

DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E SEUS ENTRAVES PARA O ALCANCE DA EFICÁCIA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Fernanda Lorena de Araújo e Silva¹

Orientador: Felipe Maciel Pinheiro Barros²

RESUMO

Este estudo objetiva fazer uma análise crítica acerca do procedimento adotado pelo Novo Código de Processo Civil no que concerne ao instituto da Usucapião Extrajudicial, abordando a Usucapião de Interesse Social e a Individual. Além disso, o estudo pontua a importância da Regularização Fundiária para conceder aos ocupantes de terras irregularmente ocupadas o título de propriedade através da legitimação de posse. Portanto, utiliza-se a metodologia da pesquisa qualitativa bibliográfica com base no método indutivo. Sabe-se dos avanços que a Lei 13.105 de 2015 trouxe para o ordenamento jurídico pátrio, mas é fundamental sabermos que ainda há muito que fazer para que o novo instituto alcance sua eficácia no que se refere à via Extrajudicial da aquisição de propriedade.

Palavras-Chave: Usucapião de Interesse Social. Usucapião Extrajudicial. Propriedade

ABSTRACT

This study aims to make a critical analysis of the procedure adopted by the New Code of Civil Procedure in relation to the Institute of Extrajudicial Usucapião, addressing the Usucapião of Social Interest and Individual. In addition, the study notes the importance of Land Tenure Regulation to grant land occupants of irregularly occupied land titles through ownership legitimation. Therefore, the qualitative bibliographic research methodology is based on the inductive method. We know of the progress that Law 13.105 of 2015 has brought to the legal order of the country, but it is fundamental to know that much remains to be done in order for the new institute to be effective in terms of the extrajudicial way of acquiring property.

Key words: Extrajudicial Usucapion. Usucapion of social interest. Property

¹Graduanda em Direito pelo Centro Universitário do Rio Grande do Norte (UNIRN). Email: araujofernanda1@hotmail.com

²Mestre em Direito Constitucional pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (URN), Professor do Centro Universitário do Rio Grande do Norte. Email: felipemaciel@hotmail.com

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo tem por objetivo trazer à tona uma análise acerca do instituto da Usucapião Extrajudicial abarcado pelo Novo Código de Processo Civil, o qual instituiu a figura desse instituto com o fim de desafogar o sistema judiciário, visto que possibilitaria a obtenção da propriedade por uma via que não fosse a judiciária, além de entender por ser mais célere o novo procedimento.

A motivação para realizar tal estudo parte da percepção de que a regularização fundiária encontra na usucapião de interesse social uma forma de conceder, de maneira eficaz, a propriedade aos usucapientes que comprovarem a posse e o lapso temporal exigido em lei, enquanto que a Usucapião extrajudicial individual ainda não possui uma regulamentação que a faça funcionar de forma célere e que atenda ao que pretendeu o legislador com a edição do Código de Processo Civil, uma vez que a mesma encontra alguns empecilhos para atingir essa eficácia.

A metodologia utilizada para a construção do presente artigo foi a revisão bibliográfica. Ou seja, foi realizado um estudo com base em pesquisas, livros e trabalhos acadêmicos e científicos, etc. sobre a temática da usucapião de interesse social e a usucapião extrajudicial individual com o fim de selecionar informações para formar uma opinião a cerca da temática em questão.

Nesse sentido, o primeiro Capítulo deste trabalho busca esclarecer o instituto da usucapião no Código Civil, fazendo uma contextualização histórica sobre o mesmo. Além disso, neste capítulo é conceituada a figura da usucapião com abordagem na sua modalidade aquisitiva, suas variadas espécies e peculiaridades que cada uma apresenta. Busca-se apresentar e discorrer ainda neste capítulo os requisitos exigidos para se adquirir uma propriedade, bem como o rito procedimental da ação de usucapião.

O primeiro capítulo tornará expressas algumas alterações no que concerne ao procedimento da ação de usucapião no Novo Código de Processo Civil. Objetivará demonstrar que apesar de não ser tratada como um procedimento especial, a ação possui pressupostos próprios, como a citação, a publicação e a possível intimação do Ministério Público, que a fazem ter o seu rito processual considerado como um procedimento especial implícito.

