preconizado pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, o Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017, expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, no artigo 21, permite a manutenção na matrícula do imóvel de ônus e gravames, quando do reconhecimento do direito de aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião administrativa.

As proposições legislativas preconizadas pelos provimentos alhures mencionados ressignificam a natureza jurídica da usucapião extrajudicial, que deixa de ser vista como meio de aquisição originária, e passa a ser compreendido como meio de aquisição derivada da propriedade imobiliária, haja vista a comprovada possibilidade de manutenção ou constituição de vínculo jurídico entre anteriores proprietários ou possuidores e o pretense titular do direito de propriedade imobiliária.

Tais contradições existentes entre as disposições previstas na legislação infraconstitucional e nos provimentos supramencionados acarretam insegurança jurídica, incertezas e antinomias, haja vista a possibilidade real de constituição de hipótese de incidência tributária, caso seja mantido o entendimento de que a natureza jurídica da usucapião administrativa é um meio de aquisição derivada da propriedade imobiliária.

Em homenagem ao princípio da segurança jurídica, estabilidade na aplicação e interpretação do ordenamento jurídico brasileiro vigente, propõe-se a declaração de ilegalidade e inconstitucionalidade dos respectivos provimentos, por contrariar entendimento já sedimentado no Código Civil e Constituição brasileira de 1988, com a finalidade de ratificar as proposições anteriormente reconhecidas de que a natureza jurídica da usucapião, seja administrativa ou judicial, consiste em meio de aquisição originária da propriedade privada, afastando-se as hipóteses de incidência tributárias, especialmente o ITCD e ITBI.

Por isso, afirma-se que a usucapião administrativa consiste em um importante e inovador instrumento para efetivação do direito fundamental da propriedade imobiliária, reconhecido e defendido como instrumento de garantia constitucional e como meio de se atender às necessidades básicas dos indivíduos, buscando-se uma convivência social mais harmônica, a fim de proporcionar segurança e eficácia registral decorrente dos registros públicos.

REFERÊNCIAS

BARCELLOS, Paulo Fernando Pinto; BARCELLOS, Luiz Fernando Pinto. Planejamento urbano sob perspectiva sistêmica: considerações sobre função social da propriedade e a preocupação ambiental. *Revista da FAE*, v.7, n.1, 2004. Disponível em <https://revistafae.fae.edu/revistafae/article/view/439/335>. Acesso em 30 maio 2018.

BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa de acordo com o novo código de processo civil*. 1. ed., São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. *CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL*. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 01 nov. 2017.

BRASIL. *CÓDIGO CIVIL*, Lei n. 10.406, de 01 de janeiro de 2002. Disponível em:<<http://www6.senado.gov.br/sicon/ExecutaPesquisaLegislacao.action>>. Acesso em 05 out. 2017.

BRASIL. *CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL*, Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em:<<http://www6.senado.gov.br/sicon/ExecutaPesquisaLegislacao.action>>. Acesso em 07 out. 2017.

BRASIL. *LEI DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES*, Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em:<<http://www6.senado.gov.br/sicon/ExecutaPesquisaLegislacao.action>>. Acesso em 05 dez. 2017.

BRASIL. PROVIMENTO n. 65 de 14 de dezembro de 2017. Disponível em:<<http://www.cnj.jus.br/ExecutaPesquisaLegislacao.action>>. Acesso em 21 dez. 2017.

BRASIL. PROVIMENTO n. 260 de 13 de dezembro de 2013. Disponível em:<<http://www.tjmg.jus.br/ExecutaPesquisaLegislacao.action>>. Acesso em 23 dez. 2017.

COMPARATO, Fábio Konder. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. *Revista CEJ*, v.1, n.3, set.-dez., 1997. Disponível em <http://www.cjf.jus.br/ojs2/index.php/revcej/article/view/123/166>. Acesso em 30 maio 2018.

CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. A usucapião extrajudicial e a atuação do cartório de registro de imóveis: uma opção pela celeridade ou manutenção das práticas burocráticas? *Revista Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça*, v.2, n.2, p. 87-105, jul-dez.,

2016. Disponível em <http://www.indexlaw.org/index.php/revistaproces-sojurisdicao/article/view/1599/2068>. Acesso em 30 maio 2018.

