



UNIVERSIDADE D  
COIMBRA

Alexandre Gomes de Pinho

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL E A  
EXPERIÊNCIA PORTUGUESA**

**Dissertação no âmbito do Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses,  
orientada pela Professora Doutora Mónica Vanderleia Alves de  
Sousa Jardim e apresentada à Faculdade de Direito da Universidade  
de Coimbra.**

Julho de 2022



**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL E A  
EXPERIÊNCIA PORTUGUESA**

**THE EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION IN BRAZIL AND THE  
PORTUGUESE EXPERIENCE**

Alexandre Gomes de Pinho

2016166597

*Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de  
Coimbra no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Ciências Jurídico-  
Forenses (conducente ao grau de Mestre).*

Orientadora: Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim

Coimbra

2022

*Capa negra de saudade  
No momento da partida  
Segredos desta cidade  
Levo comigo p'rá vida  
Sabes que o desenho do adeus  
É fogo que nos queima devagar,  
E no lento cerrar dos olhos teus  
Fica a esperança de um dia aqui voltar*

*(Fado de Coimbra – Balada de Despedida do 5º Ano Jurídico de 88/89)*

## AGRADECIMENTOS

Começo por manifestar minha profunda gratidão à minha querida e estimada orientadora Professora Doutora Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim, que confiou no meu projeto de estudo e que, com todo o seu conhecimento e humildade, sempre se colocou à minha disposição durante todo o percurso do mestrado com apontamentos precisos, sugestões valiosas e ensinamentos típicos de quem tem vasto conhecimento jurídico. Agradeço por nunca – nunca mesmo! – ter desistido de mim, mantendo-me sempre motivado.

Agradeço à Universidade de Coimbra que me acolheu e a todos os professores, com destaque para Dulce Lopes, João Menezes e Madalena Teixeira, que me forneceram material para a pesquisa e com quem pude trocar valiosas impressões a respeito do tema.

Da Universidade de Coimbra, também sou profundamente grato a Ana Filipa Henriques, dos Serviços Acadêmicos da Faculdade de Direito. Uma senhora extremamente generosa e educada que em nenhum momento mediu esforços para me ajudar com a maior eficiência nas questões administrativas ligadas ao curso.

Agradeço aos meus pais, Fernando Pinho (*in memoriam*) e Suzana Pinho. Obrigado por tudo, pela presença e apoio nos momentos fáceis e difíceis, pela educação, pelo respeito, pelo amor.

Agradeço à minha amada companheira Priscila Alves Patah, que está sempre ao meu lado e que diuturnamente me inspira a ser uma pessoa melhor, em todos os aspectos. Sua paciência, seu apoio, sua companhia foram fundamentais para chegar ao final desta jornada.

Jazz e Samba são duas lindas princesas de quatro patas a quem também agradeço com todo o meu amor. A pureza e o carinho dessas meninas sempre me servem de combustível para seguir em frente.

Por fim, sou profundamente grato a Deus pela oportunidade que me concedeu de estudar na Universidade de Coimbra, uma das melhores do mundo!

Muito obrigado a todos!

## RESUMO

O presente trabalho pretende trazer à reflexão diferenças pontuais entre a usucapião extrajudicial existente no Brasil desde a Lei nº 13.105/2015 e a usucapião extrajudicial que se realiza em Portugal com as justificações em virtude do Decreto-Lei nº 40.603/1956 - quanto à justificação notarial – e por conta do Decreto-Lei nº 312/1990 – relativamente à justificação especial a correr nas Conservatórias, tudo a demonstrar, sem se afirmar a superioridade de um ou outro sistema, que a experiência de ambos pode ser cambiada para proporcionar mudanças diversas – algumas *de lege ferenda* – em cada contexto.

Para tanto, logo após um breve percurso doutrinário da usucapião, atinente a conceitos, caracterização, previsão legal, modalidades, procedimento, registro e suas consequências, por exemplo, adentra-se à análise da usucapião extrajudicial no Brasil quanto ao problema específico de sua parca utilização prática com significativo prejuízo à respectiva desjudicialização. E apontam-se, na sequência, duas causas para tal problema: a) a interpretação (equivocada) que vem sendo dada ao art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 (ao facultar ao interessado a via judicial, sem qualquer exigência de que ele tente o reconhecimento de seu direito, previamente, na via extrajudicial); b) a ausência de previsão de gratuidade no procedimento (com a necessária contraprestação ao Registrador de Imóveis) para atender a população hipossuficiente. Neste contexto, e de modo diametralmente oposto, em Portugal a via extrajudicial constitui regra, ficando reservada a via judicial para a hipótese de conflito ou oposição, o que representa, em consequência, um fomento à desjudicialização.

Depois, passa-se à análise do que ocorre em Portugal, mais especificamente do fato de que em terras lusitanas as justificações se realizam com certa fragilidade na medida em que, por exemplo, só são exigidas para tanto três testemunhas e a ciência do titular do direito inscrito, quando for o caso. Daí porque, em tal contexto, vem a calhar a proposta de se seguir o exemplo brasileiro cujo procedimento de usucapião extrajudicial depende, por exemplo, da ciência dos confrontantes ou vizinhos, além da vistoria ou constatação *in loco* do imóvel pelo Notário, a conferir maior segurança jurídica.

Por fim, será apreciada a questão do deferimento da usucapião em descompasso com regras que tratam de questões urbanísticas, fundiárias ou de emparcelamento, por exemplo, tema que é cercado de discordâncias na doutrina e na jurisprudência e que, dada a singularidade de cada contexto, notar-se-á que Portugal e Brasil deverão agir distintamente.

**PALAVRAS-CHAVE:** Desjudicialização; usucapião; justificação; gratuidade; regularização fundiária; função social da propriedade; urbanismo.

## ABSTRACT

The present dissertation reflects about specific differences between the extrajudicial adverse possession existing in Brazil since the Law 13.105/2015 and the extrajudicial adverse possession that takes place in Portugal with the justifications by virtue of the Decree-Law 40.603/1956 – as for the notarial justification – and on account of the Decree-Law 312/1990 – as for the special justification to be given in the Land Registry Office. Without asserting the superiority of one or the other system, the experience of both can be changed to provide diverse changes – some *de lege ferenda* – in each context.

After a brief doctrinal analysis of adverse possession, regarding the specifications, forecasting, modalities, etc., we enter into the analysis of extrajudicial adverse possession in Brazil: about the problem of its meager practical use with significant gains with its respective dejudicialization. After that, we dive in two causes for this problem: a) the (mistaken) interpretation of the article 216-A of Law 6.015/1973 (the interested party would have the option to go through the judicial route without the need to try the extrajudicial one before); b) the costs of the procedure (with the necessary consideration to the Real Estate Registry Office) to the disadvantaged. Diametrically opposed, in Portugal, the extrajudicial context is the rule, the judicial route being reserved for the scenarios of conflict or opposition, which represents the dejudicialization of the process.

We then dive into what happens in Portugal. We analyze the Portuguese justifications in which they have a certain fragility: only three witnesses and the signature of the domain holder are necessary. While in Brazil, the law requires the role of confronting parts or neighbors, the sight, the inspection, or the *in loco* verification of the property by the Notary. These steps are contemplated in the extrajudicial procedure, to endow greater legal security.

Finally, the issue of granting adverse possession in disagreement with rules that deal with urban or land consolidation issues. This topic is surrounded by disagreements in the doctrine and jurisprudence, given the uniqueness of each context, needs to be appreciated. The conclusion is that Portugal and Brazil act deeply differently.

**KEYWORDS:** Dejudicialization; adverse possession; justification; substantiation; gratuity; land regularization; property social role; urbanism.

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

- Ac. – Acórdão
- ADI – Ação Direta de Inconstitucionalidade
- Al. – Alínea
- Ap. – Apelação
- Ap. Cív. – Apelação Cível
- Art./arts. – Artigo/artigos
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica
- BMJ – Boletim do Ministério da Justiça
- Cap. – Capítulo
- CCB – Código Civil do Brasil
- C.C. – Código Civil de Portugal
- CF – Constituição Federal do Brasil
- CJ – Cadernos Judiciários
- C.Not. – Código do Notariado
- CNJ – Conselho Nacional de Justiça
- C.P.C.Bras. – Código de Processo Civil brasileiro
- C.P.C.Port. – Código de Processo Civil português
- CRP – Constituição da República Portuguesa
- C.R.Pred. – Código do Registo Predial
- CSMSP – Conselho Superior da Magistratura de São Paulo
- DJ – Diário da Justiça
- DJe – Diário da Justiça Eletrônico
- D.O.E. – Diário Oficial do Estado
- DPVAT – Seguro de Danos Pessoais Causados por Veículos Automotores de Via Terrestre
- EC – Emenda Constitucional
- GAJ – Gratificação de Atividade Judiciária
- Inc. – Inciso
- IRN – Instituto dos Registos e do Notariado
- J. – Julgamento
- LRP – Lei de Registros Públicos
- P.Ex. – Por exemplo



Pº R.P. – Processo Registo Predial  
RE – Recurso Extraordinário  
Rel. – Relator  
REsp – Recurso Especial  
RExt – Recurso Extraordinário  
RT – Revista dos Tribunais  
RJTJSP – Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo  
Ss. – Seguintes  
STF – Supremo Tribunal Federal  
STJ – Superior Tribunal de Justiça  
S.T.J. – Supremo Tribunal de Justiça  
TJGO – Tribunal de Justiça de Goiás  
TJMG – Tribunal de Justiça de Minas Gerais  
TJMS – Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul  
TJSC – Tribunal de Justiça de Santa Catarina  
TJSP – Tribunal de Justiça de São Paulo  
TR – Tribunal da Relação  
T.R.P. – Tribunal da Relação do Porto

## ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	11
<b>1. ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO</b> .....	14
1.1. Relação entre usucapião e prescrição.....	14
1.2. Conceito de usucapião .....	14
1.3. Objetivos da usucapião .....	15
1.4. Invocação da usucapião .....	16
1.5. Modalidades de usucapião no Brasil.....	17
1.6. Modalidades de usucapião em Portugal.....	18
<b>2. SISTEMAS REGISTRALIS</b> .....	19
2.1. Sistema registral no Brasil .....	20
2.2. Sistema registral em Portugal .....	21
<b>3. HISTÓRICO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL</b> .....	23
3.1. Histórico da usucapião extrajudicial no Brasil .....	23
3.2. Histórico da usucapião extrajudicial em Portugal.....	24
<b>4. A VIA EXTRAJUDICIAL COMO PRIMEIRA (E OBRIGATÓRIA) ALTERNATIVA</b> .....	27
4.1. Interesse processual / inafastabilidade da jurisdição.....	30
<b>5. A GRATUIDADE COM CONTRAPRESTAÇÃO PARA DAR MAIOR EFETIVIDADE A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL</b> .....	36
<b>6. A ATA NOTARIAL COMO REFORÇO DE PROVA E DE SEGURANÇA JURÍDICA</b> .....	43
<b>7. A OITIVA DE CONFRONTANTES COMO MEDIDA PARA PREVENIR CONFLITOS</b> .....	49

<b>8. A USUCAPIÃO EM CONFRONTO COM DISPOSIÇÕES LEGAIS QUE TRATAM DO URBANISMO E DO FRACIONAMENTO FUNDIÁRIO .....</b>	<b>52</b>
8.1. A usucapião como instituto de regularização fundiária no Brasil .....	53
8.2. Doutrina e jurisprudência.....	56
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>60</b>
<b>ÍNDICE DE JURISPRUDÊNCIA .....</b>	<b>63</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>65</b>

## INTRODUÇÃO

Desde a edição da Lei nº 13.105, de 16/03/2015, a comunidade jurídica do Brasil tem estudado a usucapião extrajudicial, afinal, ainda que a usucapião na via administrativa já pudesse ser reconhecida pelos Registradores de Imóveis em outros contextos, a exemplo da regularização fundiária por força da Lei 11.977/2009, o sobredito diploma legal foi mais abrangente e permitiu, de maneira inovadora, o reconhecimento do direito de propriedade para além das hipóteses de regularização fundiária, representando um marco para o direito, com significativo avanço no movimento da desjudicialização.

Em Portugal, a usucapião extrajudicial já existe há mais tempo, mais precisamente desde a edição do Decreto-Lei nº 40.603, de 18/05/1956, quanto à justificação notarial, e do Decreto-Lei nº 312, de 02/10/1990, concernente à justificação especial a correr nas Conservatórias, o que já rendeu e continua rendendo numerosos estudos e teses acadêmicas.

Nesse contexto é que este estudo propõe uma reflexão entre os sistemas brasileiro e português, trazendo para debate certas questões da usucapião extrajudicial que têm especial importância e pontos de contato entre Brasil e Portugal, observando-se que, em regra, outros países não serão referidos de modo especial, em que pese se reconheça a importância do estudo de suas experiências no tema proposto.

Será dado destaque àquilo que é bom ou mais adequado para um país e que não o é para o outro, com específicas propostas de mudança de rumo – quando for o caso, *de lege ferenda* – sem se afirmar superioridade ou perfeição de qualquer sistema, já que nenhum é completamente perfeito.

Evidentemente, as características da usucapião extrajudicial em cada um dos países levam em conta peculiaridades de seus sistemas jurídicos e até a dimensão territorial e populacional de cada um deles, mas nada disso implica em prejuízo para um estudo de direito comparado em razão da afinidade jurídica existente entre Portugal e Brasil, já que este, separado daquele em 1822 e apesar de sua independência, manteve em vigor as leis civis portuguesas anteriores, que permaneceram soberanas até 1917, quando então entrou em vigor o Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

No Brasil, a usucapião extrajudicial ainda não decolou de modo significativo e ao menos duas razões estão por trás disso. A primeira delas decorre da interpretação literal – e equivocada – que tem sido conferida ao art. 216-A da LRP, ao facultar ao interessado, para o reconhecimento de seu direito, recorrer direta e imediatamente ao Poder Judiciário

independentemente de qualquer tentativa de satisfação de sua pretensão na via extrajudicial – ou mais precisamente no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel por meio de processo administrativo –, obstaculizando uma efetiva desjudicialização em reforço à cultura do litígio que reina a todo vapor no seio da comunidade jurídica brasileira. Ligados a isto encontram-se a inafastabilidade da jurisdição (CF, art. 5º, XXXV) e o interesse de agir (C.P.C.Bras., art. 17), que também serão referidos. A segunda razão está na ausência de lei para garantir a gratuidade ao usuário hipossuficiente no procedimento extrajudicial com um necessário mecanismo de ressarcimento/contraprestação ao Registrador de Imóveis – considerando o propósito de desjudicialização aliado ao fato de que, no Poder Judiciário, as ações de usucapião em que há gratuidade estão em maior número.

Em Portugal, a via administrativa para a usucapião perfaz a regra – o que é louvável, já que o Poder Judiciário só será chamado se houver conflito ou oposição. Mas o mecanismo existente para tanto goza de certa fragilidade na medida em que a lei se satisfaz com a participação de três testemunhas e com a não oposição do titular do direito apontado no registro, quando for o caso. Não há participação ou oitiva de confrontantes, o que no Brasil é de rigor. Também não há constatação *in loco* do imóvel pelo Notário, o que no Brasil é obrigatório e se realiza por meio de ata notarial. Tão grande é a insegurança jurídica, notadamente quanto às escrituras de justificação feitas por Notários em Portugal, que Isabel Pereira Mendes, Conservadora de Registros reformada, já se referiu a elas como “escritura de mentira”.

A (im)possibilidade de deferimento da usucapião em desconformidade com regramentos urbanísticos e de fracionamentos fundiários é tema que se cerca de discordâncias na doutrina e na jurisprudência - sem unanimidade - que deve ser conduzido singularmente por cada país precisamente segundo sua realidade fática e jurídica. Demonstrar-se-á, assim, que no Brasil deve prevalecer a usucapião e que em Portugal sua recusa é medida que se impõe.

No introito, será feita uma breve análise quanto a aspectos diversos da usucapião em Brasil e em Portugal como conceitos, objetivos, modalidades e procedimentos. Diante da delimitação temática deste estudo, não se adentrará às minúcias atinentes a cada espécie de justificação para usucapião, assim como também não se aludirá a modalidades especiais a exemplo daquela criada pela Lei nº 65/2019.

Que este estudo, construído essencialmente a partir de pesquisa bibliográfica, possa servir, minimamente que seja, para incutir nos profissionais do Direito ligados ao tema da

usucapião, especialmente aqueles que fazem as leis e aqueles outros que a aplicam, a ideia de que, para viabilizar a usucapião com rapidez, segurança e credibilidade, mudanças – de toda ordem – são necessárias, conforme as exigências do mundo atual.

## 1. ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO

### 1.1. Relação entre usucapião e prescrição

É comum o estudo da usucapião com a prescrição. Houve até um período, no direito romano, durante o qual não havia distinção entre esses dois institutos.<sup>1</sup> Daí que, por vezes, a usucapião é associada à prescrição aquisitiva, já que no outro extremo a prescrição é extintiva e dela decorre a extinção de direitos relativamente ao proprietário anterior.<sup>2</sup>

Aliás, a prescrição pode ser comparada à regra da autoridade da coisa julgada<sup>3</sup>: há, com efeito, um momento em que se impõe ser dita a última palavra, no qual a incerteza do direito seria mais molesta que a injustiça.<sup>4</sup>

Todavia, esses institutos não se confundem. Em Portugal, por exemplo, não prescrevem os direitos indisponíveis, a propriedade, os direitos reais menores de gozo e os que a lei declare isentos de prescrição,<sup>5</sup> enquanto a usucapião se aplica à propriedade e à generalidade dos direitos reais de gozo,<sup>6</sup> excetuadas as servidões prediais não aparentes, os direitos de uso e de habitação<sup>7</sup> e os direitos sobre coisas integradas no domínio público do Estado<sup>8</sup>, por não poderem ser objeto de posse privada.<sup>9</sup>

### 1.2. Conceito de usucapião

A usucapião consiste em modo originário<sup>10</sup> de aquisição da propriedade e de outros

---

<sup>1</sup> Conforme *Digesto Portuguez*, nº 1332 do “Appendix – Da Prescrição Adquisitiva” (TELLES, 1853, p. 211).

<sup>2</sup> TUHR, 1947, p. 47.

<sup>3</sup> “A coisa julgada [...] só tem lugar nas decisões que resolvem o mérito do processo, ou seja, de acordo com nossa classificação, nas decisões definitivas (sentenças)” (LIEBMAN, 1945, p. 211).

<sup>4</sup> NEQUETE, 1954, p. 21. Nesse mesmo sentido, cf.: CARPENTER *apud* RIBEIRO, 2012, p. 198.

<sup>5</sup> Conforme art. 298º do C. C.

<sup>6</sup> O que também é reconhecido, por exemplo, por Fernandes (2010, p. 242) e Ascensão (2012, p. 296). É o que se extrai, igualmente, do art. 1287º do C. C.

<sup>7</sup> Conforme art. 1293º, do C. C.

<sup>8</sup> Nesse sentido é a lição de Albaladejo (1997, p. 311).

<sup>9</sup> Nos termos do art. 202º, 2, do C. C.

<sup>10</sup> Atualmente é pacífico, na doutrina, que a aquisição é originária e que os direitos reais menores, incluindo a servidão, extinguem-se apenas se a posse for exercida em termos de propriedade plena, cabendo lembrar o que preceitua o princípio constitucional do direito das coisas, designado “*princípio da compatibilidade ou da exclusão*”, que, no escólio de Orlando de Carvalho, quer dizer simplesmente que só pode existir um *jus in re* sobre determinada coisa na medida em que seja compatível com outro *jus in re* que recaia sobre ela: ou – o que é o mesmo – na medida em que não seja excluído por força de um prevalente ou pré-existente *jus in re* (CARVALHO, 2012, p. 170). A posição em sentido contrário é defendida, dentre outros, por Virgílio de Sá Pereira, Cuq, Brinz e Pacchione (LACERDA, 1924, p. 136-137).

direitos reais pela posse<sup>11</sup> prolongada da coisa, satisfeitas as demais exigências legais<sup>12</sup>. É o que se infere dos arts. 1.238 e ss. do CCB, incluídos no capítulo que trata “da aquisição da propriedade<sup>13</sup> imóvel”, cabendo observar, entretanto, que em Portugal a lei não elenca, de modo expresse, a usucapião como modo de aquisição da propriedade.

Clóvis Beviláqua diz se tratar, a usucapião, de aquisição do domínio pela posse prolongada.<sup>14</sup> É a definição proposta pela generalidade dos autores e que praticamente repete a de Modestino (*Usucapio est adjectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti*).<sup>15</sup>

É ela, também, um dos mais importantes efeitos da posse, na medida em que o possuidor se converte em proprietário ou titular de outro direito real a partir do reconhecimento do seu direito.<sup>16</sup>

### 1.3. Objetivos da usucapião

O objetivo da usucapião é acabar com a incerteza da propriedade, assim como assegurar a paz social pelo reconhecimento da propriedade com relação àquela pessoa que de longa data é o seu possuidor, nos casos juridicamente possíveis (*nec vi, nec clam, nec precario*).<sup>17</sup> Daí Troplong enfatizar que o Estado é o interessado em que os direitos não

---

<sup>11</sup> Uma análise aprofundada a respeito da posse foi feita por Orlando de Carvalho, prestigiado jurista e professor catedrático da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, na obra *Direito das Coisas* (2012).

<sup>12</sup> “[...] o “usucapio” que é uma figura histórica antiga, já mencionada nas XII Tábuas em virtude da qual um possuidor se torna proprietário ao longo do tempo. Esta figura, que se aplicava apenas às coisas susceptíveis de “dominium ex jure quiritium” e a favor dos cidadãos romanos, cumpria, singularmente, duas funções que eram a consolidação de uma aquisição feita “a non dominio” e a consolidação de uma aquisição recebida de um verdadeiro proprietário, mas por ato não reconhecido pelo “ius civile” e, portanto, insuficiente para transmitir a propriedade quiritária” (DÍEZ-PICAZO, 1963, p. 971, tradução livre).

<sup>13</sup> “Não foram as leis que a princípio garantiram o direito de propriedade; foi a religião. Cada domínio estava sob os olhos da divindade doméstica, que velava sobre ele. Cada campo devia estar rodeado, como o vimos para a casa, de uma cerca que o separava nitidamente dos domínios das outras famílias. Essa cerca não era um muro de pedra; era uma faixa de terra de alguns pés de largura, que devia permanecer inculta, e que a charrua jamais devia tocar. Esse espaço era sagrado; a lei romana declarava-o imprescritível; ele pertencia à religião. Em determinados dias do mês e do ano, o pai de família dava a volta a seu campo, seguindo essa linha; levava à sua frente as vítimas, cantava hinos, oferecia sacrifícios. Com essa cerimônia acreditava despertar a benevolência dos deuses em relação a seu campo e à sua casa; sobretudo, marcava seu direito de propriedade levando ao redor do campo seu culto doméstico. O caminho seguido pelas vítimas e as preces era o limite inviolável do domínio” (FUSTEL DE COULANGES, 2006, p. 48).

<sup>14</sup> BEVILÁQUA, 1950, p. 91.

<sup>15</sup> NADER, 1991, p. 12.

<sup>16</sup> Alguns autores entendem que a usucapião não é efeito específico ou pura e simples da posse, porque depende da conjugação desta com outros elementos (GONÇALVES, 2016, p. 130). No mesmo sentido, cf.: PEREIRA, 2016, p. 50; GOMES, 2008, p. 88.

<sup>17</sup> FERREIRA, 1983, p. 160.



fiquem por muito tempo em suspenso.<sup>18</sup> Também pode-se dizer que a usucapião oferece inúmeras vantagens, como é o caso do saneamento de cadeias filiatórias dúplices, precariedade das descrições, qualificação imprecisa dos titulares de direitos inscritos etc.

#### 1.4. Invocação da usucapião

Segundo o C.C., em Portugal a aquisição mediante a usucapião depende de invocação (arts. 1292º e 303º), o que ocorrerá, em regra, de modo extrajudicial por escritura de justificação notarial ou a partir de processo junto às Conservatórias de Registro, todavia, pode ocorrer através de notificação judicial avulsa, carta registada com aviso de recepção, declaração perante testemunhas ou mera declaração verbal, valendo para tanto a regra da liberdade de forma (cf. art. 219º do C.C.)<sup>19</sup>, incluindo a tácita.<sup>20</sup> Não há, portanto, uma aquisição *ipso jure*, mas uma faculdade de adquirir atribuída ao possuidor, ou aos credores deste, ou a terceiros com interesse na aquisição, não podendo também a usucapião ser reconhecida *ex officio* pelo julgador (art. 303º aplicável por força do disposto no art. 1292º)<sup>21</sup> ou pelo Conservador.<sup>22</sup>

No Brasil, a aquisição originária por usucapião ocorre automaticamente, assim que reunidos os requisitos materiais – embora não seja de conhecimento judicial oficioso, sendo imprescindível que o interessado alegue o seu direito, por via de ação ou de exceção – e produz efeitos desde essa data.<sup>23</sup>

Lacerda de Almeida destacava a necessidade de se invocar a usucapião no direito brasileiro, mas isso deve ser interpretado como um alerta de que, mesmo diante de direito já adquirido, o silêncio do interessado implicará em renúncia a esse mesmo direito, a depender, portanto, de uma certa invocação, que se traduz na formulação de pedido judicial ou extrajudicial em sede própria.<sup>24</sup>

---

<sup>18</sup> RIBEIRO, 2012, p. 198.

<sup>19</sup> Seguimos de perto, em tal sentido, o entendimento de Mónica Jardim (2018, p. 188-189), notadamente quanto à consequência de nada impedir que primeiro se invoque a usucapião, por qualquer forma, para, só depois, recorrer-se à justificação apenas e só para obter o título formal que permitirá a publicitação do direito usucapido, sendo essa também a posição de José Vieira (2016), com opinião contrária, todavia, de Menezes Leitão (2009).

<sup>20</sup> Geraldês e Gomes (2017, p. 27) referem-se, nesse diapasão, ao Acórdão do S.T.J. de 10 de abril de 1984, BMJ nº 336, 1984. p. 433 e ss.

<sup>21</sup> JARDIM; LOPES, 2010, p. 35.

<sup>22</sup> Nesse sentido, cf.: VIEIRA, 2016, p. 370; FERNANDES, 2010, p. 246.

<sup>23</sup> JARDIM, 2018, p. 186-187.

<sup>24</sup> NEQUETE, 1954, p. 35.

## 1.5. Modalidades de usucapião no Brasil

A usucapião extraordinária tem previsão no art. 1.238 do CCB e exige posse de 15 anos, exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica, dispensados o justo título e a boa-fé. Uma segunda modalidade de usucapião extraordinária, mas com prazo reduzido, está regulamentada no art. 1.238, parágrafo único, do CCB, sendo seus requisitos: i) posse de 10 anos exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica; ii) o possuidor deve ter estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, dispensados o justo título e a boa-fé.

O art. 1.242 do CCB trata da usucapião ordinária que exige posse de 10 anos, exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica, além de justo título e boa-fé. Sua subespécie, com prazo reduzido, está no art. 1.242, parágrafo único, do CCB, e depende de: i) posse de 5 anos, exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica, com justo título e boa-fé; ii) aquisição onerosa com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente,<sup>25</sup> desde que o possuidor nele tenha estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

A usucapião constitucional ou especial urbana está contida no art. 183 da CF, no art. 1.240 do CCB e no art. 9º, *caput*, do Estatuto da Cidade.<sup>26</sup> Ela exige que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano e ainda que possua, como sua, por 5 anos ininterruptos e sem oposição, área urbana de até 250 metros quadrados, utilizando-a para sua moradia ou de sua família.

Já a usucapião constitucional ou especial rural encontra fundamento no art. 191 da CF, no art. 1.239 do CCB e na Lei nº 6.969/1981. Ela exige que o possuidor não seja proprietário de imóvel rural ou urbano e ainda que possua, como sua, por 5 anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia.

Há também a usucapião familiar<sup>27</sup> conforme o art. 1.240-A do CCB, para a qual se exige posse direta e exclusiva por 2 anos, ininterruptamente e sem oposição, sobre imóvel

---

<sup>25</sup> Flávio Tartuce (2021, p. 218) entende que tal requisito é dispensável por se tratar de elemento accidental, formal, asseverando que elemento fundamental de tal modalidade de usucapião é a posse-trabalho.

<sup>26</sup> Há quem entenda, todavia, que o art. 9º do Estatuto da Cidade foi revogado pelo CCB já que este disciplinou “exatamente a mesma situação jurídica, voltada aos mesmos destinatários” (PELUSO, 2021, p. 1153).

<sup>27</sup> Ricardo Dip (2020, p. 34) afirma que, apesar de muitos a considerarem espécie de usucapião, “antes parece ser uma espécie de adjudicação compulsória”.

de até 250 metros quadrados, cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando o possuidor para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Por fim, há a usucapião especial urbana coletiva nos termos do art. 10 do Estatuto da Cidade e a usucapião indígena prevista no art. 33 da Lei nº 6.001/1973.

Cada modalidade exige um tempo específico de posse<sup>28</sup> porque nem todas elas merecem a mesma proteção ou apresentam a estabilidade suficiente para que se lhes possa atribuir, nos mesmos termos, o efeito criador ligado à usucapião.<sup>29</sup>

### **1.6. Modalidades de usucapião em Portugal**

O C.C. optou por uma sistematização simplificada, prevendo possibilidades conforme haja ou não “justo título e registro” e “registro da mera posse”, assim como hipóteses em que se verifica a “falta de registro”, prestigiando o possuidor de boa-fé com prazos menores. Eis as modalidades: i) 5 anos (contados do registro da mera posse), no caso de existir registro da mera posse, sendo esta de boa-fé (art. 1295º, nº I, a); ii) 10 anos (contados do registro da mera posse), no caso de existir registro da mera posse, sendo esta de má-fé (art. 1295º, nº I, b); iii) 10 anos (contados do registro do título de aquisição), no caso de existir título de aquisição e o respectivo registro, e ainda posse de boa-fé (art. 1294º, a); iv) 15 anos (contados do registro do título de aquisição), no caso de existir título de aquisição e o respectivo registro, e ainda posse de má-fé (art. 1294º, b); v) 15 anos (contados do início da posse), no caso de não existir registro de título de aquisição nem da mera posse, sendo a posse de boa-fé (art. 1296º); vi) 20 anos (contados do início da posse), no caso de não existir registro de título de aquisição nem da mera posse, sendo a posse de má-fé (art. 1296º).

Vale dizer, o registro da mera posse só pode ser feito com base em decisão proferida em processo de justificação da posse que declare ter havido posse pública e pacífica por um lapso de tempo não inferior a cinco anos.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> “A passagem do tempo era requisito da usucapião no Direito Romano, ou seja, a pessoa que alegava a usucapião em seu favor tinha que provar que estava na posse da coisa há certo tempo, assim, a Lei das XII Tábuas exigia um ano para as coisas móveis e dois para as imóveis. Esse período variava na lei de Justiniano, que exigia 3 anos para coisas móveis e 10 anos entre presentes e 20 entre ausentes, para coisas imóveis” (SANTIVANEZ, 1997, p. 85-87, tradução livre).

<sup>29</sup> MOREIRA; FRAGA, 2016, p. 216.

<sup>30</sup> Conforme art. 1295º, 2, do C. C.

## 2. SISTEMAS REGISTRAIS

Os sistemas de registro do Brasil e de Portugal são distintos em aspectos relevantes, todavia, deve-se já consignar que ambos são regidos por alguns princípios que lhes são comuns, a saber, exemplificativamente: princípio da instância (arts. 8º-A e ss.; 41 do C.R.Pred.; arts. 13 e 217 da LRP); princípio da legalidade (art. 68º do C.R.Pred.; art. 198 da LRP); princípio do trato sucessivo, também chamado trato contínuo (art. 34º do C.R.Pred.; art. 237 da LRP); princípio da prioridade (art. 6º do C.R.Pred.; arts. 182 e 186 da LRP); e princípio da presunção (art. 7º do C.R.Pred.; art. 1.231 do CCB).

Perspectivando compreender, de um modo geral, os sistemas de registro existentes, esclarece Mónica Jardim<sup>31</sup> que é habitual fazer a distinção entre aqueles em que o registro é constitutivo daqueles outros em que o registro é declarativo ou consolidativo. Nos primeiros, o assento registral é um requisito indispensável para que se opere a mutação, previamente acordada, da situação jurídico-real. Os direitos reais que tenham por objeto imóveis não se constituem, não se transmitem, não se modificam nem se extinguem antes de ser lavrado o respectivo assento registral. Nos segundos, a constituição, transmissão, modificação e extinção dos direitos reais sobre imóveis ocorre à margem do Registro e, conseqüentemente, o assento registral visa apenas consolidar a eficácia *erga omnes*, da respectiva relação jurídico-real, perante certos e determinados terceiros.

Diz a autora, ainda, que segundo a terminologia romana são três os sistemas que fundamentalmente estão em confronto: o sistema de modo, o sistema de título e modo e o sistema de título. O sistema de modo não depende, por qualquer forma, do negócio obrigacional em que se manifesta a vontade de atribuir e adquirir o direito real sobre o imóvel, mas de um processo que envolve um negócio de disposição havido como abstrato e a inscrição no livro fundiário.<sup>32</sup> À irrelevância liminar do título corresponde uma abstração do efeito do título – um princípio de abstração – sendo constitutivo o assento registral. Assim é na Alemanha. No sistema de título e modo, a aquisição, modificação ou extinção de direitos reais depende de um título – fundamento jurídico ou causa que justifica a mutação jurídico-real – e de um modo: ato pelo qual se realiza efetivamente a aquisição, modificação ou

---

<sup>31</sup> Tese de doutoramento de Mónica Jardim, intitulada *Efeitos substantivos do registo predial: terceiros para efeitos de registo*, realizada sob a orientação do Prof. Dr. Manuel Henrique Mesquita, apresentada na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra em fevereiro de 2012 (cf.: JARDIM, 2015a, p. 48-49).

<sup>32</sup> *Ibid.*, p. 50-51.

extinção do direito real, através do qual se executa o prévio acordo de vontades. Nele, vigora o princípio da causalidade e o registro assume eficácia constitutiva.<sup>33</sup> É o que acontece, por exemplo, na Áustria, na Suíça e no Brasil. Já no sistema de título, para que o direito real se constitua, transmita, modifique ou extinga, em regra, é apenas necessário e suficiente um título, sendo, portanto, desnecessário um modo, regido pelo princípio da causalidade e não pelo princípio de se abstrair da justa causa de atribuição. Por outro lado, dada a dependência do efeito em face do consenso, com exclusão de qualquer outra formalidade ulterior, é claro que neste último sistema vigora o princípio da consensualidade.<sup>34</sup> É o que ocorre, por exemplo, na Itália, na França e em Portugal.<sup>35</sup>

## 2.1. Sistema registral no Brasil

O sistema registral do Brasil tem como referências normativas básicas o CCB, a LRP, a Lei nº 8.935/1994, os atos normativos do CNJ e atos normativos editados pelos Tribunais de Justiça dos Estados da federação, observando-se que o Registrador de Imóveis é um profissional do direito que recebe delegação do Estado, à vista de concurso público, para exercer o serviço público de registro em caráter privado (art. 236, CF).

Para o direito brasileiro, não é suficiente o contrato para a transferência ou aquisição do domínio. Por meio do contrato, apenas direitos e obrigações são criados, a exemplo do que se verifica no art. 481 do CCB relativamente à compra e venda. Nesse sentido, o domínio se transfere pela tradição quando a coisa for móvel (art. 1.267) e a partir do registro no Registro de Imóveis se a coisa for imóvel (art. 1.245).

E diversamente do que ocorre em Portugal, no Brasil o registro da usucapião (art. 167, I, 28, LRP) não compreende mera publicidade notícia, mas, sim, condição de oponibilidade em face de terceiros, gerando, em regra, efeito declarativo ou consolidativo da eficácia *erga omnes* perante certos e determinados terceiros,<sup>36</sup> e com efeitos *ex tunc*, ou seja, desde o início da posse, inspirando-se esta doutrina na conveniência de proteger

---

<sup>33</sup> Na legislação espanhola, a aquisição e transmissão de um direito fundada em negócio depende da validade desse negócio – obrigacional, mas com o qual se perfecciona, também, o acordo das partes quanto ao futuro efeito real – e, ainda, da entrega da coisa (tradição), mesmo quando se trate de uma coisa imóvel, assumindo em tal caso, a inscrição registral, a eficácia declarativa.

<sup>34</sup> JARDIM, 2015a, p. 53-54.

<sup>35</sup> *Ibid.*, p. 477.

<sup>36</sup> É o que se desprende da lição de Mónica Jardim (2018, p. 191).

terceiros que, supondo ser o possuidor proprietário, com ele mantiveram relações jurídicas com base na aparência de propriedade.<sup>37</sup>

É bem de ver que, na falta de um título a ser levado a registro, a condição jurídica do usucapiente permanece eternamente como situação de fato, e, conseqüentemente, controvertida. Somente a sentença – ou a decisão extrajudicial – põe termo ao estado polêmico e incerto, e lhe dá a segurança que o direito real por excelência deve refletir.<sup>38</sup>

## 2.2. Sistema registral em Portugal

O sistema de registro predial português, cuja autonomia formal é representada pelo Decreto-Lei nº 224/84 (Código do Registo Predial), está a cargo de serviços públicos (as Conservatórias do Registo Predial), dependentes de um serviço central (Instituto dos Registos e do Notariado) integrado na orgânica do Ministério da Justiça. É, pois, - diferentemente do que ocorre no Brasil - um sistema público. Para efeitos de organização do serviço, o território de Portugal está dividido por áreas estabelecidas em função de duas circunscrições administrativas: concelhos e freguesias.<sup>39</sup>

Efeitos diversos decorrem dos registros em Portugal. Há efeito declarativo ou, mais rigorosamente, consolidativo, em harmonia com o princípio da consensualidade, na medida em que o registro não é, em regra, condição necessária nem suficiente para alterar a situação jurídico-real existente.<sup>40</sup> Há efeito constitutivo quando ele assume a função de um modo, ou seja, quando sem ele o direito real não se constitui, não se transmite, não se modifica, nem se extingue, apesar de o negócio não padecer de causas de inexistência, ser perfeitamente válido e eficaz. Este efeito tem caráter excepcional e dele é exemplo o registro de hipoteca.<sup>41</sup> Menezes Cordeiro considera que o registro<sup>42</sup> de hipoteca é a única hipótese em que se deve falar de registro constitutivo no direito português.<sup>43</sup> Há também efeito enunciativo quando o

---

<sup>37</sup> GOMES, 1978, p. 169.

<sup>38</sup> PEREIRA, 1978, p. 137.

<sup>39</sup> *Id.*, 2019, p. 283.

<sup>40</sup> *Ibid.*, p. 278.

<sup>41</sup> *Ibid.*, p. 279-280.

<sup>42</sup> Em Portugal, é consagrada a expressão “registro” em vez de “registo”, como ocorre no Brasil. Conforme ensina Mónica Jardim (2015a, p. 19), a palavra registro provém do latim *tardio regestum* (derivado de *regesta*, plural neutro de *regestus*), que deu origem, nos sécs. XIII e XIV, à forma *registrum*, da qual procede a variável registro. Adotou-se, para este trabalho, a expressão “registro”.

<sup>43</sup> JUSTO, 2012, p. 66. Também no direito italiano o registro tem excepcional função constitutiva no caso da hipoteca, o que nos revela que o registro constitutivo não é exclusivo do sistema de modo, cabendo ainda observar que, nos direitos austríaco e suíço, o registro, tendo função constitutiva, não só não implica a distinção

registro se limita a dar notícia ou gerar cognoscibilidade, sem que a sua falta tenha repercussão sobre a eficácia do fato registrável e do direito suscetível de ser publicado, servindo como exemplo o registro (C.C., art. 2º, 1, *a*, c/c art. 5º, 2, *a*) da aquisição por usucapião.<sup>44</sup> E por fim, há efeito atributivo para o registro quando, sem ele, o direito não seria adquirido, em virtude do princípio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, uma vez que o título padece de uma invalidade (própria ou consequencial) e, por tal fato, poderia ser declarado nulo ou anulado, consoante o vício em concreto. Exemplificativamente, pode-se citar a situação de duas pessoas que adquirem do mesmo autor ou causante direitos total ou parcialmente conflitantes, e é o segundo adquirente, o *a non domino*, quem primeiro obtém o registro a seu favor.<sup>45</sup>

Cabe observar que o C.R.Pred. estatui que o registro definitivo constitui presunção não só de que o direito existe, tal como consta do respectivo assento, mas, ainda, de que pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registro o define, tratando-se, todavia, de presunções ilidíveis, mas com enorme alcance prático: quem quiser demonstrar o contrário é que tem o ônus da prova e, se quiser obter o cancelamento do respectivo registro, deverá impugnar judicialmente o fato jurídico inscrito, invocando a sua inexistência ou invalidade.<sup>46</sup>

---

entre negócio obrigacional e negócio real como não faz abstração do respectivo título (CARVALHO, 2012, p. 204).

<sup>44</sup> JARDIM, 2018, p. 281.

<sup>45</sup> *Ibid.*, p. 281-282.

<sup>46</sup> JARDIM, 2018, p. 277.

### **3. HISTÓRICO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

#### **3.1. Histórico da usucapião extrajudicial no Brasil**

A usucapião sempre foi levada a cabo por meio de ação judicial e dependente, em todas as hipóteses, de uma sentença<sup>47</sup> judicial. Assim era, por exemplo, no C.P.C.Bras. de 1973, que estabelecia a ação de usucapião dentre os procedimentos especiais (arts. 941 e 945).

Em 2015, foi editada a Lei nº 13.105, de 16/03, consistente no atual C.P.C.Bras., que revogou o C.P.C.Bras. anterior (de 1973) e incluiu a regulamentação específica da usucapião extrajudicial na LRP, precisamente em seus arts. 216-A e seguintes.

A nova lei processual também deixou de prever um procedimento específico para a usucapião judicial, tratando do assunto apenas ao dispor sobre a citação dos confinantes do imóvel usucapiendo (art. 246, §3º) e ao prever a publicação dos editais na ação de usucapião (art. 259, I), o que não quer dizer que o legislador extinguiu a ação de usucapião do sistema processual brasileiro na medida em que ela continua podendo ser aforada, mas doravante por meio de um procedimento designado comum (arts. 318 e ss., C.P.C. Bras.).<sup>48</sup>

Uma análise histórica da usucapião extrajudicial nos remete ao fato de que, de certa forma, sua origem no direito brasileiro remonta à Lei nº 6.969/1981 (art. 4º, §2º). Essa lei, que tratava, por exemplo, da usucapião especial de terras devolutas, foi regulamentada pelo Decreto nº 87.620/1982, cujo art. 3º, IV, impunha ao interessado a obrigação de, em seu requerimento, pedir o reconhecimento administrativo do domínio por usucapião especial.