CORRÊA, Cláudia Franco; BAPTISTA, Bárbara Gomes Lupetti. A usucapião extrajudicial: entre expectativas teóricas e possibilidades empíricas. *Revista Interdisciplinar do Direito*, 2017. Disponível em file:///C:/Users/Fabricio/Downloads/59-1-75-1-10-20170819%20(1).pdf. Acesso em 30 maio 2018.

DALLARI, Dalmo de Abreu. Usucapião Coletivo. *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, a.29, n.115, jul-set, 1992. Disponível em <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/176057/000472196.pdf?sequence=3>. Acesso em 30 maio 2018.

DINIZ, Maria Helena. *CURSO DE DIREITO CIVIL BRASILEIRO – 4. Direito das Coisas*. 24.ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

D’OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo; SILVA, Sérgio Luís Quaglia. Regularização fundiária no Brasil: velhas e novas questões. *Planejamento e Políticas Públicas*, n. 34, 2010. Disponível em <http://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/172/185>. Acesso em 29 maio 2018.

FARIA, Edimur Ferreira de; MATOSINHOS, Ana Paula. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA POR INTERESSE SOCIAL NA LEI 11.977 DE 07 DE JULHO DE 2009: O EXCESSO PROCEDIMENTAL NA EXIGÊNCIA DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE. *Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade*, Brasília, v.2, n.1, p. 254-273, jan.-jun., 2016. Disponível em <http://www.indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/517/513>. Acesso em 29 maio 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de, Luciano Figueiredo; Marcos Ehrhardt Júnior; Wagner Inácio. *Código Civil para concurso, Doutrina, Jurisprudência e Questões de concurso*. 3. ed., ver. ampl. atualizada – Salvador: Editora juspodvum, 2015.

FARIAS, Cristiano Chaves de, Nelson Rosenvald. *Código Civil Comentado*. 3. ed., ver. ampl. atualizada – Salvador: Editora juspodvum, 2015.

JELINEK, Rochelle. *O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do Código Civil*. Disponível em <https://www.mprs.mp.br/media/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>. Acesso em 30 maio 2018.

MAIA, Taciana Mara Corrêa; GONÇALVES, Vinicius de Almeida. A usu-

capião administrativa como instrumento de efetivação da regularização fundiária. *Revista Jurídica Unigran*, Dourados -MS-, v.15, n.29, jan.-jun., 2013. Disponível em http://www.unigran.br/revista_juridica/ed_anteriores/29/artigos/artigo03.pdf. Acesso em 29 maio 2018.

MARMELSTEIN, George. *Curso de direitos fundamentais*. 5. ed., – São Paulo: Editores Atlas S.A., 2014.

MICHEL, Voltaire de Freitas. O reconhecimento extrajudicial da usucapião no novo Código de Processo Civil. *Revista Civilística*, a.5, n.2, 2016. Disponível em <http://civilistica.com/wp-content/uploads/2016/12/Michel-civilistica.com-a.5.n.2.2016.pdf>. Acesso em 31 maio 2018.

MURAKAMI, Rodrigo Canevassi; SILVA, Juvêncio Borges. A construção da cidadania a partir da regularização fundiária. *Anais do V Congresso Brasileiro de Processo Coletivo e Cidadania*, n. 5, p. 238-250, out., 2017. Disponível em <http://www9.unaerp.br/revistas/index.php/cbpcpc/article/view/964/935>. Acesso em 30 maio 2018.

NEGRI, Sérgio Marcos Carvalho de Ávila; ALCÂNTARA, Leonardo Alejandro Gomide; CASTRO, Frederico Carlo Boscaro de. INOVAÇÕES EM ASSENTAMENTOS POPULARES - A regularização fundiária e associativismo na construção de políticas urbanas. *CONFLUÊNCIAS – Revista Interdisciplinar de Sociologia e Direito*, v.15, n.1, 2013, p. 96-104. Disponível em <http://www.confluencias.uff.br/index.php/confluencias/article/view/325/257>. Acesso em 30 maio 2018.