Outra importante manifestação legislativa se deu com a Lei nº 11.977/2009, que tinha sua aplicação restrita à regularização fundiária e só era possível, segundo Fábio Araújo, para a usucapião especial urbana, tendo em vista a ausência de tipicidade quanto aos critérios de conversão (do art. 60, §3º da citada lei) para outras modalidades de usucapião.<sup>49</sup>

Cumprido consignar, ainda, o destaque feito por Leonardo Brandelli, para quem, antes mesmo da edição da Lei nº 11.977/2009, o legislador já teria dado o primeiro passo rumo à usucapião extrajudicial com o art. 1.242 do CCB (em 2002) e com o parágrafo 5º do art. 214

---

<sup>47</sup> “[...] Podemos definir a sentença como o ato pelo qual o juiz decide a lide, isto é, julga a causa declarando procedente ou improcedente a ação proposta” (LIEBMAN, 1945, p. 213).

<sup>48</sup> RODRIGUES, 2021, p. 758.

<sup>49</sup> ARAÚJO, 2013, p. 425.



da LRP (inserido pela Lei nº 10.931/2004).<sup>50</sup>

### **3.2. Histórico da usucapião extrajudicial em Portugal**

Em Portugal, a via adequada para que o interessado possa regularizar registralmente a sua aquisição em decorrência da usucapião é a justificação, que pode ser formalizada por Notário ou por processo a correr em Conservatórias de Registro, exigindo-se ação judicial se houver impugnação.

O C.R.Pred. trata das justificações no capítulo destinado aos “meios de suprimento” (arts. 116º e seguintes) e o C.Not. arrola expressamente as três modalidades de justificação: justificação para estabelecimento do trato sucessivo no registro predial (art. 89º), justificação para reatamento do trato sucessivo no registro predial (art. 90º) e justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo no registro predial (art. 91º).

Em verdade, o escopo imediato da justificação é o suprimento da falta de título para o registro, não se tratando, assim, de título aquisitivo, o que não significa, naturalmente, que, na hipótese de aquisição originária do direito, o pedido apresentado no processo de justificação de direitos ou a escritura de justificação notarial não possam servir também de meio para a invocação extrajudicial da usucapião e constituir, assim, o momento e o pano de fundo para o fato operativo da aquisição.<sup>51</sup> Normalmente, nas escrituras de justificação para a primeira inscrição, assim como naquelas que se destinam a reatar o trato sucessivo ou a estabelecer um novo trato, bem como no processo registral que existe com a mesma finalidade (arts. 116º e ss. do C.R.Pred.), indica-se a usucapião como causa de aquisição do direito invocado<sup>52</sup>.

A justificação, em qualquer das suas formas, serve em concreto para duas situações distintas em que se torna necessário suprir a falta de documentos: a) nunca houve qualquer aquisição derivada válida, porque nunca se tentou adquirir derivadamente o direito ou porque, embora se tenha tentado, não se celebrou o negócio ou ato jurídico em conformidade com a lei, pelo que o interessado não dispõe de qualquer documento ou de um documento que comprove que adquiriu o direito. Mas, não obstante, o interessado exerceu posse, pacífica e pública, durante um determinado número de anos, e invocou ou pode

---

<sup>50</sup> BRANDELLI, 2016, p. 21.

<sup>51</sup> Na esteira de parecer do Conselho Consultivo do IRN (Processo C.P. 1/2019, homologado em 26/3/2019, Consultante a Direção Geral do Território - DGT, rel. Maria Madalena Rodrigues Teixeira).

<sup>52</sup> Nesse sentido: MENDES, 2011, p. 14-15.

invocar a usucapião; b) ocorreu uma aquisição derivada que foi documentada, mas o documento não se encontra ou não é possível obtê-lo (por exemplo, por desconhecimento do local e da entidade perante a qual foi celebrado, por se ter extraviado ou por se terem degradado os respectivos suportes em papel e não ser possível reproduzi-los).<sup>53</sup>

A justificação extrajudicial é antiga em Portugal. Através do Decreto-Lei nº 40.603/1956 foi criada a justificação notarial, quer para a primeira inscrição (conforme art. 20º), quer para o reatamento do trato sucessivo (conforme art. 22º). O Decreto-Lei nº 312/1990, por seu turno, foi o diploma legal que pela primeira vez criou um procedimento especial a correr nas Conservatórias do Registo Predial com vista ao suprimento da falta de “títulos formais” necessários ao registo e os interessados poderiam a ele recorrer em alternativa ao processo judicial ou à escritura de justificação notarial. Tal procedimento, entretanto, não chegou a ter uma verdadeira implementação prática eis que, na sequência de recusa de uma Conservatória de Registos em dar a ele início, o Conselho Técnico do IRN decidiu que os Serviços de Registo a tanto não estavam obrigados sob o argumento, por exemplo, de que o interessado poderia socorrer-se sempre dos meios alternativos ao seu dispor, nomeadamente a escritura notarial de justificação e a ação de justificação judicial.<sup>54</sup>

Depois, adveio o Decreto-Lei nº 273/2001, que, em seguimento a uma política de desjudicialização de matérias que não representavam verdadeiro litígio, instituiu a transferência dos tribunais para as Conservatórias das competências relativas aos processos de carácter eminentemente registral, do que resultou a extinção do processo de justificação judicial e a criação do atual processo de justificação de direitos a correr nas Conservatórias do Registo Predial.<sup>55</sup>

Merece destaque o fato de que o processo registral é em grande parte semelhante às diligências que se desenvolvem no Cartório Notarial, diferindo em alguns pontos: nesse processo, os interessados podem deduzir oposição na Conservatória, nos 10 dias subsequentes ao termo do prazo da notificação (art. 117º-H, nº 1) e, se houver oposição, o processo é declarado findo, sendo os interessados remetidos para os meios judiciais (nº 2 desse artigo). No caso da justificação notarial, os interessados só podem impugná-la judicialmente (art. 101º do C.Not.), mas a impugnação pode ser realizada sem dependência

---

<sup>53</sup> JARDIM, 2015b, [s. p.].

<sup>54</sup> *Ibid.*, [s. p.].

<sup>55</sup> *Ibid.*, [s. p.].

do prazo de 30 dias sobre a data em que o respectivo extrato for publicado.<sup>56</sup> Há distinção também quanto ao pressuposto da inscrição matricial (injustificada, para alguns autores). No processo de justificação, porque, havendo necessidade, é possível desencadear diligências complementares (tal como dantes acontecia na ação de justificação judicial), aceita-se a simples participação matricial, ao contrário do que acontece para a celebração da escritura de justificação que demanda a inscrição do prédio na matriz.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> MENDES, 2011, p. 16. Diz a autora, ainda, que essa é a opinião geral dos órgãos jurisdicionais, apesar do disposto no n° 2 do art. 101° do C. Not.

<sup>57</sup> GERALDES, 2018. p. 273.

#### 4. A VIA EXTRAJUDICIAL COMO PRIMEIRA (E OBRIGATÓRIA) ALTERNATIVA

Em Portugal, a regra é a usucapião diretamente na via extrajudicial diante da ausência de litígio ou oposição. Nesse sentido, pretendendo alguém justificar um direito com a usucapião em sua origem, deve necessariamente dirigir-se a um Cartório Notarial para a lavratura da escritura de justificação respectiva ou, então, formular requerimento à competente Conservatória de Registos, para nela fazer correr o procedimento adequado a tanto.

Não compete ao interessado, portanto, simplesmente fazer a opção pela via judicial, salvo se houver um conflito *ab initio* em torno da existência ou da titularidade do direito, já que nunca Notário ou Conservador tem a atribuição de solucionar conflitos, visto que essa é uma exclusiva função judicial (ou jurisdicional).<sup>58</sup>

No Brasil, contudo, a situação é diversa. O art. 216-A da LRP estabeleceu uma facultatividade ao interessado no reconhecimento de seu direito, podendo ser diretamente intentada ação judicial ou, então, formulado o pedido respectivo ao Registro de Imóveis competente.

O que se tem na lei brasileira, em outras palavras, é a opção disponibilizada ao interessado para que ele decida se provoca a via extrajudicial ou a via judicial, inserida esta no contexto da jurisdição voluntária, a qual, segundo Antônio Carlos Marcato,<sup>59</sup> nada possui de jurisdicional, sendo oportuna nesta seara a lição de Liebman quando afirma que aos juízes é atribuído o dever de conhecer algumas matérias que nada têm de controvertidas e que exigem daquele uma posição, apenas por conta da suposta necessidade de assistência ou de controle de atos praticados pelos indivíduos.<sup>60</sup>

Fato é que a natureza e as características da usucapião se amoldam, precisamente, na dinâmica de atuação dos Registradores, que vêm, a cada dia no Brasil, demonstrando o quanto são diligentes nas hipóteses a eles legalmente conferidas com o escopo de desjudicialização (p. ex.: retificações administrativas do art. 213 da LRP; procedimento de execução extrajudicial da Lei nº 9.514/1997).

---

<sup>58</sup> Nesse sentido, cf.: GUERREIRO, 2010, p. 100. Em idêntico sentido, posicionam-se Geraldes e Gomes (2017, p. 37).

<sup>59</sup> MARCATO, 1995, p. 20.

<sup>60</sup> LIEBMAN, 2003, p. 43.

E apesar da facultatividade prevista na lei brasileira – o que poderia sugerir uma maior utilização da via extrajudicial em decorrência de suas inúmeras vantagens –, a experiência tem mostrado que, de modo geral, há uma busca significativamente maior pelo Poder Judiciário, o qual, aliás, está em crise e por vários motivos (p.ex.: proeminência da cultura do litígio, que é forte no meio jurídico brasileiro e que tem origem nos bancos acadêmicos)<sup>61</sup>.

Há indicadores que confirmam tal assertiva. Em 2021, a Associação dos Notários e Registradores do Brasil editou a 2ª edição da publicação “Cartório em Números”, demonstrando que, entre 2019 e 2020, foram iniciados no Estado de São Paulo apenas 3.500 processos de usucapião nos Registros de Imóveis, dentre os quais 2.000 encontravam-se, até o fechamento da publicação, em andamento.<sup>62</sup> Apesar de se tomar como amostra apenas o Estado de São Paulo – já que outros Estados brasileiros não possuem indicadores semelhantes –, pode-se concluir que é um número pequeno para um Estado que conta com mais de 44 milhões de habitantes. Essa conclusão é reforçada diante da análise dos indicadores específicos de usucapião extrajudicial do ano de 2020, relativamente à capital do Estado de São Paulo, que possui 18 Registros de Imóveis e reúne mais de 12 milhões de habitantes: apenas 791 processos em andamento, 254 deferidos e 160 indeferidos.<sup>63</sup>

A dramática situação do Poder Judiciário, por sua vez, também pode ser aferida com indicadores oficiais. De acordo com o Relatório Justiça em Números 2020 (CNJ), o Brasil finalizou o ano de 2019 com 77,1 milhões de processos em tramitação. Nesse ano, ingressaram no Judiciário 30,2 milhões de processos e foram baixados 35,4 milhões. Conseqüentemente, houve crescimento dos casos novos em 6,8% e aumento dos casos solucionados em 11,6%, apontando o referido relatório que estas e outras diferenças significam que, mesmo que não houvesse ingresso de novas demandas e fosse mantida a (significativa) produtividade dos magistrados e dos servidores, seriam necessários aproximadamente 2 anos e 2 meses de trabalho para zerar o estoque.<sup>64</sup>

---

<sup>61</sup> WATANABE, 2019, p. 66.

<sup>62</sup> Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2020/11/Cart%C3%B3rios-em-N%C3%BAmeros-2-edi%C3%A7%C3%A3o-2020.pdf> Acesso em: 11 jul. 2021.

<sup>63</sup> Disponível em: <https://www.registradores.org.br/servicos/usucapiao/frmAcompanhamentoUsucapiao.aspx?from=R> Acesso em: 11 jul. 2021.

<sup>64</sup> Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2020/08/WEB-V3-Justi%C3%A7a-em-N%C3%BAmeros-2020-atualizado-em-25-08-2020.pdf> Acesso em: 13 jul. 2021.

Os dados por segmento de justiça demonstram que o resultado global do Poder Judiciário reflete diretamente o desempenho da Justiça Estadual com 79,4% dos processos pendentes, observando-se que ela é que reúne a maioria das ações de usucapião. Nesse sentido, apurou-se que a duração média dos processos (de conhecimento) na Justiça Estadual de primeiro grau, em 2019, foi de 1.350 dias, ou 3 anos e 7 meses, com sentença proferida em tempo médio de 2 anos e 5 meses.<sup>65</sup>

Já se tornou lugar comum que o Judiciário brasileiro não comporta todas as demandas que nele são propostas, seja por falta de servidores ou por falta de juízes, ou ainda porque as partes não querem chegar a um acordo para forçar um processo longo e cansativo a fim de que um dos lados desista de seu direito.<sup>66</sup>

Curioso é que, ao mesmo tempo em que se nota a justiça brasileira em crise, com lentidão nos julgamentos e andamento de processos, estabelece a lei brasileira, de modo paradoxal, que o processo não pode ser lento. Isso porque a EC nº 45/2004 (Reforma do Judiciário) assegurou a todos de modo expresse, no âmbito judicial e administrativo, a razoável duração do processo e os meios que garantem a celeridade de sua tramitação - apesar de que isso já estava estampado no texto constitucional no âmbito do princípio do devido processo legal e, também, no bojo do princípio da eficiência aplicável à Administração Pública (CF, art. 37, *caput*).<sup>67</sup> Seja como for, a necessidade de um “prazo razoável” para o processo já existe no ordenamento jurídico desde 1992, conforme Decreto nº 678/1992, que promulgou a Convenção Americana de Direitos Humanos (Pacto de San José da Costa Rica), de 22/11/1969.

Ainda que a lei brasileira não estabeleça, de modo expresse, qual seria o prazo “razoável” para a conclusão do processo, patente é que, segundo os indicadores oficiais já referidos, as ações em geral são concluídas em prazos absolutamente irrazoáveis e não condizentes com uma compreensão verdadeira do direito ao acesso à justiça que, na visão de Cândido Rangel Dinamarco, não equivale a mero ingresso em juízo<sup>68</sup>.

A demora na prestação jurisdicional a ensejar o descumprimento do princípio de acesso à justiça, aliás, representa uma das muitas críticas que pesa sobre o Poder Judiciário,

---

<sup>65</sup> Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2020/08/WEB-V3-Justi%C3%A7a-em-N%C3%BAmeros-2020-atualizado-em-25-08-2020.pdf> Acesso em 13 jul. 2021.

<sup>66</sup> PINHO, 2021, p. 161.

<sup>67</sup> Conforme também reconhece Alexandre de Moraes (2021, p. 400).

<sup>68</sup> DINAMARCO, 2017, p. 206.

relativamente à qual, todavia, a sociedade não pode ficar inerte, esperando por investimentos estruturais ou pela reforma do Judiciário, devendo trabalhar com a realidade e utilizar as ferramentas disponíveis, adaptando-as às suas reais necessidades e desenvolvendo, assim, sistemas alternativos próprios de solução de conflitos,<sup>69</sup> revelando-se a usucapião extrajudicial, destarte, como alternativa segura e próspera.

#### **4.1. Interesse processual / inafastabilidade da jurisdição**

O direito à prestação jurisdicional não é incondicional e genérico, sujeitando-se o interessado a condições da legislação processual e do direito substantivo (p.ex.: legitimidade, interesse de agir e possibilidade jurídica do pedido).<sup>70</sup>

O C.P.C.Bras. é preciso ao determinar que para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade (art. 17), o que se funda na premissa de que, muito embora o Estado tenha interesse no exercício da jurisdição como função indispensável à manutenção da paz e da ordem na sociedade, não lhe convém acionar o aparato judiciário se dessa atividade não se puder extrair algum resultado útil. No mesmo rumo, o C.P.C.Bras. impõe o indeferimento da petição inicial quando o autor carecer de interesse processual (art. 330, III) e preconiza que o Juiz não resolverá o mérito quando verificar ausência de legitimidade ou de interesse processual (art. 485, VI)<sup>71</sup>, anotando-se que tais previsões não encontram qualquer incompatibilidade com a norma constitucional, uma vez que se trata de requisitos objetivos e genéricos, que não limitam o acesso à Justiça, mas, sim, regulamentam-no.<sup>72</sup>

Diante de tal quadro, não há interesse de agir por parte daquele que busca, à partida, um provimento jurisdicional para lhe ser reconhecida a usucapião na hipótese em que ela esteja comprovada por documentos idôneos porque, ao menos em um primeiro momento, tal poderá ser efetivado diretamente na via extrajudicial pelo Registrador de Imóveis.

Urge, pois, uma mudança de mentalidade, permitindo reconhecer que a decisão judicial (solução adjudicada estatal) em muitos casos não é o *modus* ideal de resolução de

---

<sup>69</sup> FRANCO; CATALAN, 2011, p. 115.

<sup>70</sup> PINHO, 2021, p. 94.

<sup>71</sup> Julgamentos que extinguem o processo sem resolução do mérito não afrontam o acesso à justiça porquanto não se estará, em tal caso, afastando da atuação do Judiciário lesão ou ameaça a direito, tanto assim que nova ação judicial poderá ser promovida e resolvida mediante sentença definitiva (C.P.C.Bras., art. 269), desde que preenchidos os requisitos mínimos para tanto (condições da ação e pressupostos processuais) (DELFINO; CAMARGOS, 2014, p. 304).

<sup>72</sup> MORAES, 2021, p. 244.

conflitos (ou ao menos não deve ser ofertada como opção imediata e primária).<sup>73</sup> Impõe-se uma premente correção de rumos, que passa por uma readequação conceitual do interesse de agir, entendendo-se que o acesso a uma instância judiciária não é, nem deve ser, a primeira opção, mas, sempre que possível, deve consentir a prévia passagem do histórico de lesão sofrida ou temida por um agente, órgão ou instância idôneo a compor, com justiça e em tempo razoável, a crise prenunciada ou instaurada.<sup>74</sup>

O que se propõe, destarte, é que a via judicial represente uma alternativa ao interessado (apenas) para situações excepcionais ou mais precisamente para quando – a critério do juiz - for reconhecido algum obstáculo ao prosseguimento do pedido formulado *previamente* na via extrajudicial. Afinal, dentro do processo de qualificação registral<sup>75</sup> de competência do Registrador de Imóveis, é sempre possível a recusa do registro se, a seu juízo – e nos termos da lei – o caso concreto não estiver revestido dos requisitos legais para tanto. Exemplificativamente, podem ser referidas as seguintes situações (que fariam despontar o interesse de agir do requerente para a via judicial): a) a insuficiência de provas<sup>76</sup>; b) a impossibilidade de o Registrador de Imóveis chegar a um consenso quanto a *accessio possessionis* à vista da precariedade dos documentos que lhe forem apresentados; c) a discordância de titulares de direitos diversos sobre o imóvel usucapiendo e/ou confrontantes (eventualmente até constatada previamente ao pedido extrajudicial).

Com o mesmo propósito, a situação hipotética de o interessado propor ação judicial (de usucapião) sem qualquer provocação (prévia) da via extrajudicial poderia, por exemplo, ensejar decisão judicial de suspensão do processo por um prazo razoável (p. ex.: 60 dias), com a convocação do interessado a buscar na via administrativa uma solução mais rápida e sem necessidade do aparato judicial. De tal condicionamento poderia exsurgir a extinção do

---

<sup>73</sup> MANCUSO, 2018, p. 269-270.

<sup>74</sup> MANCUSO, 2018, p. 270.

<sup>75</sup> “A qualificação do título é realizada pelo registrador sobre a origem ou não do registo solicitado, emitindo o parecer que merece (qualifica) o que é levado a registrar (título), sob sua responsabilidade, sem necessidade de consultar os seus superiores, e é dirigida e limitada a finalidade de prorrogar, suspender ou indeferir o assento solicitado, e nesse campo é eficaz contra qualquer pessoa, embora, não tendo força de coisa julgada, não impeça os interessados de interpor processos perante os Tribunais sobre as questões que tenham sido resolvidas ou que após o prazo de validade de apresentação da inscrição seja apresentado novamente ao registro o mesmo documento e seja objeto de nova habilitação” (ALBALADEJO, 1997, p. 461, tradução livre).

<sup>76</sup> “La question de savoir quelle est, dans un procès, celle des deux parties qui doit, la première, faire la preuve des faits qu'elle invoque, est fort importante. En effet, si cette partie ne réussit pas à établir les faits qui justifient sa demande, elle perd son procès; sa prétention est tenue pour non fondée, sans que l'autre ait besoin d'en démontrer l'inexistence. Or, la preuve est souvent très compliquée à administrer; les faits invoqués manquent de précision; il peut être très difficile d'en établir rigoureusement l'exactitude.” (CAPITANT, [s. d.], p. 405).



feito (judicial) diante do sucesso do pedido na via extrajudicial, com grande impacto na desjudicialização; todavia, decorrido o prazo assinalado (60 dias) e a critério do Juiz, o pleito judicial poderia ter prosseguimento diante da recusa do Registrador de Imóveis – a revelar o interesse de agir do requerente.

E nada disso, vale dizer, representará qualquer afronta ao princípio da inafastabilidade da jurisdição preconizado no art. 5º, XXXV, da CF, no sentido de que “*a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito*”.

Na verdade, em prol de uma efetiva desjudicialização e com mira na imposição de limites ao irrestrito acesso ao Poder Judiciário, já têm sido observadas no Brasil algumas situações de condicionamento do acesso ao Judiciário centrada no interesse de agir (ou processual), hipóteses em que, sem qualquer desprezo ou desrespeito ao direito de ação, ou ainda à inafastabilidade da jurisdição (CF, art. 5º, XXXV), determinou-se a prévia tentativa de solução na via extrajudicial com o reconhecimento do interesse de agir processualmente àquele que, comprovadamente, nela não obteve êxito.

Eis algumas situações: a) Lei nº 13.188/2015, arts. 1º e 3º (previsão de existência de interesse jurídico para a propositura de ação judicial no contexto do direito de resposta); b) STF, RE 631.240/MG, j. 3/9/2014 (decidiu-se pela compatibilidade do art. 5º, XXXV da CF com a instituição de condições para o regular exercício do direito de ação, exigindo requerimento prévio ao INSS para a concessão de benefícios previdenciários); c) STF REExt 839.353, j. 4/2/2015 (reconheceu-se que o prévio requerimento administrativo envolvendo DPVAT não se confunde com o esgotamento das instâncias administrativas, daí sua constitucionalidade); d) STJ REsp 1.349.453-MS, j. 10/12/2014 (decidiu-se que a propositura de ação cautelar de exibição de documentos bancários é cabível como medida preparatória a fim de instruir a ação principal, bastando, p.ex., a comprovação de prévio pedido à instituição financeira não atendido em prazo razoável).

Reconhece-se que é controvertida a imposição pura e simples de prévio requerimento administrativo para a usucapião. O TJSP, por exemplo, já teve a oportunidade de decidir que isso não pode acontecer<sup>77</sup>. O STJ, igualmente<sup>78</sup>. Contudo, uma leitura atenta do interesse de

---

<sup>77</sup> Por exemplo: Ap. nº 1005388-18.2016.8.26.0126, j. 27/09/2017; Ap. nº 1006448-26.2016.8.26.0126, j. 25/09/2017; Ap. nº 1006874-38.2016.8.26.0126, j. 16/05/2017; Ap. nº 1002561-34.2016.8.26.0126, j. em 05/12/2017.

<sup>78</sup> Conforme REsp 1.824.133 - RJ (2018/0066379-3), rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino (j. 11/2/20) e REsp 1.796.394 - RJ (2019/0037527-3), rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva (j. 24/05/22).

agir nos julgados respectivos autorizaria conclusões diversas. É ultrapassada a vez do acesso irrestrito, porque irracional, ao Judiciário. Isso implica em mais demandas no Poder Judiciário e em um aumento do número de processos.

Vale dizer que não pretende este estudo propor o esgotamento da via administrativa previamente ao requerimento na via judicial. Também não se deve confundir a proposta contida neste estudo com negativa da prestação jurisdicional e consequente ausência de julgamento do mérito por carência de ação (STF, 1ª T., REextr nº 145.023/RJ – Rel. Min. Ilmar Galvão, Diário da Justiça, Seção I, 18 dez. 1992, p. 24.388) ou ainda com prestação jurisdicional contrária à pretensão da parte (STF, 2ª T., Agravo Regimental em Agravo de Instrumento nº 135.850/SP – Rel. Min. Carlos Velloso, Diário da Justiça, Seção I, 24 maio 1991, p. 6.774), mesmo que seja errônea (STF, 1ª T., Agravo regimental em Agravo de Instrumento ou de Petição nº 157.933/SP – Rel. Moreira Alves, Diário da Justiça, Seção I, 18 ago. 1995, p. 24.923).<sup>79</sup>

A necessidade de esgotamento da via administrativa é hoje admitida na legislação em hipóteses excepcionais (p.ex.: justiça desportiva conforme art. 217, §1º, da CF; reclamação de ato administrativo que seja contrário à súmula vinculante na forma do art. 7º, §1º, da Lei nº 11.417/2006), constituindo-se regra a premissa de que a via judicial pode ser intentada independentemente do esgotamento da citada via devido ao postulado da inafastabilidade da jurisdição a que já se fez referência.

Para a proposta deste estudo, entretanto, a referida “inafastabilidade” deve ser compreendida e interpretada a partir de suas origens, bem como de investigação de suas raízes históricas, já que, neste contexto, o intérprete constatará que os motivos informadores da disposição constitucional se perderam no tempo e deixaram de exigir o rigor que, outrora, lhe era exigido. O primeiro dispositivo expresso de teor comparável ao do atual inc. XXXV do art. 5º da CF encontra-se na CF de 1946 (art. 141, §4º). O que se observa em uma análise histórica é que ambas (a CF de 1946 e a CF de 1988) foram promulgadas no fim de períodos autoritários (seja o Estado Novo, seja a Ditadura Militar), e em ambas foram incluídos dispositivos destinados a salvaguardar o âmbito de apreciação do Poder Judiciário de quaisquer limitações. E, se a CF de 1934 e a CF de 1937 continham dispositivos que excluía certos atos de tal âmbito de apreciação – o que levou à reação pela Constituição de

---

<sup>79</sup> Referências feita por Moraes (2021, p. 244).

1946 –, não foi diferente o Texto Constitucional promulgado durante a ditadura militar – que levou à reação semelhante na CF de 1988.<sup>80</sup> Numa palavra, banuiu-se a jurisdição condicionada ou instância administrativa de curso forçado.<sup>81</sup>

Nesse sentido, Mendes e Branco sustentam que a inafastabilidade pode ser restringida ou limitada diante de colisão a outros direitos ou valores constitucionais:

Valendo-se da fórmula ambígua constante do art. 5º, XXXV – a lei não poderá excluir –, pode-se sustentar que, ao lado da tarefa conformadora, o legislador não está impedido de restringir ou limitar o exercício do direito à proteção judicial, especialmente em razão de eventual colisão ou outros direitos ou valores constitucionais. Resta claro que o núcleo essencial do direito fundamental à proteção judicial efetiva não pode ser agredido, porém a relatividade deste núcleo essencial e a compreensão segundo a qual restrições operam externamente e não internamente permitem que a dimensão *a posteriori* deste direito seja menor do que a sua feição *a priori*.<sup>82</sup>

Mitidiero, por sua vez, se diz animado a encetar uma revisão do conceito de jurisdição com o fim de encontrar um novo, capaz de responder aos modernos anseios da sociedade contemporânea. Para tanto, aceita a premissa de que a evolução da ciência ocorre por mudança de paradigmas, propiciada pelo advento do que se entende por revolução científica.<sup>83</sup> Nesse sentido, anota Flávia Ribeiro que, ao que parece, o sentido contemporâneo da palavra jurisdição deve estar deslocado da noção de Estado e repousar em um plano mais largo, abrangendo outras formas de resolução de conflitos, em tempo razoável e de forma justa, destacando a autora, ainda, que desde a aprovação da Lei de Arbitragem não há mais espaço para essa extrema valorização da tutela estatal via Poder Judiciário, ainda que se tenha em mente que o poder de império, de acordo com a referida lei, remanesce nas mãos do Estado.<sup>84</sup>

Na mesma linha é o estudo de Humberto Chiesi Filho que sugere, com esteio na teoria de Thomas S. Kuhn,<sup>85</sup> uma mudança de paradigma para a compreensão do acesso à justiça decorrente de uma inflexível interpretação – especialmente jurisprudencial – do inc. XXXV do art. 5º da CF. Thomas S. Kuhn, um cientista estadunidense que publicou a obra

---

<sup>80</sup> CARMONA, 2018, p. 153-154.

<sup>81</sup> BULOS, 2017, p. 215.

<sup>82</sup> MENDES; BRANCO, 2021, p. 445.

<sup>83</sup> RIBEIRO, 2014, p. 173.

<sup>84</sup> RIBEIRO, 2014. p. 173-174.

<sup>85</sup> CHIESI, 2019, p. 89. O autor salienta que a Teoria de Kuhn tem sua base nas ciências naturais, como a física e a astrologia, mas que sua aplicação na ciência do direito se revela possível, já que se está diante de ciência social.

*A Estrutura das Revoluções Científicas* (1962), propõe um ciclo para a mudança de paradigmas que é composto por uma fase inicial de estabilização (em que não há grandes discussões acerca dos principais postulados), seguindo-se para a fase de anomalias (em que os paradigmas começam a ser falseados ou não conseguem responder a novas questões em que se apresentam), o que resulta em uma fase de crise que, por sua vez, acarreta uma revolução, implicando em mudança ou substituição do paradigma anterior, iniciando-se uma nova fase de ciência normal.<sup>86</sup>

Por tudo, a via extrajudicial deve ser sempre judicialmente imposta àquele que bate às portas do Poder Judiciário sem a prévia tentativa de obtenção do reconhecimento do seu direito (à usucapião) no âmbito administrativo, com espeque em uma interpretação que os Juízes deem ao artigo 216-A da LRP à luz do pressuposto processual do interesse de agir e do princípio da inafastabilidade da jurisdição.

Ninguém ousará dizer que a música escrita, ou o drama impresso, dispensem o talento e o preparo do intérprete. Este não se afasta da letra, porém dá ao seu trabalho cunho pessoal, e faz ressaltar belezas imprevistas.<sup>87</sup> Assim o Juiz: introduz pequenas e oportunas graduações, matizes vários no texto expresso, e, sob a aparência de o observar à risca, em verdade o melhora, adapta às circunstâncias do fato concreto, aproxima do ideal do verdadeiro Direito. Deste modo ele desempenha, à maravilha, o seu papel de intermediário inteligente entre a lei e a vida.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> *Ibid.*, p. 94.

<sup>87</sup> Essa analogia é ilustrada por Luís Roberto Barroso (2020, p. 262), com a canção Garota de Ipanema, de autoria de Antônio Carlos Jobim e Vinicius de Moraes, que se tornou um sucesso mundial e vem sendo interpretada por inúmeros artistas do Brasil e também de outros países.

<sup>88</sup> GMÜR *apud* MAXIMILIANO, 1996, p. 102.

## 5. A GRATUIDADE COM CONTRAPRESTAÇÃO PARA DAR MAIOR EFETIVIDADE A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Verificação empírica na comarca da capital de São Paulo, no Brasil, permite afirmar que mais de 90% dos processos judiciais de usucapião são beneficiados por mecanismos de gratuidade,<sup>89</sup> cabendo observar que há modalidades de usucapião – a exemplo da especial urbana, individual e coletiva – que existem precipuamente para atender às comunidades de baixa renda e que se situam nas escalas mais desfavorecidas no estrato social.<sup>90</sup>

Tal fato deve ser associado à percepção de que, cada vez mais, vem aumentando a população hipossuficiente no Brasil, como consequência, por exemplo, das crises econômicas e políticas por que tem passado e, mais recentemente, em virtude da pandemia da COVID-19, provocando desenfreada desestabilização de inúmeras famílias.

Nesse contexto, vem a calhar a necessidade de se proporcionar assistência judiciária gratuita aos hipossuficientes, a qual, na conhecida e sempre atual lição de Mauro Cappelletti e Bryant Garth, é realmente imprescindível no ordenamento jurídico de qualquer país. Esses autores, ao cuidarem do acesso à justiça como um fenômeno praticamente mundial, delimitaram suas barreiras, destacando, dentre elas, a “desigualdade financeira e jurídica das partes, predominando o lado mais forte econômica e juridicamente para fazer face aos gastos excessivos da demanda e bem compreender o direito”.<sup>91</sup> Cappelletti e Garth, ainda, apontaram o surgimento de movimentos que chamaram de “ondas”, existentes exatamente para combater as sobreditas barreiras, figurando entre elas a garantia de assistência judiciária gratuita aos pobres – num primeiro momento sem contraprestação, por meio da advocacia particular, e depois remunerada pelo Estado –, adotando alguns países mais recentemente, por ocasião da obra dos autores, ambos os modelos combinados.<sup>92</sup>

A CF prevê a assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos em seu art. 5º, LXXIV, pretendendo com isso efetivar diversos outros princípios constitucionais, tais como igualdade, devido processo legal, ampla defesa,

---

<sup>89</sup> Disponível em: <https://selecaojuridical.jusbrasil.com.br/artigos/557451775/o-processo-extrajudicial-de-usucapiao-boas-ideias-que-se-podem-frustrar> Acesso em: 30 jan. 2021. Em sentido semelhante é a afirmação de Fábio Araújo (2015, p. 362).

<sup>90</sup> Nesse sentido: STJ, REsp 1.517.822 - SP (2014/0219749-0), j. 21/2/2017, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva.

<sup>91</sup> CAPPELLETTI; GARTH, 1988, p. 15 e ss.

<sup>92</sup> *Ibid.*, p. 15 e ss.

contraditório e, principalmente, pleno acesso à Justiça, o que deve ocorrer de modo imparcial e equânime.

Nessa quadra, por força do disposto no art. 98 do C.P.C.Bras., tem-se que a gratuidade existente para a usucapião no Brasil vale apenas para as ações judiciais, estendendo-a diversas leis ao Registro de Imóveis quanto ao registro do título judicial respectivo (p.ex.: Lei nº 6.969/1981, art. 6º; Lei nº 10.257/2001, art. 12, §2º).

Não há na lei, portanto, previsão de gratuidade para o procedimento de usucapião extrajudicial realizado diretamente no Registro de Imóveis, tratando-se de serviço público realizado mediante pagamento<sup>93</sup>, o que se revela adequado porque a remuneração do Oficial de Registro e todo o recurso necessário à manutenção do cartório e de sua equipe de trabalho, por exemplo, advém exatamente do quanto é pago pelo usuário do serviço, além do que a usucapião extrajudicial demanda uma multiplicidade de atos<sup>94</sup>, por vezes de significativa complexidade.

Levando-se em conta, conforme já se referiu, o fato de que a grande maioria das ações de usucapião correm sob o manto da gratuidade de justiça, e ainda a circunstância de que é alto o índice de pobreza do Brasil,<sup>95</sup> percebe-se que a usucapião extrajudicial – que não é gratuita - está fadada a alguns poucos no cenário jurídico atual (ou seja, àqueles que não são “pobres” nos termos da lei), com reduzido potencial de desjudicialização ou repercussão direta no número de processos que acedem ao Poder Judiciário.

O que se coloca em causa, então, é a necessidade de se ter, *de lege ferenda*, a gratuidade do procedimento de usucapião extrajudicial, consoante critérios seguros de concessão e aferição, à semelhança do que se verifica no Poder Judiciário<sup>96</sup>, salientando

---

<sup>93</sup> Conforme previsão específica em lei estadual ou, até que ela seja editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, segundo as regras gerais previstas no art. 26 do Provimento nº 65 do CNJ.

<sup>94</sup> O Registro de Imóveis, na usucapião extrajudicial, é o destinatário dos deveres procedimentais estabelecidos em lei, precisamente porque a ele incumbe: ordenar o processo, conferir a documentação exigida (ata notarial, planta, memorial descritivo assinado pelo profissional, pelos titulares de direitos registrados e averbados, e pelos confinantes, ART etc.), promover a cientificação de todos os interessados (UF, Estado, DF, Município e terceiros), cumprir e fazer cumprir os prazos processuais, velar pelo contraditório, sanear o procedimento, exercer o poder de polícia sobre todos os atos praticados, realizar diligência(s), de ofício ou a requerimento de qualquer interessado, desde que pertinente ao fim visado, em decisão fundamentada (RODRIGUES, 2021, p. 753).

<sup>95</sup> Dados da pesquisa “A Montanha Russa da Pobreza”, elaborada em 06/2022 pela Fundação Getúlio Vargas (FGV SOCIAL), mostrou que 10,8% da população brasileira estava abaixo da linha de pobreza de R\$ 210 *per capita* em 2021, cerca de 23 milhões de pessoas, subindo 42,11% a proporção de pobres em bases anuais entre 2020 e 2021, correspondendo a 7,2 milhões de novos pobres em relação a 2020 e 3,6 milhões de novos pobres em relação ao pré-pandemia. Disponível em: [cps.fgv.br/PobrezaMensal](https://cps.fgv.br/PobrezaMensal) Acesso em: 11 jul. 2022.

<sup>96</sup> Por exemplo: art. 99, §2º, C.P.C. Bras.

Ricardo Dip que a gratuidade em serviços prestados por cartórios pode significar, e comumente significa, uma ampliação da cidadania, ou um acesso a certos direitos que de outra forma poderiam restar simplesmente bloqueados ou prejudicados em sua plenitude, como é o caso da segurança jurídica em algumas relações sociais básicas.<sup>97</sup>

Entretanto, de outro lado, é imperioso que a referência à gratuidade concedida por Registro de Imóveis seja atrelada à circunstância de que isso só possa ocorrer desde que, em paralelo, funcione regular mecanismo de ressarcimento ou contraprestação aos Registradores de Imóveis.

Ilustra bem a questão da necessidade de gratuidade nos serviços extrajudiciais (para atender aos hipossuficientes) com o correspondente ressarcimento aos delegatários desses mesmos serviços o que sucedeu no Brasil em relação às escrituras notariais de separação, divórcio e inventário. No ano de 2007, foi publicada a Lei nº 11.441, que tratou da possibilidade de realização de inventários, separações e divórcios por Notários. Diante das inúmeras dúvidas e divergências de entendimento que surgiram na ocasião, a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, através da Portaria CG nº 01/2007<sup>98</sup>, criou grupo de estudos para discutir o tema, tendo suas conclusões sido publicadas no dia 08/02/2007 (D.O.E. – Poder Judiciário – Caderno 1 – Parte 1 – São Paulo, p. 3-4). Dada a preocupação com a gratuidade e com o equilíbrio financeiro das serventias extrajudiciais, o referido grupo de estudos fez a seguinte recomendação (em que pese não tenha sido, ao final, acolhida<sup>99</sup>):

2.2. Recomenda-se alteração legislativa, para previsão específica dos novos atos notariais na Tabela, sugerindo-se estudos pela Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania, com vista a eventual projeto de lei de iniciativa do Poder Executivo, neste sentido, considerando, inclusive [...] a gratuidade por assistência judiciária e eventual sistema de compensação dos atos gratuitos com o recolhimento da parte dos emolumentos que cabe ao Estado.

O desabafo de José Nalini permite uma melhor compreensão do assunto:

Lutei para a realização da usucapião na serventia. Mas seria o primeiro a retroceder, se essa tendência também viesse acompanhada de uma gratuidade evidentemente danosa, que impõe sacrifícios inexigíveis ao delegado e que o

---

<sup>97</sup> DIP, 2017, p. 104.

<sup>98</sup> Publicada no D.O.E. do dia 11/01/2007.

<sup>99</sup> Infelizmente, em um momento posterior, quando se buscou compatibilizar as referidas conclusões com a Resolução 35 (de 24/04/2007) do CNJ, a proposta em referência foi retirada do texto final que implicou na alteração dos Capítulos XIV e XVII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (Processo GAJ 3 06/2007 – Capital – Corregedoria Geral da Justiça - 234/2007-E - D.O.E. de 19/12/2007).

desalenta quando se propõe a realizar melhor e mais rapidamente aquilo que o Estado faz com imperfeição, maior dispêndio e de forma demorada.<sup>100</sup>

Para Celso de Melo, é de rigor que haja compensação ou equilíbrio relativamente às gratuidades impostas aos registradores, justificando sua posição com uma analogia que faz entre Notários e Registradores, de um lado, e concessionários de serviço público de outro lado, todos caracterizados como particulares que exercem atividades de interesse público, no sentido de que nem um nem outro exerce suas funções como benemerência, mas como atividade profissional.<sup>101</sup>

O grande desafio que vem à tona, nessa esteira, tem a ver com a identificação do adequado mecanismo de ressarcimento ou contraprestação aos Registradores de Imóveis, necessário para a hipótese de o legislador vir a estabelecer a gratuidade do procedimento extrajudicial, conforme proposto neste estudo.

Inicialmente, observa-se que o C.P.C.Bras. prevê uma forma de ressarcimento de gratuidades aos Notários e Registradores, contudo, com aplicabilidade apenas aos atos de registro ou averbação necessários à “efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido” (art. 98, §1º, IX). Isso porque seu art. 98, §7º, manda aplicar o art. 95, §§ 3º ao 5º – que trata das gratuidades existentes para as perícias – ao custeio dos emolumentos notariais e registrais, observada a tabela e as condições da lei estadual ou distrital respectiva. Ou seja, os recursos estatais alocados para custear a prova pericial também poderão ser utilizados para custear os atos extrajudiciais<sup>102</sup>. Tratando-se a usucapião extrajudicial, todavia, de processo eminentemente administrativo – que não se propõe a efetivar decisão judicial ou dar continuidade a processo – a utilização do citado mecanismo neste contexto dependeria de lei.

Gilberto Valente da Silva, que por muitos anos atuou como Juiz de Direito na 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, sugeriu interessante artifício – o que se coloca à reflexão para este estudo:

*De lege ferenda*, fica a sugestão para que todos os atos – e são inúmeros – que o oficial praticar graciosamente, por força de lei ou de interpretações, sejam cotados para que possam ser consideradas parcela do imposto de renda que deva ele, Registrador, recolher. Desta forma, o Estado arcará com toda a gratuidade que impuser às atividades exercidas em caráter privado e os encargos dessa gratuidade

---

<sup>100</sup> *Ibid.*, p. 158.

<sup>101</sup> *Ibid.*, p. 113.