OLIVEIRA, Álvaro Borges de; BORDERES, Kênia Bernardes. POPRIE-DADE, DOMÍNIO, TITULARIDADE, POSSE E DETENÇÃO. *Revista Jurídica CCJ/FURB*, v.13, n.25., p. 99-107, jan.-jul, 2009. Disponível em <http://gorila.furb.br/ojs/index.php/juridica/article/view/1601/1072>. Acesso em 30 maio 2018.

OLIVEIRA, Gisele Cristina de; TREVIZANI, Rodolfo Matos. Usucapião extrajudicial de bens imóveis, nos termos da Lei 13.105/2015. *Revista Âmbito Jurídico*, 2015. Disponível em http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17718&revista_caderno=21. Acesso em 31 maio 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 12.ed. v. VI. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

PESTANA, Thiago Vale. A inserção da usucapião extrajudicial no novo

ordenamento processual civil brasileiro. *REVISTA FADISP*, v.10, n.2, 2016. Disponível em <http://www.fadisp.com.br/revista/ojs/index.php/pensamentojuridico/article/view/54/68>. Acesso em 31 maio 2018.

REALE, Miguel. O sentido social da usucapião especial. *Revista do Serviço Público*, v. 39, n. 1, 1982. Disponível em <https://revista.enap.gov.br/index.php/RSP/article/view/2266/1185>. Acesso em 30 maio 2018.

SALLES, Venício. *Usucapião administrativa – Lei 11.977, de 2009*, 2010. Disponível em <http://www.cacengenharia.net.br/Informacoes/Arquivos/Artigos/usucapiao-adm.pdf>. Acesso em 29 maio 2018.

SANTOS, Leonardo Caixeta dos. *USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA: democratização do acesso à justiça e efetivação da função social*. Dissertação de Mestrado apresentada junto ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade do Sul de Minas, 2016. Disponível em <https://www.fdsu.edu.br/mestrado/arquivos/dissertacoes/2016/19.pdf>. Acesso em 29 maio 2018.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário. teoria e prática*. 9. ed., – Rio de Janeiro: Editora Forense, 2015.

SCHAPPO, Alexandre; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Usucapião extrajudicial: uma análise crítica da redação do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil. *Revista Justiça do Direito*, v.30, n.1, 2016. Disponível em <http://seer.upf.br/index.php/rjd/article/view/5922/3690>. Acesso em 31 maio 2018.

SILVA, Marcelo Lessa da. A usucapião extrajudicial: a contradição do silêncio como discordância. *Revista de Cidadania e Acesso à Justiça*, v.1, n.2, p. 831-851, jul-dez., 2016. Disponível em http://indexlaw.org/index.php/acessoajustica/article/view/1498/pdf_1. Acesso em 31 maio 2018.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. A garantia da propriedade no direito brasileiro. *Revista da Faculdade de Direito de Campos*, ano VI, n. 6, jun., 2005. Disponível em <http://fdc.br/Arquivos/Mestrado/Revistas/Revista06/Docente/04.pdf>. Acesso em 30 maio 2018.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Banco de Dados. OnLine. Belo Horizonte, Minas Gerais. Disponível em: <http://www.tjmg.jus.br>. Acesso em: 03 nov. 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil*, 6ed., atualizada de acordo com Código Civil de 2002. Estudo comparado com o Código Civil de 1916 -

São Paulo: Editora Atlas S.A., 2006.

WERNER, Felipe Probst; FREITAS, Eduardo Silva de. A inovação do novo Código de Processo Civil com a instituição da usucapião extrajudicial. *Anais do Congresso Catarinense de Direito Processual Civil*, 2016. Disponível em <https://siaiap32.univali.br/seer/index.php/accdp/article/view/10179/5726>. Acesso em 31 maio 2018.

ZAVASCKI, Teori Albino. A tutela da posse na Constituição e no Novo Código Civil. *Revista Brasileira de Direito Constitucional*, n.5, p. 50-61, jan.-jun., 2005. Disponível em https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/6723/1/A_Tutela_da_Posse_na_Constituicao%20C3%A7%C3%A3o.pdf. Acesso em 30 maio 2018.

'Notas de fim'

1 Lei 11.977/09, Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (MAIA; GONÇALVES, 2013, p. 46).