<sup>102</sup> É nesse sentido também a conclusão de Fernando Gajardoni *et al.* (2022, p. 613-614).



serão distribuídos por toda a sociedade, inclusive cabendo ao registrador a sua parcela.<sup>103</sup>

Aduz Venício Salles, por seu turno, que a isenção dos emolumentos destinados a responder diretamente pelos serviços delegados só pode ser concedida se houver fonte de custeio pública, respondendo os Estados ou a União pelo valor correspondente<sup>104</sup>, sendo também nesse viés a opinião de Rosa Maria de Andrade Nery e Nelson Nery Júnior, para quem, dentre numerosos mecanismos existentes para ajustar o equilíbrio do serviço prestado gratuitamente pelas serventias, o mais interessante deles é o “fundo de custeio de atos gratuitos”.<sup>105</sup>

Exemplos de fundo de custeio podem ser retirados do contexto específico da regularização fundiária em que parcela dos atos registrais são gratuitos (art. 13, § 1º, Lei Federal nº 13.465/2017). Com base no art. 73 da Lei nº 13.465/2017, por exemplo, criaram seus fundos de custeio para as regularizações fundiárias os Estados de Minas Gerais (Lei nº 23.229/2018) e do Acre (Lei nº 3.615/2020). De modo semelhante, os Estados do Rio Grande do Sul (Lei nº 12.692/2006, art. 14, II) e de Goiás (Lei nº 19.191/2015, art. 15, §1º, VI) criaram seus fundos, neste caso não relacionados propriamente com regularização fundiária.<sup>106</sup>

Também se coloca como alternativa o mecanismo de contraprestação existente para os Registros Cíveis das Pessoas Naturais em São Paulo. Neste Estado, vige a Lei nº 11.331/2002<sup>107</sup>, que dispõe a respeito de mecanismo de compensação de gratuidades sob gestão de entidade representativa de Notários e Registradores indicada pelo Poder Executivo.

Com foco agora em Portugal, a CRP, à semelhança da CF, a todos assegura o acesso aos tribunais para defesa dos seus direitos e proclama que a justiça não pode ser negada por insuficiência de meios econômicos (art. 20º, I), o que atualmente está regulado pelo que é designado “apoio judiciário”, por meio da Lei nº 34/2004 e conforme Portaria nº 10/2008 do Governo de Portugal. Nesse sentido, a Lei do Apoio Judiciário estabelece que a dispensa do

---

<sup>103</sup> IRIB, 2002, p. 27.

<sup>104</sup> DIP, 2017, p. 155.

<sup>105</sup> NERY; NERY JR., 2019, p. 529.

<sup>106</sup> A constitucionalidade de fundos de custeio que se associam a estruturas estatais, as quais desempenham funções essenciais à Justiça, vem sendo reconhecida pelo STF há tempos (p.ex.: ADI 5.539-GO, j. 21/06/2022).

<sup>107</sup> Editada na esteira do disposto no art. 8º da Lei Federal nº 10.169/2000.

pagamento nas Conservatórias de Registro depende de lei (art. 17º, 3), entretanto, a edição dessa lei ainda não ocorreu, e a consequência disso é que os processos de justificação para usucapião, assim como se verifica no Brasil, só correm nas Conservatórias mediante pagamento dos custos devidos,<sup>108</sup> a revelar que, em Portugal e especialmente quanto à usucapião, são devidos ajustes, notadamente para a edição da lei respectiva.

Contudo, o que melhor se retira da experiência portuguesa para subsidiar estudos e reflexões a respeito de mudanças em gratuidades e ressarcimentos é o que sucedeu por ocasião da edição da Lei nº 23/2013<sup>109</sup>, que instituiu o Regime Jurídico do Processo de Inventário (RJPI) e extirpou pela primeira vez do C.P.C. Port. o processo especial de inventário desde há muito aí regulado sob a rubrica de “Inventário”, criando, portanto, uma lei privativa da matéria

O art. 83º, 2, da referida Lei nº 23/2013, consignava que seriam regulados por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça os honorários notariais devidos pelo processo de inventário, o respectivo regime de pagamento e a responsabilidade pelo seu pagamento. Foi, então, editada a Portaria nº 278/2013, tratando de custas e isenções seus artigos 15º, I, e 18º<sup>110</sup>, e de dispensa de pagamento (mas com honorários notariais suportados por um fundo “a constituir” pela Ordem dos Notários) o art. 26º, 2.

Diante disso, viram-se os Notários responsáveis pela realização de inventários, ao menos em um primeiro momento, de forma gratuita, sem garantia ou expectativa de recebimento de seus honorários - já que tudo dependeria de um “fundo a constituir” - o que fez com que muitos deles suspendessem a realização de inventários com suas decisões questionadas pelos tribunais. Há registro de decisão favorável aos Notários<sup>111</sup>, mas também contra<sup>112</sup>, na medida em que a recusa (ou seja, a decisão de suspender a realização dos inventários) representaria negação do postulado do acesso ao direito pelo fato de não terem sido pagos os honorários notariais e demais despesas.

---

<sup>108</sup> Por esse motivo é que o Tribunal da Relação de Lisboa (Processo 8660/18.0T8LRS.L1.7, 19/02/2019 – relatora Hígina Castelo) julgou improcedente apelação, confirmando a recusa de registro em Conservatória Predial de direito adquirido no âmbito de processo executivo: “Ainda assim, a LAJ, no seu art. 17, n.º 3, prevê que o apoio judiciário se aplique nos processos que corram nas conservatórias, mas em termos a definir por lei”.

<sup>109</sup> Já revogada pela Lei nº 117/2019, de 13/09.

<sup>110</sup> Disponível em: <https://www.inventarios.pt/documentos/portaria-278-2013.pdf> Acesso em: 05 mar. 2022

<sup>111</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 30-09-2014 (Processo nº 99/14.2YRPRT, rel. José Carvalho).

<sup>112</sup> Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 08-01-2015 (Processo nº 17/14.9YRPRT, rel. Carlos Portela) e de 12-01-2015 (Processo nº 281/14.2YRPRT, rel. Soares de Oliveira).

Muitas foram as manifestações dos Notários em sentido contrário à sobredita normatização, o que foi amplamente divulgado e acompanhado pela mídia,<sup>113</sup> mas o impasse só foi solucionado com a edição da Portaria nº 45/2015 de 23/02, da Portaria nº 117/2017 de 21/03 e da Lei nº 155/2015 de 15/09, cuidando o art. 58º desta última da criação da Caixa Notarial de Apoio ao Inventário, caracterizada como um patrimônio autônomo com a finalidade de assegurar o pagamento dos honorários aos Notários que tramitem processos de inventário, nos casos em que haja lugar a dispensa de pagamento prévio de custas ou apoio judiciário.<sup>114</sup>

Em conclusão, o que se tem é mesmo a necessidade de se estabelecer a gratuidade da usucapião na via extrajudicial, proporcionando uma maior efetividade a tal instituto com a absorção, por essa mesma via, da (alta) demanda de pessoas com poucos recursos que acedem ao Poder Judiciário precisamente por causa da gratuidade. Igualmente, é de rigor a criação – concomitantemente – de um fundo destinado a proporcionar o ressarcimento (vital) ao Registrador de Imóveis, a exemplo daqueles que já existem no ordenamento jurídico brasileiro para situações específicas. Tudo, enfim, *de lege ferenda*, e com vistas a proporcionar a sociedade e ao usuário do serviço público um serviço eficaz e célere, sem qualquer intercorrência como aquela vista em Portugal quando se impôs aos Notários a realização gratuita de escrituras sem contrapartida.

---

<sup>113</sup> Por exemplo: “Um ano após a entrada em vigor da nova lei, o processo de inventário continua a apresentar falhas. [...] O apoio judiciário é o procedimento que mais carece de revisão. Tal como está criado, implica um esforço financeiro acrescido para os notários, tornando estes processos pouco atrativos. Como resultado, muitos inventários são recusados ou considerados não prioritários [...]”. Disponível em: [https://www.jornaldenegocios.pt/mais/analises-deco/detalhe/inventarios\\_a\\_arte\\_de\\_bem\\_dividir](https://www.jornaldenegocios.pt/mais/analises-deco/detalhe/inventarios_a_arte_de_bem_dividir) Acesso em: 13 jul. 2022. “No ano de 2015 [...] notários, reunidos em assembleia geral extraordinária realizada em Lisboa com mais de 260 dos cerca de 350 notários do país, decidiram suspender a realização de processos de inventário com apoio judiciário até que o Ministério da Justiça assumisse as despesas inerentes ao serviço prestado [...]” Disponível em: <https://www.dn.pt/portugal/notarios-suspendem-a-realizacao-de-processos-de-inventario-com-apoio-judiciario-4441872.html> Acesso em: 12 fev. 2022.

<sup>114</sup> Um breve histórico das inovações legislativas e respectivas consequências foi referido por CÂMARA *et al.* (2019, p. 534-535).

## 6. A ATA NOTARIAL COMO REFORÇO DE PROVA E DE SEGURANÇA JURÍDICA

No Brasil, dentre os documentos necessários<sup>115</sup> à usucapião extrajudicial figura a ata notarial para atestar, por exemplo, a descrição e as características do imóvel tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão; o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores, a forma de aquisição da posse e ainda outras informações que o Notário considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes (conforme art. 216-A, I, Lei nº 6.015/1973, e art. 4º, I, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Um processo de usucapião extrajudicial pode compreender várias atas notariais,<sup>116</sup> todavia, assume importância para este estudo aquela ata notarial que resulta da vistoria *in loco* do Tabelião de Notas, ou seja, que se formaliza a partir do seu comparecimento ao imóvel para aferir, por exemplo, as especificidades da posse.<sup>117</sup> Na realidade, apesar de o art. 5º, §1º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ, tratar como facultativo o comparecimento do Notário ao imóvel, é significativa a doutrina no sentido de que a ata notarial “de presença” é obrigatória.<sup>118</sup>

Trata-se de ato privativo de Notário que foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 8.935/1994 e fortalecido pelo C.P.C. Bras. como meio típico de prova.

Leonardo Brandelli define a ata notarial como o instrumento público mediante o 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. Esse autor afirma, ainda, compreender a referida ata uma apreensão de um ato ou fato, pelo Notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio.<sup>119</sup>

Na prática, ela permite a constatação de uma ocupação indevida (a exemplo do detentor, que não exerce posse, mas, sim, detenção, porque, por exemplo, pode estar agindo em nome e por conta de um proprietário ou possuidor), a destinação dada ao imóvel (o que

---

<sup>115</sup> A doutrina e a jurisprudência vêm defendendo a obrigatoriedade da ata notarial no processo extrajudicial de usucapião. Um exemplo é a decisão do Egrégio Conselho Superior da Magistratura de São Paulo nos autos da Ap. Cív. nº 1114209-92.2019.8.26.0100, de 15/05/2020.

<sup>116</sup> Conforme art. 4º, §2º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ.

<sup>117</sup> Esta ata é classificada como “ata de usucapião padrão” por Paulo Ferreira e Felipe Rodrigues (p. 260).

<sup>118</sup> Conforme, por exemplo, Roberto Marquesi (2018, p. 76) e Ralpho Monteiro Filho (2018, p. 81).

<sup>119</sup> BRANDELLI, 2011, p. 349.

será imprescindível, por exemplo, na usucapião ordinária com prazo reduzido que exige moradia habitual, na usucapião rural que exige imóvel tornado produtivo pelo trabalho do possuidor ou de sua família, na usucapião familiar que prescinde de imóvel servido para moradia do cônjuge ou de sua família), a existência de acessões e benfeitorias, atos de conservações ou manutenção do imóvel, com referências às datas respectivas, ainda que aproximadas.<sup>120</sup>

O papel ativo do Tabelião na lavratura da ata notarial implica em que este, diante de relatos de vizinhos e/ou testemunhas, por exemplo, faça intervenções sempre que achar necessário. Assim, se um dos vizinhos afirmar que o usucapiente “sempre exerceu posse”, o Notário deverá estimulá-lo a dizer “há quantos anos”. Se outro vizinho vem a informar que o requerente “entrou na posse”, deverá instá-lo a dizer se o ingresso se deu de forma violenta ou não.<sup>121</sup> Aliás, a experiência brasileira tem mostrado que, por vezes, a presença do Notário ao imóvel para a confecção da ata notarial tem descortinado a inexistência de posses e até posses exercidas por terceiros, ou seja, por pessoas distintas daquelas que se apresentam como efetivas possuidoras.

Por tudo, revela-se a ata notarial como documento que viabiliza uma gama de possibilidades probatórias. Na verdade, a apuração mais precisa dos fatos, contida no documento notarial, intensifica o desestímulo à conduta ilícita. Isso, por sua vez, reduz o número de processos e, conseqüentemente, diminui o custo da máquina judicial. Quanto mais preciso for o processo de determinação do direito aplicável, menos aleatória será a punição e maior o efeito dissuasório da lei. Essa assertiva se aplica a todos os ramos do direito e mostra que o valor gasto com as provas pode ser um bom investimento para o particular e para a sociedade e o Estado.<sup>122</sup>

Tal é a robustez da ata notarial para o processo de usucapião extrajudicial que, ainda que ela seja submetida, posteriormente à sua lavratura, ao Registrador de Imóveis para uma rigorosa qualificação registral – que poderá resultar em apontamentos e ponderações diversas – há limites para tanto, já que os fatos sensíveis captados e percebidos pelo Notário põem-se à margem da qualificação registral. Porque os fatos sensíveis captados e percebidos o foram, ou não, pelo Notário e o Registrador não tem forma de o ajuizar.

---

<sup>120</sup> FERREIRA; RODRIGUES, 2020, p. 265.

<sup>121</sup> MARQUESI, 2018, p. 78.

<sup>122</sup> PELUSO, 2020, p. 891.

Em Portugal, diferentemente, na justificação por escritura notarial ou a partir de processo na Conservatória, não há figura semelhante à ata notarial como documento obrigatório à usucapião. Não há, em consequência, vistoria ou percepção *in loco*<sup>123</sup>, não há entrevistas com vizinhos ou confrontantes, não há averiguação no próprio imóvel para aferir se, de fato, a posse está sendo exercida pelo requerente ou pelo suposto possuidor. Apesar de a escritura notarial de justificação ter certa similitude com a ata notarial brasileira na medida em que ambas são lavradas por Notário com a fé-pública que lhe é ínsita, a primeira fica circunscrita às declarações do justificante e de três testemunhas (art. 117º-C, 1, *a*, C.R.Pred.; art. 96º, 1, C.Not.).

É reconhecida, entretanto, a fragilidade da prova testemunhal. Arruda Alvim refere a duas causas desvalorizadoras da prova testemunhal: causas que se podem denominar conscientes, cuja principal a ser apontada é a disposição de mentir, que, ocorrendo na prática, determina até mesmo o crime de falso testemunho (Código Penal brasileiro, art. 342); e deficiências do próprio homem, quer no que tange à sua capacidade de percepção e observação, quer pertinente à sua memória, quer, finalmente, no que diz respeito à própria incapacidade de reprodução rigorosamente exata dos fatos por ele percebidos.<sup>124</sup>

As testemunhas, seja como for, poderão mentir, sabendo-se ainda que a circunstância de um interveniente numa escritura pública prestar uma declaração falsa não resulta na falsidade daquela, nem em sua nulidade.<sup>125</sup> Afinal, o valor probatório pleno do documento autêntico não respeita a tudo o que se afirma ou se contém no documento, mas apenas aos fatos que se referem praticados pela Notário (ex.: procedi a este ou àquele exame) e quanto aos fatos que são apontados no documento com base em suas percepções.

Reforça a ausência de robustez da prova testemunhal o fato de que ela não será atrelada a nenhuma ressalva, na justificação, quanto à responsabilidade dos declarantes – especialmente penal – para a hipótese de faltarem com a verdade. Vale dizer, o C.Not. dispôs em seu art. 97º a respeito da necessidade de se incluir no ato notarial uma advertência aos outorgantes de que incorriam nas penas aplicáveis ao crime de falsas declarações perante

---

<sup>123</sup> A melhor síntese quanto à atuação do Conservador é feita por Mónica Jardim, quando salienta que, inexistindo oposição no processo de justificação, ou se não tiver sequer havido lugar à notificação por falta de titular registral inscrito, o processo prossegue e o Conservador deve promover a instrução – analisando a prova documental junta ao processo, inquirindo as testemunhas apresentadas e reduzindo a escrito os respectivos depoimentos, mas não tendo o dever de promover outro tipo de diligências probatórias, como, por exemplo, inspeções no local (JARDIM, 2018, p. 210-211).

<sup>124</sup> ALVIM, 2017, p. 921.

<sup>125</sup> JARDIM, 2015a, p. 64.

oficial público se, dolosamente e em prejuízo de outrem, prestassem ou confirmassem declarações falsas. Entretanto, conforme Acórdão n° 1996/2015<sup>126</sup> do Tribunal Constitucional foi declarada, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade de tal norma (art. 97º), com fundamento em inconstitucionalidade orgânica, por violação da reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República (cf. art. 165º, 1, c, CRP), cabendo observar, entretanto, que independentemente da responsabilidade penal, é ponto assente que os outorgantes podem incorrer em responsabilidade civil, segundo as regras gerais.<sup>127</sup>

Outro aspecto a considerar na análise da fragilidade do sistema português quanto às justificações é o fato de que o procedimento para elas legalmente previsto – por escritura pública ou diretamente nas Conservatórias –, apesar de envolver publicação de editais, não faz com que, diferentemente do que se poderia supor, promova redução potencial ou significativa do risco de fraudes ou ainda de registros realizados em descompasso com a verdade substancial. São raras as pessoas que atualmente se dedicam a ler extratos das escrituras quando estão a ler o jornal. E quanto às publicações feitas pelas Conservatórias, muito provavelmente pouquíssimas pessoas acedem ao sítio respectivo da internet (C.R.Pred., art. 117º-H, 7).<sup>128</sup>

O que parece evidente, então, é a necessidade de fortalecimento do mecanismo português quanto à formação da prova, robustecendo-o minimamente para reduzir o risco de fraudes. Uma espécie de ata notarial em Portugal, à semelhança do que há no Brasil, já representaria um grande avanço na segurança jurídica da usucapião.

A constatação *in loco* de um imóvel qualquer e de outros fatos, por autoridade ou oficial público como meio de prova, pode ser feita em Portugal no contexto do processo, mais precisamente conforme o C.P.C. Port. de 2013<sup>129</sup>. Em verdade, além da nova arrumação sistemática da prova e da antecipação do ônus de requerer os meios de prova (para a fase dos articulados), o legislador de 2013 teve a preocupação de assegurar e facilitar o apuramento da verdade dos fatos, prevendo, dentre outras questões, como novo meio de prova as verificações não judiciais qualificadas<sup>130</sup>, que vieram contender com a esfera de

---

<sup>126</sup> Processo n° 1.128/2013 – Diário da República, 1ª série – n° 43 – 03/03/201, p. 1.269.

<sup>127</sup> JARDIM, 2018, p. 203.

<sup>128</sup> JARDIM, 2015a, p. 893.

<sup>129</sup> Lei n° 41/2013, de 26/06.

<sup>130</sup> Cf. art. 494º.

atuação da inspeção judicial.<sup>131</sup> Mas não se está aí diante de competência de Notários portugueses, primeiro porque a lei não lhes fez nesse aspecto referência expressa – apesar do esforço em tal sentido da Ordem dos Notários<sup>132</sup> quando elaborou parecer sobre o projeto de C.P.C.Port. - e segundo porque a competência que a lei lhes atribuiu de modo expresso foi para passar certificados de outros fatos que tenham verificado, extraindo-se da al. e, do nº 2 do art. 4º do C.Not., que tais certificados são atos autônomos (requeridos por um sujeito interessado) que não revestirão, por conseguinte, qualquer modalidade de verificação não judicial qualificada por iniciativa do tribunal.<sup>133</sup>

Fora do processo, então, a constatação *in loco* (do imóvel usucapiendo) e ainda outras constatações adicionais já poderiam – evidentemente de modo facultativo - ser feitas pelo Notário através dos “certificados de fatos que tenha verificado”,<sup>134</sup> em que ele consignaria com precisão o fato certificado e, em especial, a forma como ele veio ao seu conhecimento,<sup>135</sup> observando-se que o fato a certificar pode chegar ao conhecimento do notário por conhecimento próprio ou através de um documento emitido na forma da lei por quem de direito.<sup>136</sup> Como exemplos de certificados de constatação de fatos há, dentre outros, a verificação do teor das votações ou deliberações de sócios em uma reunião ou assembleia e até o estado de uma obra ou de um imóvel, quem está em sua posse e quem são seus vizinhos, especialmente com declarações destes, se for o caso, em tudo equivalendo, como se vê, ao que ocorre em uma ata notarial brasileira.

Aferida a equivalência dos certificados com a ata notarial do Brasil, vale notar que ambos os expedientes têm a potencialidade de conferir aos interessados grandes vantagens em termos de prova processual, constituindo-se de documentos autênticos que fazem prova plena dos fatos neles atestados com base nas percepções da entidade documentadora.<sup>137</sup>

Por tudo, a inclusão, de *lege ferenda*, de uma nova formalidade na justificação portuguesa, consistente na obrigatoriedade de elaboração de certificado pelo Notário para

---

<sup>131</sup> Sendo, nesse sentido, Maria José Capelo (2017, p. 191).

<sup>132</sup> A Ordem dos Notários, no *Parecer sobre o Projeto de Código de Processo Civil*, propôs que ficasse expressamente especificado que o notário podia ser incumbido das verificações judiciais não qualificadas “quando atentas as suas especiais competências em matéria de verificação e autenticação de fatos e documentos tal se mostre adequado [...]”. Esta menção não ficou, porém, a constar da versão final, conforme anota Maria José Capelo (2017, p. 191).

<sup>133</sup> Seguimos de perto a compreensão de Maria José Capelo (2017, p. 203-204).

<sup>134</sup> Art. 4º, 2, al. e, C. Not.

<sup>135</sup> Art. 163º do Código do Notariado.

<sup>136</sup> Seguimos de perto Fernando Ferreirinha (2016, p. 397).

<sup>137</sup> Relativamente ao afirmado quanto aos certificados, acompanhamos José Carlos Rocha (2004, p. 214).



permitir uma robusta instrução probatória, a exemplo do que ocorre no Brasil com a ata notarial, certamente proporcionará maior segurança jurídica às justificações.

## 7. A OITIVA DE CONFRONTANTES COMO MEDIDA PARA PREVENIR CONFLITOS

A lei brasileira é expressa quanto à necessidade de se notificar os confrontantes do imóvel usucapiendo na usucapião (na via judicial: art. 246, §3º, do C.P.C. Bras.; na via administrativa: art. 216-A, II, da Lei nº 6.015/1973), o que, desde 1964, é objeto da Súmula 397 do STF (“*O confinante certo deve ser citado, pessoalmente, para a ação de usucapião*”).

Os confrontantes devem ser cientificados porque devem fiscalizar para que não sejam prejudicados nas suas divisas com a área de terra que é objeto da ação<sup>138</sup>, levando-se também em conta o interesse decorrente da interpenetração de posses, possível quanto a imóveis lindeiros, que poderão sofrer prejuízo.<sup>139</sup>

Ou seja, a contiguidade de seus imóveis, com o requerido pelo prescribente, poderá ser fonte de dúvidas ou divergências no tocante aos seus limites e perímetros,<sup>140</sup> afinal, a aquisição originária decorrente da usucapião, invariavelmente, implica em uma nova descrição imobiliária (condizente com o princípio da especialidade objetiva conforme art. 225, Lei nº 6.015/1973), já que lastreada na posse exercida pelo interessado (não vinculada, portanto, a registros ou descrições anteriores).

A participação dos confinantes junto ao processo de usucapião pode ser visualizada de forma direta e indireta. Os confinantes atuam diretamente na avaliação das confrontações traçadas pelo requerente, garantindo a integridade de suas respectivas propriedades. E de forma indireta atuam como testemunhas fundamentais do prescribente, delimitando o espaço geográfico em que este assenta a sua posse *ad usucapionem*.<sup>141</sup>

Aliás, é comum a lei brasileira exigir a oitiva de confrontantes em procedimentos imobiliários que culminam com alterações em perimetrais diante do potencial prejuízo a terceiros. Assim se verifica no procedimento de retificação à luz do art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973<sup>142</sup> e em outros contextos diversos (p.ex.: 195-A da Lei nº 6.015/1973; art. 28, II, da Lei nº 13.465/2017).

---

<sup>138</sup> RIBEIRO, 2012, p. 1366.

<sup>139</sup> *Ibid.*, p. 1364.

<sup>140</sup> Seguimos de perto José Carlos Salles (2010, p. 197).

<sup>141</sup> ARAÚJO, 2015, p. 511.

<sup>142</sup> Para um estudo aprofundado no Brasil a respeito das retificações no Registro de Imóveis, consulte-se: Priscila Alves Patah (2020).

Tal é a importância desse assunto para a lei brasileira que a ausência da oitiva dos confrontantes na usucapião implica em graves consequências jurídicas, sustentando alguns a nulidade relativa<sup>143</sup> da sentença de procedência e outros, por exemplo, a inexistência do julgado<sup>144</sup> quanto àqueles que não foram ouvidos. Já reconheceu o E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo<sup>145</sup> que não é preclusivo o prazo para impugnar, tal como previsto no § 2º do art. 216-A da Lei nº 6.015/1973, de forma que os titulares de direitos sobre o imóvel podem opor-se à usucapião, eficazmente, até o término do prazo assinado para manifestação de terceiros eventualmente interessados.<sup>146</sup>

Curiosamente, a grande incidência de anulação de processos judiciais de usucapião se dá exatamente na falta de chamamento dos titulares de domínio e confrontantes tabulares ocultos, embora não se ignore prestigiosa corrente jurisprudencial admitindo que a citação feita por edital de terceiros ausentes e incertos supriria essa falta.<sup>147</sup>

Nessa linha, ignorar-se o direito dos vizinhos, não lhes oportunizando o direito de serem ouvidos propriamente quanto à descrição imobiliária proposta pelo prescribente, poderá lhes acarretar prejuízos (p. ex.: sobreposições indevidas), eventualmente a ensejar a necessidade de intervenção do Poder Judiciário para dirimir conflitos que poderiam ter sido, com sucesso, evitados.

Em Portugal, tanto na escritura de justificação como no processo que corre nas Conservatórias para a usucapião, não são exigidas as anuências dos confrontantes. Não importa para a lei portuguesa, enfim, a palavra do vizinho, a voz daquele cuja propriedade confina com o imóvel usucapiendo, já que a lei impõe a prévia notificação apenas do titular inscrito<sup>148</sup> (art. 117º-G, 2, C.R.Pred.; art. 99º, 1, C.Not.). E eventuais óbices apresentados pelos titulares das inscrições vigentes não terão o condão, em princípio, de livrar inteiramente o procedimento de conflitos que possam existir entre eles ou o prescribente e os confrontantes do imóvel usucapiendo.

---

<sup>143</sup> Conforme STJ, 4ª T., REsp 1.432.579-MG, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 24/10/2017.

<sup>144</sup> Conforme Nelson Luiz Pinto (1991, p. 82-83), Fábio Caldas de Araújo (2015, p. 511) e Benedito Silvério Ribeiro (2012, p. 1355 e ss.). Eis a posição de Pontes de Miranda e Francisco Cavalcanti (1971, p. 147): “Quanto a eficácia da sentença transitada, formalmente, em julgado, trata-se de sentença declarativa, segundo dissemos, portanto de eficácia só *inter partes*, daí a conveniência de se citarem todos os interessados, para que haja contra eles força de coisa julgada material”.

<sup>145</sup> Ap. Cív. nº 1000378-32.2020.8.26.0100 (DJe de 09/08/2021).

<sup>146</sup> Disponível em: <https://inrpublicacoes.com.br/site/boletim/ato/206566/apelao-cvel-n-1000378-32.2020.8.26.0100> Acesso em: 29 mar. 2022.

<sup>147</sup> MELLO, 2021, p. 359.

<sup>148</sup> Incluindo-se aí inscrições de penhora e hipoteca, por exemplo, conforme a conclusão contida no Parecer do Conselho Consultivo do IRN (14/CC/2016 - Pº R. P. 115/2015.STJ-CC, homologado em 25/02/2016).

Por tudo, apresenta-se como adequada alteração legislativa em Portugal para tornar a justificação em que se invoque como causa a usucapião, quer aquela feita pelos Notários, quer aquela que se processa nas Conservatórias, dependente da oitiva dos confrontantes do imóvel usucapiendo, tornando-a segura e evitando, ao mesmo tempo, conflitos de toda ordem.

## **8. A USUCAPIÃO EM CONFRONTO COM DISPOSIÇÕES LEGAIS QUE TRATAM DO URBANISMO E DO FRACIONAMENTO FUNDIÁRIO**

Não se ignoram as diferenças significativas entre Portugal e Brasil, notadamente em termos de escala, dimensão e localização do fenômeno da irregularidade fundiária, dos tipos de casa e dos grupos sociais, das relações entre a população e o Estado, dos procedimentos no nível de produção do loteamento clandestino e da sua reconversão e regularização. São também distintos os contextos socioeconômicos e políticos que os determinam e que, por sua vez, condicionam as diferentes abordagens reflexivas. Dois exemplos ilustram essas diferenças: as áreas urbanas de gênese ilegal na Área Metropolitana de Lisboa (AML) abrigavam em 2005 cerca de 250.000 habitantes, enquanto apenas o município de São Paulo abrigava, em 2005, cerca de 1,7 milhões de pessoas.<sup>149</sup>

Os sistemas político-normativos de Brasil e Portugal também são bem distintos. O Brasil se constitui em uma federação composta por União, Estados, Municípios e Distrito Federal, em um sistema de distribuição de competências em que todos os entes federados têm competências legislativas e responsabilidades comuns, ressalvadas competências reservadas (p.ex.: arts. 18 e 30, CF). O município, nesse sentido, possui competência para legislar sobre assuntos locais e é responsável pela execução da política urbana. Portugal, diferentemente, se organiza como um Estado Unitário, estabelecendo a CRP (art. 165º, 1, z) competência exclusiva da Assembleia da República para legislar sobre as bases do ordenamento do território e do urbanismo.

Tal não prejudica, entretanto, a análise e o enquadramento de questões comuns nos dois países a exemplo das que serão tratadas neste capítulo, precisamente relacionadas ao exame da possibilidade de se admitir a usucapião ao arrepio de leis que tratam do urbanismo e do fracionamento fundiário.

No Brasil, relativamente aos imóveis urbanos a questão está delineada, por exemplo, no art. 4º, II, da Lei nº 6.766/1979, estabelecendo tal disposição que os lotes urbanos compreenderão, em princípio, a área mínima de 125m<sup>2</sup>. Quanto aos rurais, uma das disposições que trata do assunto é o art. 8º da Lei nº 5.868/1972, no sentido de que nenhum imóvel, salvo algumas exceções, poderá ser representado por área de tamanho inferior à do

---

<sup>149</sup> BÓGUS; RAPOSO, PASTERNAK, 2010, p. 13.

seu módulo ou inferior à fração mínima de parcelamento fixada nos termos da lei, sob pena de nulidade.

Já em Portugal, quanto aos imóveis urbanos há proibição de loteamentos e destaques<sup>150</sup> sem a obtenção da competente licença administrativa, nos termos dos arts. 4º, 2, a, e 6º, 4, do Decreto-Lei nº 555/1999 (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação). Para os prédios rústicos, o art. 1376º, 1, do C.C. preconiza que não podem eles ser fracionados em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima<sup>151</sup>, correspondente a unidade de cultura fixada conforme a lei, sob pena de nulidade (art. 1379º, 1, C.C.)<sup>152</sup>.

Sem prejuízo da delimitação deste estudo quanto aos dispositivos legais mencionados, deve-se referir que as inconformidades atinentes à usucapião diante de violação a regras e leis diversas estão presentes também nas questões que envolvem, por exemplo, licenças para construção e áreas de proteção (p. ex.: de Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional, áreas classificadas, domínio público marítimo, fluvial, rodoviário, aeronáutico e ferroviário, proteção de imóveis classificados), que não serão aqui discutidas.

### **8.1. A usucapião como instituto de regularização fundiária no Brasil**

O artigo 46 da Lei nº 11.977/2009<sup>153</sup> era preciso em conceituar a regularização fundiária como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo

---

<sup>150</sup> Seguimos de perto Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes e Fernanda Maçãs (2009, p. 409) quanto à compreensão de que destaque é usualmente considerado um loteamento simples (em sentido estrito), porque ele implica no fracionamento da propriedade para fins edificativos, mas apenas – e este é um dos elementos primordiais do destaque, mas já não do loteamento – um fracionamento em duas parcelas.

<sup>151</sup> Concordamos com A. Santos Justo (2012, p. 238) quando afirma que a proibição do fracionamento envolve interesses econômicos e sociais: os primeiros, porque o fracionamento de prédios em tamanho pequeno é um dos fatores que justificam a sua fraca produtividade; os outros, porque as reduzidas dimensões dos prédios podem favorecer a conflitualidade entre os vizinhos.

<sup>152</sup> No âmbito do fracionamento fundiário de prédios rústicos, o legislador aponta sempre para o cenário do emparcelamento como a operação de ocorrência desejável, já que é com ele que se consegue uma melhor satisfação do aproveitamento agrícola, pecuário, etc. do solo. O fracionamento está sujeito a requisitos estritos, como sucede com a impossibilidade de fracionamento em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada para cada zona do País de terrenos aptos para cultura (artigo 1376º do CC). (JARDIM; LOPES, 2010, p. 810).

<sup>153</sup> Revogado pela Lei nº 13.465/2017.

a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana<sup>154</sup> e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

No Brasil, desde 2009 (notadamente desde a Lei nº 11.977), a regularização fundiária vem sendo tratada de modo sistematizado e com maior profissionalismo e engajamento de todos os atores que nela atuam (p.ex.: Registradores de Imóveis, Engenheiros, Advogados, Estados e Municípios), o que se justifica porque 50% dos imóveis localizados em seu território têm algum tipo de irregularidade, sem distinção quanto a classes sociais (vai de favelas a condomínios de luxo) e com causas diversas em sua origem (indo desde as invasões a loteamentos que foram criados à revelia da lei - ou porque não foram aprovados e registrados, ou porque foram vendidos de forma ilegal), observando-se que dos 60 milhões de domicílios urbanos no país, 30 milhões não têm escritura.<sup>155</sup>

Nesse sentido, a Lei nº 13.465/2017, dentre muitas de suas disposições, afirma em seu art. 15, II, que poderão ser empregados, no âmbito da Reurb (regularização fundiária urbana), sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 do CCB, dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e do art. 216-A da Lei nº 6.015/1973, notando-se aí que praticamente todas as modalidades

---

<sup>154</sup> No Brasil é expressa a legislação quanto ao fato de que a propriedade deve cumprir uma função social, conforme, por exemplo, art. 5º, XXXIII, da CF; art. 170, III, da CF e art. 1.228, §2º, do CCB, tratando-se ela, aliás, de requisito para a configuração de certas modalidades de usucapião, conforme arts. 1.238, § único; 1.239; 1.240; 1.242, § único, do CCB, e arts. 183 e 191 da CF. Em Portugal a doutrina, apesar de reconhecer a inexistência de previsão legal expressa da função social da propriedade, tende a asseverar que seu conteúdo possa ser deduzido de outras disposições, como o faz Fernando Alves Correia: “A nossa Constituição não menciona expressamente a ‘função social da propriedade’ como um *limite imanente* ao direito de propriedade privada, ao invés do que sucede, por exemplo, com a Lei Fundamental alemã (art. 14º, nº 2), a Constituição espanhola (artigo 33º, nº 2) e a Constituição italiana (artigo 42º). Mas uma tal limitação deve considerar-se *implícita* em várias regras e princípios constitucionais. É o que acontece, desde logo, com os artigos 61, nº 1, e 88º da Constituição. No primeiro refere-se que a iniciativa econômica privada deve ser exercida ‘tendo em conta o interesse geral’. No segundo, estabelece-se a possibilidade de serem expropriados os meios de produção em abandono, isto é, os bens que não estejam a ser explorados em termos sociais úteis (nº 1). No caso de o abandono dos meios de produção ser injustificado, para além de estarem sujeitos a uma ‘expropriação-sanção’, podem ainda ser objecto de arrendamento ou de concessão de exploração compulsivos, em condições a fixar por lei (nº 2). (2008, p. 810). No mesmo sentido se posicionam José de Oliveira Ascensão (2012, p. 196), Carlos Alberto Mota Pinto (2012, p. 153) e A. Menezes Cordeiro (1979 *apud* NETO; MARTINS, 2010, p. 258), referindo António Pinto Monteiro que, embora se encontre a defesa da “função social da propriedade” na doutrina – quer com um papel autónomo, quer no quadro do limite geral do abuso de direito – ela não tem recebido grande virtualidade applicativa enquanto tópicos de fundamentação de decisões judiciais ou de soluções normativas, talvez por falta da consagração expressa do sobredito princípio na legislação (2020, [s. p.]).

<sup>155</sup> Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil.774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml> Acesso em: 25 jan. 2021.

convencionais de usucapião – urbanas e rurais - foram contempladas na disposição legal (art. 15, II)<sup>156</sup>.

Evidente que, quando se busca compreender a usucapião no âmbito da regularização fundiária (como remédio, por exemplo, para as situações de desconformidade da posse ou da propriedade com a lei urbanística), deve ser reconhecida a acomodação da usucapião particularmente como uma etapa dentre tantas outras existentes no mecanismo engendrado para tanto (isto é, para concretizar a regularização fundiária propriamente dita). Quer dizer, a remediação da irregularidade (p.ex.: urbanística) não ocorrerá especificamente no procedimento de usucapião (judicial ou extrajudicial) porque dele não decorrerá, por certo, melhora da qualidade da infraestrutura do local nem preocupação com área de riscos, problemas sanitários ou danos ambientais, tratando-se de medida tendente a servir de recurso paliativo e individualizado de um problema multifacetado.<sup>157</sup>

Isso decorre do caráter bidimensional da regularização fundiária. De um lado sua dimensão jurídica integrando o registro do título que reconhece o direito de propriedade com segurança jurídica no Registro de Imóveis, e de outro lado sua dimensão urbanística envolvendo a regularização da área junto aos órgãos públicos através de planos específicos e minuciosos registrados em Registro de Imóveis, com a contemplação, por exemplo, de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, a depender do caso concreto<sup>158</sup>

Nesse sentido, a usucapião – como medida de regularização fundiária – se insere pontualmente em um contexto de precedência quanto a todos os trâmites que lhe sucederão para recompor a ilegalidade.

Cumprido consignar que não passou despercebido na normatização brasileira o fato de que, por vezes, na origem das ocupações irregulares estão condutas criminosas, perpetradas por loteadores clandestinos e inescrupulosos que, à margem da lei, procederam a destaques e parcelamentos por exemplo. É que o art. 25 do Provimento nº 65/2017 do CNJ é categórico ao estabelecer que, em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no capítulo IX da Lei nº 6.766/1979, nem delas deriva, observando-se

---

<sup>156</sup> O art. 36, V, da Lei nº 13.465/2017 reforça a importância da usucapião no contexto da regularização fundiária ao preceituar que o projeto urbanístico deverá conter, no mínimo, a indicação de eventuais áreas já usucapidas.

<sup>157</sup> Nesse sentido é a observação de Paola de Castro Ribeiro Macedo (2020, p. 48).

<sup>158</sup> Seguimos de perto Nelson Saule Junior (2004, p. 524).



que nesse capítulo estão todas as disposições penais atinentes à lei do parcelamento do solo urbano.

Fazendo-se um contraponto com o que há em Portugal, é substancial o arcabouço jurídico português que cuida, por exemplo, de questões urbanísticas e fundiárias como por exemplo a Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014), Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei nº 555/1999) e a Lei nº 91/1995, o que deve ser prestigiado em atenção ao fato de que, nas últimas décadas, tem-se constatado nas cidades portuguesas forte crescimento demográfico, intensificação dos processos de urbanização, mas sem a necessária compactação (e majoritariamente sem sobreposição funcional) e o desordenamento do território, tudo isto associado ao crescimento da degradação ambiental<sup>159</sup>.

Todavia, não há em Portugal regras semelhantes às existentes no Brasil no que tange à compreensão da usucapião no âmbito da regularização fundiária. Ou seja, em Portugal, usucapião e regularização fundiária se inserem em realidades distintas, cada qual com seus requisitos e suas especificidades. Mónica Jardim e Dulce Lopes, nesse sentido, afirmam que a usucapião não pode ser o meio de legalizar Áreas Urbanas de Gênese Ilegal.<sup>160</sup>

## **8.2. Doutrina e jurisprudência**

Um breve percurso pela doutrina e pela jurisprudência permite identificar a ausência de unanimidade nas posições.

Francisco Eduardo Loureiro, do Brasil, salienta que há divergência doutrinária e jurisprudencial sobre o tema, mas, se a finalidade de tornar a gleba produtiva for preenchida pelo possuidor, o melhor entendimento é admitir a usucapião, em razão da natureza originária de aquisição (a favor, RJTJSP 209/266 e 247/75; RT 681/602 e 693/133; contra, RT 652/65 e RJTJSP 133/148), ressalvada a ocorrência de fraude à lei, em especial nos casos nos quais há negócio jurídico de alienação da gleba, pretendendo o adquirente contornar a vedação cogente com o instituto da usucapião, o que se mostra inadmissível.<sup>161</sup>

Em relação a Portugal, afirma Mónica Jardim que, tendo em conta a unidade do sistema jurídico, parte da doutrina e a generalidade da jurisprudência, atualmente, consideram que a

---

<sup>159</sup> CORDEIRO, 2017, p. 45.

<sup>160</sup> JARDIM; LOPES, 2010, p. 806.

<sup>161</sup> PELUSO, 2021, p. 2579.

usucapião não pode ser invocada em violação das normas do Direito do Urbanismo, nomeadamente, para dar origem a destaques ou a loteamentos ilegais e, assim, colocar em causa o interesse público subjacente aos preceitos urbanísticos.<sup>162</sup> A mesma posição é assumida por Mouteira Guerreiro<sup>163</sup> e António Pereira da Costa<sup>164</sup>, sustentando posição em sentido contrário Durval Ferreira<sup>165</sup> e Pires de Lima e Antunes Varela<sup>166</sup>, exemplificativamente.

Não há consenso, igualmente, em tribunais brasileiros<sup>167</sup> e portugueses<sup>168</sup>.

No Brasil, destaca-se posição recente da 2ª Turma do STJ a qual, em julgamento sob o rito dos recursos especiais repetitivos<sup>169</sup>, estabeleceu a tese de que o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, não pode ser impedido em razão de a área discutida ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal<sup>170</sup>, tendo o colegiado levado em consideração precedente do STF no RE 422.349<sup>171</sup>, segundo o qual, preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser impedido por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na área em que o imóvel está situado.

---

<sup>162</sup> JARDIM, 2015a, p. 796-797. Essa posição também foi manifestada por Mónica Jardim e Dulce Lopes na publicação designada: “Acessão industrial imobiliária e usucapião *versus* destaque” (2010).

<sup>163</sup> Disponível em: <https://cenor.fd.uc.pt/site/> Acesso em: 11 out. 2020.

<sup>164</sup> COSTA, 2003, p. 100.

<sup>165</sup> FERREIRA, 2003, p. 100 e ss.

<sup>166</sup> Proc. 7601/16.3T8STB.E1.S1, 6ª Secção, j. 12/07/2018, rel. Fonseca Ramos, STJ.

<sup>167</sup> Há decisões contrárias ao registro da usucapião (neste sentido, cite-se: TJSC, AC 0001384-37.2007.8.24.0057, rel. Des. Rosane Portella Wolff; STJ, REsp. 402.792/SP, 4ª Turma, j. 26.10.2004, rel. Min. Jorge Scartezzini) e há decisões favoráveis (neste sentido, cite-se: TJSP, AC 994.09.284744-6, j. 25-2-2010, rel. Des. Francisco Loureiro; TJSP, AC 0150387-23.2006.8.26.0000, j. 11-8-2011; TJMS, AC 0801929-10.2014.8.12.0010, rel. Des. Odemilson Roberto Castro Fassa, j. 28/6/2017; TJGO, AC 0306956.52.2015.8.09.0051, j. 15/5/2019; TJSP, AC 9000022-09.2010.8.26.0048, j. 2-10-2014, rel. Des. Ana Lucia Romanhole Martucci; TJMG, AC 1.0433.09.311360-6/001, rel. Des. Sebastião Pereira de Souza, j. 07/11/2011; STJ, REsp 1667842 – SC (2017/0099229-8); TJSP, Agravo de Instrumento 2247612-81.2021.8.26, rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 23/11/2021).

<sup>168</sup> Há decisões contrárias ao registro da usucapião (neste sentido, cite-se: S.T.J, 30/4/2015, Proc. 10495/08.9TMSNT.L1.S1) e há decisões favoráveis (neste sentido, cite-se: Tribunal da Relação de Coimbra, 28/3/2000, Proc. 446/00; Tribunal da Relação de Lisboa, 11/9/2007, Proc. 10367/06-7; S.T.J, 4/2/2014, Proc. 314/2000.P1.S1; Tribunal da Relação de Lisboa, 1/2/2011, Proc. 136/05). Interessante estudo tratando da usucapião diante das regras urbanísticas em Portugal foi elaborado por Mónica Jardim e Dulce Lopes (2010); outro estudo, desta vez cuidando de modo mais amplo do direito registral e do urbanismo, foi elaborado por Fernanda Paula Oliveira (2016, p. 9 e ss.).

<sup>169</sup> Tema 985.

<sup>170</sup> Conforme REsp 1667842/SC e REsp 1667843/SC (Ac. publicados em 05/04/2021).

<sup>171</sup> RE 422.349/RS – STF – rel. Min. Dias Toffoli, j. 29/04/2015.

Em Portugal, merece referência parecer do Conselho Consultivo do IRN em sentido contrário à usucapião,<sup>172</sup> elaborado em 2019 com substanciosos argumentos da lavra da relatora Maria Madalena Rodrigues Teixeira:

3.4.3. O que pretendemos concluir, a partir das disposições conjugadas dos arts. 1376.º/1, 202.º e 203.º do CC, é que uma parte de prédio rústico só pode receber a qualificação de prédio rústico, perdendo a qualidade de parte de outro prédio e ganhando foros de autonomia, ou, dito de outro modo, só pode perder a qualidade de parte componente de um prédio rústico, ganhar identidade como coisa autónoma, e ser, em conformidade, objeto de um direito de propriedade diverso daquele que incide sobre o prédio mãe, se a respetiva área e a área remanescente observarem a unidade de cultura fixada para cada zona do País.

3.5. Ainda que o domínio de facto incida sobre aquela porção de solo (parte componente de prédio rústico) como se já fosse coisa autónoma e o animus do possuidor consista na intenção de exercer o direito de propriedade sobre coisa assim considerada, juridicamente, a posse formal não deixa de exercida sobre uma parte da coisa (prédio rústico inicial), donde, essa posse (sobre parte de prédio) só facultará ao possuidor a aquisição do direito de propriedade, se aquele quid, tomado como objeto do direito de propriedade pelo possuidor, puder efetivamente sê-lo. Nesta perspetiva, o fracionamento do prédio inicial, ao invés de efeito da aquisição por usucapião, constitui antes um pressuposto (ainda que de verificação simultânea) dessa aquisição.<sup>173</sup>

Vale uma advertência para o fato de que toda a construção teórica contida neste estudo buscou centralizar a questão no âmbito extrajudicial, ou seja, enquanto procedimento orientado, cada qual com sua competência, por Notários e Registradores (e Conservadores), de ambos os países.

Quando nos debruçamos sobre os fatos sob a ótica do Poder Judiciário, há sempre outras questões para considerar e uma delas é que o magistrado decidirá o caso a partir de sistemas processuais próprios de persuasão racional (no Brasil)<sup>174</sup>, ou da livre convicção do julgador<sup>175</sup> ou ainda conforme o princípio da livre apreciação da prova<sup>176</sup> (estes dois últimos,

---

<sup>172</sup> Trata-se do parecer mais atual referente ao tema conforme consulta feita no dia 07/07/2022, no site do IRN. Disponível em: [irn.justica.gov.pt/](http://irn.justica.gov.pt/) Acesso em: 07 jul. 2022.

<sup>173</sup> Parecer 10/CC/2019 C. P. (1/2019 STJSR-CC), homologado em 26/03/2019. Outros vários pareceres anteriores sustentaram a mesma posição, como por exemplo: Proc. nº 5/1996 Not 3, homologado por despacho do director-geral de 29/11/1996; Proc. nº R.P. 83/98 DSJ-CT, aprovado em 18/12/1998; Pº R.P. 260/2008 SJC-CT e Pº R.P. 261/2008 SJC-CT, homologado no dia 17/03/2009.

<sup>174</sup> GAJARDONI *et al.* (2022, p. 2119). O art. 371 do CPC do Brasil, por exemplo, é neste sentido: “O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”.

<sup>175</sup> Conforme asseverado na Apelação 5203/19.1T8MTS-A.P1 do Tribunal da Relação do Porto (sessão de 25/2/2021, rel. Filipe Carço). O art. 605, 5, do C.P.C.Port., por exemplo, é neste sentido: “O juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto; a livre apreciação não abrange os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, nem aqueles que só possam ser provados por documentos ou que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes”.

<sup>176</sup> BELEZA (2017, p. 170).

em Portugal), o que lhe dá certa liberdade para o julgamento, decorrendo disso o fato de que, por óbvio, Juízes e tribunais poderão dar tratamentos distintos a casos análogos e até idênticos, tudo com respaldo na lei. Isso foi destacado, por exemplo, no Brasil por Teori Albino Zavascki<sup>177</sup> e em Portugal pelo Supremo Tribunal de Justiça – escorado em estudo do Conselheiro Salazar Casanova<sup>178</sup> – e por António Pereira da Costa.<sup>179</sup>

O que se espera, então, é que também Juízes e tribunais, de Brasil e Portugal, convençam-se das particularidades que cercam a usucapião em cada realidade e busquem, sempre que possível e com o rigor necessário, a solução preconizada neste estudo, pelas razões já referidas.

Por tudo, resta patente a necessidade de recusa da usucapião em Portugal para dar lugar à supremacia das leis inicialmente invocadas sempre que a usucapião, com elas, seja conflitante. Quanto ao Brasil, deve a usucapião ser deferida, já que representa, nos termos da lei, medida de regularização fundiária.

---

<sup>177</sup> ZAVASCKI, p. 50-61, 2005.

<sup>178</sup> Proc. 7601/16.3T8STB.E1.S1, 6ª Secção, j. 12/07/2018, rel. Fonseca Ramos.

<sup>179</sup> COSTA, 2003, p. 95 e ss.

## CONCLUSÃO

Propôs este estudo o diálogo e o contraponto entre os sistemas brasileiro e português de usucapião extrajudicial em alguns de seus aspectos para concluir, no contexto das experiências de cada qual, o que pode ser cambiado entre eles com vistas a aperfeiçoamentos.

De proêmio, fizemos referência a aspectos gerais da usucapião precisamente quanto à relação entre usucapião e prescrição, conceito da usucapião, objetivos da usucapião, invocação da usucapião e modalidades da usucapião no Brasil e em Portugal, tudo a demonstrar que há certa similitude no trato da usucapião entre eles.

Foram abordados os sistemas registrais de Brasil e Portugal com base, especialmente, na doutrina de Mónica Jardim e ainda questões históricas da usucapião extrajudicial nos dois países. Em Portugal, a usucapião extrajudicial existe há bem mais tempo e com características sobremaneira distintas, notadamente quanto ao fato de que, naquele país, as justificações são feitas por Notários com a lavratura da escritura respectiva e também pelos Conservadores a partir de processos que correm nas Conservatórias. Enquanto no Brasil, prevista em lei desde data recente (2015), a usucapião extrajudicial é feita a partir de processos nos Registros de Imóveis.

O primeiro ponto de abordagem quanto ao compartilhamento de experiências foi o prestigiado contexto da máxima desjudicialização em Portugal, eis que ao Poder Judiciário só vão aqueles casos de que surjam conflitos ou oposição do titular do direito inscrito. No Brasil, diferentemente, a via extrajudicial se apresenta simplesmente como faculdade ao interessado, o que causa problema porque, diante da cultura do litígio, poucos são aqueles que formulam suas pretensões na via extrajudicial e o resultado disso é perceber a usucapião como algo raro de se ver e acontecer.

Nessa seara, identificamos dois percalços à maior efetividade da usucapião extrajudicial no Brasil.

O primeiro relacionado ao fato de que o art. 216-A da Lei nº 6.015/1973, quando faculta ao interessado a via extrajudicial “sem prejuízo da via jurisdicional”, deve ser compreendido à luz das regras processuais que tratam da necessidade de se demonstrar interesse de agir (ou interesse processual) para bater às portas do Judiciário. Afinal, não há interesse de agir por parte daquele que, desmedidamente, ingressa com ação judicial de usucapião quando tem à sua disposição a via extrajudicial como alternativa célere e eficaz,

especialmente à vista da crise por que passa o Poder Judiciário com políticas e movimentos de desjudicialização. Nenhuma afronta haverá, com isso, à inafastabilidade da jurisdição (art. 5º, XXXV, CF), que não deve ser confundida com qualquer ideia de proibição do acesso ao Poder Judiciário ou necessidade de esgotamento das vias administrativas.

O que se propôs, destarte, é que a via judicial represente uma alternativa ao interessado (apenas) para situações excepcionais ou mais precisamente para quando – a critério do juiz - for reconhecido algum obstáculo ao prosseguimento do pedido formulado *previamente* na via extrajudicial. Afinal, dentro do processo de qualificação registral de competência do Registrador de Imóveis, é sempre possível a recusa do registro se, a seu juízo – e nos termos da lei – o caso concreto não estiver revestido dos requisitos legais para tanto. Exemplificativamente, apontamos as seguintes situações (que fariam despontar o interesse de agir do requerente para a via judicial): a) a insuficiência de provas; b) a impossibilidade de o Registrador de Imóveis chegar a um consenso quanto a *accessio possessionis* à vista da precariedade dos documentos que lhe forem apresentados; c) a discordância de titulares de direitos diversos sobre o imóvel usucapiendo e/ou confrontantes (eventualmente até constatada previamente ao pedido extrajudicial). Com o mesmo propósito, a situação hipotética de o interessado propor ação judicial (de usucapião) sem qualquer provocação (prévia) da via extrajudicial poderia, por exemplo, ensejar decisão judicial de suspensão do processo por um prazo razoável (p. ex.: 60 dias), com a convocação do interessado a buscar na via administrativa uma solução mais rápida e sem necessidade do aparato judicial. De tal condicionamento poderia exsurgir a extinção do feito (judicial) diante do sucesso do pedido na via extrajudicial, com grande impacto na desjudicialização; todavia, decorrido o prazo assinalado (60 dias) e a critério do Juiz, o pleito judicial poderia ter prosseguimento diante da recusa do Registrador de Imóveis – a revelar o interesse de agir do requerente.

O segundo percalço identificado tem relação com a circunstância de que a via extrajudicial não é gratuita, o que se contrapõe à constatação de que a grande maioria dos processos que acedem ao Judiciário se amoldam aos critérios de concessão de gratuidade. Ou seja, a grande massa que se socorre do Poder Judiciário para que a usucapião lhe seja reconhecida se insere no grupo de pessoas hipossuficientes, “pobres” nos termos da lei. Daí a proposta deste estudo para se estabelecer a gratuidade no procedimento de usucapião extrajudicial com um mecanismo (necessário) de contraprestação ao Registrador de Imóveis,

neste caso para preservar a viabilidade econômica dos Registros de Imóveis, que se remuneram exatamente dos pagamentos que lhe são feitos pelos usuários do serviço.

Neste ponto, em Portugal a usucapião extrajudicial também não é gratuita, já que para tanto há necessidade de lei. Todavia, para dar suporte à proposta formulada neste estudo quanto à necessidade de gratuidade acoplada – necessariamente – a sistema de contraprestação/retribuição, compartilhamos a experiência portuguesa quanto ao que sucedeu há alguns anos em Portugal por ocasião da edição de lei que impunha aos Notários a realização de partilhas de modo gratuito, o que os prejudicou sobremaneira com manifestações de inconformismo em todo o país, gerando consequências na realização a contento do serviço, até que o mecanismo legal de contraprestação viesse à lume.

Verificou-se que no Brasil o processo de usucapião extrajudicial depende de ata notarial (para constatação da posse *in loco*, entrevista de testemunhas etc.) e ainda de oitiva dos confrontantes, que dá lugar à prevenção de conflitos na medida em que lhes oportuniza a chance de se oporem à posse reclamada pelo interessado. Em Portugal, nada disso acontece, tratando-se ainda de um país em que o procedimento é fragilizado porque só exige a oitiva de três testemunhas e do titular do direito inscrito – quando for o caso. De *lege ferenda*, seria adequado o fortalecimento da usucapião em Portugal para impor a citação dos vizinhos e ainda a inspeção do imóvel pelo Notário (para a realização de diligências diversas), observando-se que esta – se bem que de modo facultativo - até já poderia ser feita através dos certificados (art. 4º, 2, e, C.Not.), com grandes chances de proporcionar prova mais robusta e alheia a fraudes diversas.

Por fim, examinou-se a (im)possibilidade de deferimento da usucapião em descompasso com regras que tratam de questões urbanísticas e de fracionamento fundiário, tratando-se de tema que se cerca de discordâncias na doutrina e na jurisprudência, sem unanimidade. Considerando a circunstância de que só no Brasil a usucapião – em qualquer de suas modalidades - é tratada como medida de regularização fundiária, concluiu-se que no Brasil deve prevalecer a usucapião e que em Portugal sua recusa é medida que se impõe, o que também vale para o Poder Judiciário em que, por vezes, pode haver maior flexibilidade por parte dos Juízes.

## **ÍNDICE DE JURISPRUDÊNCIA**

### **Supremo Tribunal Federal**

1ª T., REExt n° 145.023/RJ – Rel. Min. Ilmar Galvão, Diário da Justiça, Seção I, 18 dez. 1992

2ª T., Agravo Regimental em Agravo de Instrumento n° 135.850/SP – Rel. Min. Carlos Velloso, Diário da Justiça, Seção I, 24 maio 1991.

1ª T., Agravo regimental em Agravo de Instrumento ou de Petição n° 157.933/SP – Rel. Moreira Alves, Diário da Justiça, Seção I, 18 ago 1995.

RE 631.240, MG, j. 03/09/2014, rel. Min. Luís Roberto Barroso.

RE 549.238-AgR, rel. Min. Ricardo Lewandowski, j. 05/05/2009, 1ª. T, DJE 05/06/2009.

ADI 2.139-MC e ADI 2.160-MC, Pleno, rel. Min. Marco Aurélio, j. 13/05/2009.

ADI 5.539-GO, j. 21/06/2022, rel. Min. Gilmar Mendes.

### **Superior Tribunal de Justiça (Brasil)**

REsp 1.824.133 - RJ (2018/0066379-3), rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino (j. 11/02/2020).

REsp 1.796.394 – RJ (2019/0037527-3), rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva (j. 24/05/2022).

4ª T., REsp 1.432.579-MG, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 24/10/2017.

REsp 1667842/SC e REsp 1667843/SC (Ac. publicados em 05/04/2021).

REsp 1667842 – SC (2017/0099229-8).

RE 422.349/RS – STF – rel. Min. Dias Toffoli, j. 29/04/2015.

REsp. 402.792/SP, 4ª Turma, j. 26/10/2004, rel. Min. Jorge Scartezzini.

### **Supremo Tribunal de Justiça (Portugal)**

Proc. 7601/16.3T8STB.E1.S1, 6ª Secção, j. 12/07/2018, rel. Fonseca Ramos.

Ac. de 19/02/2013 - Pº n° 367/2002.P1.S.

Proc. 10495/08.9TMSNT.L1.S1, 30/04/2015.

Proc. 7601/16.3T8STB.E1.S1, 6ª Secção, j. 12/07/2018, rel. Fonseca Ramos.

Proc. 314/2000.P1.S1, 04/02/2014.

### **Tribunais de Justiça**

TJGO, AC 0306956.52.2015.8.09.0051, j. 15/05/2019.



TJMG, AC 1.0433.09.311360-6/001, rel. Des. Sebastião Pereira de Souza, j. 07/11/2011.  
TJMS, AC 0801929-10.2014.8.12.0010, rel. Des. Odemilson Roberto Castro Fassa, j. 28/06/2017.  
TJSP, AC 994.09.284744-6, j. 25/02/2010, rel. Des. Francisco Loureiro.  
TJSP, AC 0150387-23.2006.8.26.0000, j. 11/08/2011.  
TJSP, Ap. nº 1005388-18.2016.8.26.0126, j. 27/09/2017.  
TJSP, Ap. nº 1006448-26.2016.8.26.0126, j. 25/09/2017.  
TJSP, Ap. nº 1006874-38.2016.8.26.0126, j. 16/05/2017.  
TJSP, Ap. nº 1002561-34.2016.8.26.0126, j. 05/12/2017.  
TJSP, AC 9000022-09.2010.8.26.0048, j. 02/10/2014, rel. Des. Ana Lucia Romanhole Martucci.  
TJSP, Agravo de Instrumento 2247612-81.2021.8.26, rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 23/11/2021).  
TJSP, AC 994.05.123186-0, rel. Des. Guilherme Santini Teodoro, j. 18/11/2010.  
TJSC, AC 0001384-37.2007.8.24.0057, rel. Des. Rosane Portella Wolff.

### **Tribunal da Relação de Coimbra**

Tribunal da Relação de Coimbra, 28/03/2000, Proc. 446/00.

### **Tribunal da Relação de Lisboa**

Tribunal da Relação de Lisboa, 11/09/2007, Proc. 10367/06-7.

Tribunal da Relação de Lisboa, 01/02/2011, Proc. 136/05.

### **Tribunal da Relação do Porto**

Acórdão de 30/09/2014 (Processo nº 99/14.2YRPRT, rel. José Carvalho).

Acórdãos de 08/01/2015 (Processo nº 17/14.9YRPRT, rel. Carlos Portela) e de 12/01/2015.

Processo nº 281/14.2YRPRT, rel. Soares de Oliveira.

Acórdão (Processo 3208/2004.6TBBRR.L1-2, rel. Vaz Gomes, de 14/04/2011).

Apelação 5203/19.1T8MTS-A.P1 (sessão de 25/02/2021, rel. Filipe Carço).

## **BIBLIOGRAFIA**

ABRANTES, José Fernando de Salazar Casanova. **Usucapião, Acesso Industrial e Construção Clandestina**. Interação do Direito Administrativo com o Direito Civil. Compilação do Centro de Estudos Judiciários.

ABREU, Abílio Vassalo. **Titularidade registral do direito de propriedade imobiliária versus usucapião (“adverse possession”)**. 1. ed. Portugal: Coimbra Editora, 2013.

ALBALADEJO, Manuel. **Compendio de derecho civil**. 10 ed. Barcelona: Jose Maria Bosch Editor, 1997.

ALBUQUERQUE, Pedro de. **Direitos reais: relatório sobre o programa, conteúdo e métodos de ensino**. Coimbra: Almedina, 2009.

ALVIM, Arruda. A usucapião extrajudicial e o novo Código de Processo Civil. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 79, ano 38, jul.-dez. 2015.

ALVIM, José Eduardo Carreira. **Ação de usucapião judicial de imóvel no Novo CPC**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2017.

AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. **Primeiras Impressões sobre a Lei nº 13.465/2017**. São Paulo: ARISP, [s. d.]. p. 79. Disponível em: [http://www.arisp.com.br/lei\\_n13465\\_2017.pdf](http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf) Acesso em: 05 fev. 2022.

ANTUNES, Henrique de Sousa. **Direitos Reais**. Lisboa: Universidade Católica Portuguesa, 2017.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **O terceiro de boa-fé: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião: De acordo com o Novo Código de Processo Civil**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

ARZUA, Guido. **Posse: o direito e o processo**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil**: reais. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2012. p. 296.

AZEVEDO, Philadelpho. **Destinação do Imóvel**. 2. ed. São Paulo: Max Limonad, 1957.

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. **Compromisso de compra e venda**. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 1998.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo**. 9. ed. Saraiva: São Paulo, 2020.

BASTOS, Celso Ribeiro; MARTINS, Ives Gandra da Silva. **Comentários à Constituição do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. São Paulo: Saraiva, 1989. vol. 2.

BELEZA, Maria dos Prazeres Pizarro. O dever de fundamentação das decisões judiciais no novo CPC português. *In*: SILVA, João Calvão *et al.* (coords.). **Processo civil comparado: análise entre Brasil e Portugal**. 1. ed. São Paulo: Forense, 2017.

BESSONE, Darcy. **Da Posse**. São Paulo: Saraiva, 1996.

BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. São Paulo: Saraiva, 1988.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. 8. ed. São Paulo: Livraria Francisco Alves, 1950. vol. III.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPTÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. São Paulo: JH Mizuno, 2018.

BÓGUS, Lúcia; RAPOSO, Isabel; PASTERNAK, Suzana. **Da irregularidade fundiária urbana à regularização**: análise comparativa Portugal-Brasil. São Paulo: EDUC, 2010.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

- BRITO, Miguel Nogueira de. **A justificação da propriedade privada numa democracia constitucional**. Portugal: Almedina, 2007.
- BULOS, Uadi Lammêgo. **Constituição Federal Anotada**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.
- CÂMARA, Carla; BRANCO, Carlos Castelo; CORREIA, João; CASTANHEIRA, Sérgio. **Regime Jurídico do Processo de Inventário Anotado**. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2019.
- CAMPOS, Antônio Macedo de. **Teoria e Prática do Usucapião**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1983.
- CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução e revisão de: Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988.
- CAPELO, Maria José. Principais novidades sobre provas no novo Código de Processo Civil Português. *In*: SILVA, João Calvão *et al.* (coords.). **Processo civil comparado: análise entre Brasil e Portugal**. 1. ed. São Paulo: Forense, 2017.
- CAPITANT, Henri. **Introduction a l'étude du droit civil**. Notions Générales. 4. ed. Paris: A. Pedone Éditeur, [s. d.].
- CARMONA, Carlos Alberto. **Constituição Federal Comentada**. São Paulo: Forense, 2018.
- CARNEIRO, Athos Gusmão. **Jurisdição e Competência: Exceção a inafastabilidade**. São Paulo: Saraiva, 2012.
- CARVALHO, Afrânio de. **Águas interiores: suas margens, ilhas e servidões**. São Paulo: Saraiva, 1986.
- CARVALHO, Fabiano; BARIONI, Rodrigo. **Usucapião: o parágrafo único do art. 1238 e o do art. 1242 do Código Civil – processo imobiliário**. Rio de Janeiro: Forense, 2011.
- CARVALHO, Orlando de. **Direito das Coisas: do direito das coisas em geral**. 1. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2012.
- CESAR, Celso Laet de Toledo. **Venda e Divisão da propriedade comum**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

- CHIESI, Humberto Filho. **Um novo paradigma de acesso à justiça**. Belo Horizonte: D'Plácido, 2019.
- CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de Direito Civil III: Parte Geral: Coisas**. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2016.
- CORREIA, Jonas Ricardo. **Usucapião no Novo CPC**. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, 2018.
- CORREIA, Fernando Alves. **Manual do Direito do Urbanismo**. 4. ed. Coimbra: Almedina, 2008. vol. 1.
- COSTA, António Pereira da. Loteamento. Acesso e Usucapião: Encontros e Desencontros. **Revista do CEDOUA**, n. 11, jan. 2003.
- COSTA, Carlos Magno Miqueri da. **Direito urbanístico comparado: planejamento urbano: das constituições aos tribunais luso-brasileiros**. Curitiba: Juruá, 2009.
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.
- DELFINO, Lúcio; AURELLI, Arlete Inês; CAMARGOS, Luciano (coords.). **O direito de estar em juízo e a coisa julgada: Estudos em homenagem a Thereza Alvim - Ontem e hoje: os variados enfoques do acesso à justiça**. São Paulo: RT, 2014.
- DÍEZ-PICAZO, Luis. En torno al concepto de la prescripción. *In: Anuario de derecho civil*, v. 16, n. 4, p. 969-1000, 1963.
- DIDIER JR., Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**. 20. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. vol. I.
- DIDIER JR., Fredie. A função social da propriedade e a tutela processual da posse. *In: CARVALHO, Fabiano; BARIONI, Rodrigo (coords.). Processo Imobiliário*. São Paulo: Forense, 2011.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. **Processo Civil**. São Paulo: Malheiros, 2017.

- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. vol. 4.
- DIP, Ricardo (coord.). **Concessão de Gratuidades no Registro Civil**. São Paulo: Quartier Latin, 2017.
- DIP, Ricardo. **Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil: Três notas sobre a usucapião extrajudicial**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- DIP, Ricardo. **Notas sobre notas: e outras notas**. Tomo I. São Paulo: Lepanto, 2018.
- DIP, Ricardo (coord.). **Usucapião: julgados para o extrajudicial**. São Paulo: Lepanto, 2020.
- DUARTE, Rui Pinto. **O registo predial**. Coimbra: Almedina, 2019.
- EHRENBERG, Victor; PAU, Antonio. Seguridad jurídica y seguridad del tráfico. **Cuadernos de derecho registral**. Madrid: Fundación Benficientia et peritia iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2003.
- ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martín. **Tratado de Derecho Civil: Derecho de Cosas I**. Barcelona: Bosch, 1944.
- ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martín. **Tratado de Derecho Civil: Derecho de Cosas II**. Barcelona: Bosch, 1944.
- ESPÍNOLA, Eduardo. **Os direitos reais limitados ou Direitos sôbre a coisa alheia e os Direitos Reais de garantia no Direito Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Conquista, 1958.
- ESPÍNOLA, Eduardo. **Posse: Propriedade compropriedade ou condomínio: Direitos autorais**. Rio de Janeiro: Conquista, 1956.
- FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea**. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 1988.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 12. ed. Salvador: JusPodivm, 2016. vol. 5.

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

FERREIRA, Durval. **Posse e Usucapião**. 3. ed. Portugal: Almedina, 2008.

FERREIRA, Durval. Posse e Usucapião: Loteamentos e Destaques Clandestinos. **Scientia Juridica**, tomo LII, n. 295, jan./abr. 2003.

FERREIRA, Luís Pinto. **Posse, ação possessória e usucapião**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1983.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Ata Notarial: Doutrina, prática e meio de prova**. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

FERREIRA, Ruy Barbosa Marinho. **Usucapião na prática forense**. 1. ed. Leme: CL EDIJUR, 2019.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

FERREIRINHA, Fernando Neto. **Manual de Direito Notarial: Teoria e Prática**. Coimbra: Almedina, 2016.

FERNANDES, Luís A. Carvalho. **Lições de Direitos Reais**. 6. ed. Lisboa: Quid Juris, 2010.

FRANCO, André; CATALAN, Marcos. Divórcio na Esfera Extrajudicial: Faculdade ou Dever das Partes? *In*: COLTRO, Antônio Carlos Mathias; DELGADO, Mário Luiz (coords.). **Separação, Divórcio, Partilhas e Inventários Extrajudiciais**. 2. ed. São Paulo: Método, 2011.

FULGÊNCIO, Tito. **Direito real de Hypotheca: Legislação e seu comentário – Jurisprudência – Trabalhos Parlamentares – Formulários**. São Paulo: Saraiva & Cia, 1928.

FULGÊNCIO, Tito. **Da posse e das ações possessórias: Teoria Legal – Prática**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

FUSTEL DE COULANGES, Numa-Denys. **A cidade antiga**. Trad.: Frederico Ozanam Pessoa de Barros. São Paulo: Editora das Américas, 2006.

FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo Civil e Análise Econômica**. 2. ed. São Paulo: Forense, 2021.

GAJARDONI, Fernando da Fonseca *et al.* **Comentários ao Código de Processo Civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. Edição do Kindle.

GARBI, Carlos Alberto. **Relação Jurídica de Direito Real e Usufruto**. São Paulo: Método, 2008. vol. 7.

GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas. **Código do registo predial anotado e comentado**. Coimbra: Almedina, 2018.

GERALDES, Isabel Ferreira Quelhas; GOMES, Olga Maria Barreto. **Justificação relativa ao trato sucessivo**: escrituração de justificação – processo de justificação registal. Coimbra: Almedina, 2017.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. vol. 5.

GONZÁLEZ, José Alberto Rodríguez Lorenzo. **Direitos Reais (parte geral) e direito registral imobiliário**. 5. ed. Lisboa: QJ QUID JURIS, 2015.

GUERREIRO, José Augusto Mouteira. **Temas de registos e de notariado**. Coimbra: Almedina, 2010.

IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. **BIR - Boletim do Irib em Revista**, São Paulo, n. 301, jun. 2002. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/2120> Acesso em: 15 jul. 2022.

JANUÁRIO, Rui; GAMEIRO, António. **Direitos reais**: Parte Geral - Figuras Afins - Perspectivas práticas. Lisboa: QJ QUID JURIS, 2016.



JANUÁRIO, Rui; D'AVILA, Filipe Lobo; PINHEL, Luís de Andrade. **Direito Civil: Direito das coisas**. Portugal: Petrony, 2018.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim; ANDRADE, Margarida Costa; PATRÃO, Afonso. **80 perguntas sobre hipoteca imobiliária**. 1. ed. Coimbra: CENoR, 2015.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim; ANDRADE, Margarida Costa. **Direito das coisas: casos práticos resolvidos**. 1. ed. Portugal: Coimbra, GestLegal, 2015.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim; ANDRADE, Margarida Costa. **Direitos reais: casos práticos resolvidos**. 1. ed. Coimbra: GESTLEGAL, 2018.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim; LOPES, Dulce. Acesso industrial imobiliária e usucapião versus destaque. *In*: OLIVEIRA, Fernanda Paula (coord.). **O urbanismo, o ordenamento do território e os tribunais**. Coimbra: Almedina, 2010.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim. **Estudos de direitos reais e registo predial**. Coimbra: GestLegal, 2018.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim. O sistema de registo predial português – perspectiva geral e sintética. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 86, jan./jun. 2019.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim. **Efeitos substantivos do registo predial: terceiros para efeitos de registo**. Coimbra: Almedina, 2015a.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim. **Escritos de direito notarial e direito registral: a evolução histórica da justificação de direitos de particulares para fins de registo predial e a figura da justificação na actualidade**. 1. ed. Coimbra: Almedina, 2015b. Edição do Kindle.

JUSTO, António dos Santos. **Direitos reais**. 4. ed. Portugal: Coimbra editora, 2012.

KOEHLER, Frederico Augusto Leopoldino. Elementos de definição do tempo razoável de duração do processo: crítica à contribuição do Tribunal Constitucional da Espanha. *In*:

DELFINO, Lúcio; AURELLI, Arlete Inês; CAMARGOS, Luciano (coords.). **O direito de estar em juízo e a coisa julgada**: Estudos em homenagem a Thereza Alvim - Ontem e hoje: os variados enfoques do acesso à justiça. São Paulo: RT, 2014.

LACERDA, Paulo de. **Manual do Código Civil brasileiro**: direito das coisas. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1924. vol. VIII.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direitos reais**. 5. ed. Coimbra: Almedina, 2009.

LÉVY, Jean-Philippe. **História da Propriedade**. Lisboa: Estampa, 1973.

LIEBMAN, Enrico Tullio. **Manual de direito processual civil**. Tocantins: Intellectus, 2003.

LIEBMAN, Enrico Tullio. Decisão e coisa julgada. *In*: **Revista Da Faculdade De Direito, Universidade De São Paulo**, n. 40, p. 203-270. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/660471945> Acesso em 10 jul. 2022.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: Coisas. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

LOPES, Joaquim Seabra. **Direito dos Registos e do Notariado**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2015.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes**: Lei ° 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Acesso à Justiça**: Condicionantes legítimas e ilegítimas. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

MARCATO, Antônio Carlos. **Procedimentos especiais**. São Paulo: Malheiros, 1995.

MARCELLINO JÚNIOR, Júlio César. **Análise Econômica do acesso à justiça: a tragédia dos custos e a questão do acesso inautêntico**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018.

MAXIMILIANO, Carlos. **Hermenêutica e aplicação do Direito**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

- MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Civil: coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de; PORTO, José Roberto Mello. **Posse e usucapião: direito material e direito processual**. Salvador: JusPodivm, 2020.
- MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2016.
- MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Usucapião Extrajudicial: Fundamentos Constitucionais e o Direito Comparado. O Provimento CNJ 65/2017. *In*: DEBS, Martha El; FERRO JÚNIOR, Izaías Gomes (coord.). **Registro de Imóveis: Temas Aprofundados**. Salvador: JusPodivm, 2021.
- MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 16. edição. São Paulo: Saraiva, 2021.
- MENDES, Isabel Pereira. **Estudos sobre registo predial**. 1. ed. Coimbra: Almedina, 2003.
- MENDES, Isabel Pereira. Justificações e princípios registrais. **Verbo Jurídico**, 2011. Disponível em: [https://www.verbojuridico.net/doutrina/2011/isabelpereiramendes\\_justificacoesprincipiosregistrais.pdf](https://www.verbojuridico.net/doutrina/2011/isabelpereiramendes_justificacoesprincipiosregistrais.pdf) Acesso em: 25 jul. 2021.
- MENDONÇA, Manoel Ignacio Carvalho de. **Do usufructo, do uso e da habilitação no Código Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Conselheiro Candido de Oliveira, 1922.
- MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ónus reais**. Coimbra: Almedina, 1997.
- MESSINEO, Francesco. **Manual de derecho civil y comercial**. Tomo III. Derechos de la Personalidad, derecho de la família, derechos reales. Trad.: Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1971.
- MIRANDA, Jorge; MEDEIROS, Rui. **Constituição Portuguesa Anotada**. Tomo I. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2010.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado**: parte especial. Tomo XI – direito das coisas: propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

MORAES, Alexandre de. **Direitos Humanos Fundamentais**: Teoria Geral. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos. **Direitos reais**: segundo as prelecções do Prof. Doutor C. A. da Mota Pinto ao 4º Ano Jurídico de 1970-71. Coimbra: Almedina, 2016.

MONTEIRO, Vicente J. **Desjudicialização da justificação de direitos sobre imóveis**. 2015.

MONTEIRO, António Pinto (coord.). **50 anos do Código Civil**: Em homenagem aos Profs. Doutores Vaz Serra, Antunes Varela e Rui de Alarcão. Coimbra: Almedina, 2019. Edição do Kindle.

MÜLLER, Júlio Guilherme. **Negócios processuais e desjudicialização da produção da prova: Análise econômica e jurídica**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

NADER, Natal. **Usucapião de Imóveis**: usucapião ordinário, usucapião extraordinário, usucapião especial. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das coisas**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. 4. vol.

NEQUETE, Lenine. **Usucapião Especial**: Lei n. 6.969, de 10.12.1981. São Paulo: Saraiva, 1983.

NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva (Usucapião)**. São Leopoldo: Livraria Sulina, 1954.

NERY, Rosa Maria de Andrade; JUNIOR, Nelson Nery. **Instituições de Direito Civil**: Direitos patrimoniais, reais e registrários. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019. vol. 3.

NETO, Abílio; MARTINS, Herlander A. Código Civil: Anotado. 17. ed. **Lisboa: Ediforum** Edições Jurídicas, 2010.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial**: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

NOGALES DE SANTIVANEZ, Emma. La usucapión fuente de enriquecimiento ilícito. *In*: **Revista Ciencia y Cultura**, n. 2, dez. 1997.

OLIVEIRA, Jany Erny Batista de. **A Usucapião no Direito Internacional**. 1. ed. Brasília: Autora, 2013.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda. **Regime Jurídico da Urbanização e Edificação**: Comentado. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2012.

OLIVEIRA, Fernanda Paula. CARVALHO, Jorge. **Classificação do Solo no Novo Quadro Legal**. Coimbra: Almedina, 2016.

OLIVEIRA, Fernanda Paula *et al.* Regime Jurídico da Urbanização e Edificação: comentado. Coimbra: **Almedina**, 2011.

OLIVEIRA, Fernanda Paula. **Direito do Urbanismo**: Do Planejamento à Gestão. Braga: AEDREL, 2018.

OLIVEIRA, Fernanda Paula (coord.). **As áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI): A prática e o futuro** (Atas do Seminário de 12 de outubro de 2016). Coimbra: Instituto Jurídico – Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2017.

OLIVEIRA, Fernanda Paula (coord.). **Ordenamento do Território, Urbanismo e Cidades. Que rumo?** Coimbra: Almedina, 2017. vol. I.

OLIVEIRA, Fernanda Paula (coord.). **Ordenamento do Território, Urbanismo e Cidades. Que rumo?** Coimbra: Almedina, 2017. vol. II.

PAIVA, João Pedro Lamana; KÜMPEL, Vitor Frederico; VIANA, Giselle de Menezes. **Usucapião Extrajudicial**: Aspectos civis, notariais e registraes. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2021.

PATAH, Priscila Alves. **Retificações no Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Coleção Direito Imobiliário: v. IX / Alberto Gentil de Almeida Pedroso (coord.).

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). **Direito imobiliário**: Usucapião em condomínio. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. vol. VIII.

PELUSO, Cezar (coord.). **Código civil comentado**. 15. ed. São Paulo: Manole, 2021. vol. II.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: Direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 1978. vol. IV.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: Direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2016. vol. IV.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. **Manual de Direito Processual Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

PINTO, Nelson Luiz. **Ação de usucapião**. São Paulo: RT, 1991.

PINTO, Carlos Alberto Mota. **Teoria Geral do Direito Civil**. 4. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2012.

PITÃO, José António de França. **Posse e Usucapião**: Anotações aos artigos 1251.º a 1301.º do Código Civil. Coimbra: Almedina, 2007.

PONTES, Valmir. **Registro de Imóveis**: Comentários aos arts. 167 a 288 da lei n 6015, de 31 de dezembro de 1973. São Paulo: Saraiva, 1982.

RAMOS, Luís Bonifácio; VITORINO, Joana Macedo; SOUSA, João Serras. **Direitos Reais**: Colectânea de casos práticos e de jurisprudência. Lisboa: AAFDL, 2017.

RIBEIRO, Flávia Pereira. Desapego à tradicional visão da “jurisdição” e da “inafastabilidade do controle jurisdicional”. *In*: DELFINO, Lúcio; AURELLI, Arlete Inês; CAMARGOS, Luciano (coords.). **O direito de estar em juízo e a coisa julgada**: Estudos em homenagem a Thereza Alvim - Ontem e hoje: os variados enfoques do acesso à justiça. São Paulo: RT, 2014.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. vol. 1.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. vol. 2.

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

ROCHA, José Carlos Gouveia. **Código do Notariado Anotado e Comentado**. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2004.

RODRIGUES, Fernando Pereira. **Usucapião**: Constituição originária de direitos através da posse. Coimbra: Almedina, 2008.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de registros públicos e direito notarial**. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2021.

RODRIGUES JÚNIOR, Manuel. **A Posse**: Estudo de Direito Civil Português. Portugal: Coimbra, 1924.

SALLES, José Carlos de Moraes. **A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

SANTOS, Murillo Giordan. **Coisa Julgada Administrativa**. 1. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2021.

SAULE JR., Nelson. **A proteção jurídica da moradia nos assentamentos irregulares**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

- SILVA, José Afonso da. **Comentário Contextual à Constituição**. 2. edição. São Paulo: Malheiros, 2014.
- SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 43. ed. São Paulo: RT, 1984.
- SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 43. ed. São Paulo: Malheiros, 2020.
- SEVIVAS, João. **Posse e servidões prediais**. Porto: Librum editora.
- TAMER, Maurício Antônio. **O princípio da inafastabilidade da jurisdição no direito processual civil brasileiro**. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2017.
- TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. vol. 4.
- TELLES, José Homem Côrrea. **Digesto Portuguez**. Tomo I. 4. ed. Coimbra, 1853.
- TENENBLAT, Fábio. Limitar o Acesso ao Poder Judiciário para ampliar o acesso à justiça. **Revista CEJ**, Brasília, Ano XV, n. 52, p. 23-35, jan./mar. 2011. Disponível em: [http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/Rev-CEJ\\_n.52.03.pdf](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-CEJ_n.52.03.pdf) Acesso em: 19 set. 2020.
- TRIUNFANTE, Armando Manuel Andrade de Lemos. **Lições de direitos reais**. Coimbra: Almedina, 2019.
- TUCCI, Rogério Lauria; TUCCI, José Rogério Cruz e. **Constituição de 1988 e o processo: Regramentos e garantias constitucionais do processo**. São Paulo: Saraiva, 1989.
- TUHR, Andreas von. **Teoría general del derecho civil alemán**. Buenos Aires: Depalma, 1947.
- VEIGA, Didimo Agapito da. **Direito Hypothecario: Commentario ao Decreto n. 169 A de 19 de Janeiro de 1890**. Rio de Janeiro: Laemmert & Cia, 1899.



VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. vol. 5.

VIEIRA, José Alberto. **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 2016.

WATANABE, Kazuo. **Acesso à Ordem Jurídica Justa**: Conceito atualizado de acesso à justiça, processos coletivos e outros estudos. Belo Horizonte: Del Rey, 2019.

ZACARIAS, André Eduardo de Carvalho. **Usucapião**. 7. ed. Leme, São Paulo: Imperium Editora, 2019.