Cabe pontuar que pretenderá o primeiro capítulo fazer uma distinção entre os bens possíveis de ser usucapidos, elegendo aqueles que são objeto de posse e os que não são. Ademais, essa primeira etapa destaca a importância do tempo, do exercício da posse e da função social da coisa como requisitos primordiais para a prescrição aquisitiva.

Importa salientar que o critério de análise da figura em questão nesse estudo é baseado no nosso ordenamento jurídico, especificadamente em nosso Código Civil, na Lei 11.977/09 - que dispõe sobre o programa Minha Casa, Minha Vida, no Novo Código de Processo Civil, além dos provimentos e minutas do Conselho Nacional de Justiça e do Tribunal do Estado do Rio Grande do Norte, no respeito e na efetividade destes.

No segundo capítulo será feita uma abordagem sobre a usucapião extrajudicial de interesse social. Aqui, objetiva-se acentuar a importância da regularização fundiária como garantia aos ocupantes de terras irregulares do direito de habitação, assim como a promoção da função social da propriedade. Assim, a regularização fundiária vê na usucapião uma forma prática de se regularizar terras, porém encontra na morosidade da justiça um impedimento para o alcance do que pretende.

Busca destacar ainda como a mesma ocorre acentuando o processo de demarcação urbanística, o projeto de regularização fundiária, assim como a legitimação de posse que confere ao usucapiente o título da propriedade. Ademais, pontua-se a responsabilidade e a presença dos órgãos da Administração Pública.

Um terceiro capítulo visará expor o procedimento da Usucapião Extrajudicial Individual no Novo Código de Processo Civil, levando em consideração o provimento do Conselho Nacional de Justiça e do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte. Será observado o ato de lavratura do registro da usucapião, a responsabilidade de quem é delegado para fazê-lo, bem como o procedimento como um todo. Surge então a figura do notário, os atos que lhe cabem e as consequências que o mesmo pode enfrentar quando agir com negligência.

Neste interim, serão abordados os entraves para a eficácia do instituto, como a questão da consequência do silêncio de qualquer um que possua direitos sobre a coisa. Far-se-á uma breve comparação entre a questão do silêncio no âmbito cível do ordenamento jurídico e como ele se comporta com o advento do Novo Código de Processo Civil.

Assim, a discussão que gira em torno deste estudo é que, mesmo com todos os avanços conquistados na legislação brasileira com a mudança do Novo Código de Processo Civil, é necessário que haja uma articulação melhor em relação à norma regulamentadora do novo instituto na via extrajudicial, vislumbrando uma verdadeira eficácia para o que pretendeu o legislador.

2. UMA ANÁLISE HISTÓRICA E CONCEITUAL ACERCA DA USUCAPIÃO

Consoante Venosa (2014), o Direito Romano já previa em seu ordenamento a figura da usucapião, a qual era destinada apenas aos seus próprios cidadãos. Neste ordenamento, a Lei das XII tábuas disciplinou que os cidadãos Romanos poderiam adquirir a propriedade de um bem imóvel quando o possuísse por dois anos, e de um bem móvel quando respeitasse o lapso temporal de um ano.

O ordenamento jurídico brasileiro em seu âmbito civil sofreu bastante influência do Direito Romano, como reflexo de tal influência tem-se a figura da usucapião. Preleciona Venosa (2014) que a essência do conceito desse instituto encontra-se no poder de o sujeito adquirir a propriedade de um bem móvel ou imóvel pelo uso respeitando o lapso temporal exigido em lei. Ou seja, o instituto da usucapião é uma das formas dispostas pelo ordenamento jurídico brasileiro sobre a aquisição de propriedade respeitada os seus requisitos fundamentais, os quais analisaremos posteriormente.

A doutrina também estuda as modalidades aquisitivas relacionadas a este instituto, pontuando a forma originária e derivada de aquisição. Assim, é importante ressaltar que, apesar de a doutrina divergir, essa modalidade aquisitiva é originária, pois como instrui Diniz (2014) a relação jurídica favorável ao usucapiante não é derivada de nenhuma relação do antecessor, característica própria do modo derivado de aquisição, nos mostrando que o novo adquirente e o antigo proprietário não possuem nenhuma relação jurídica anterior e aquele se encontra em tal condição apenas devido o exercício da posse.

Faz-se mister destacar que, com base no explanado acima, a usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade e que para assim atingi-la, se faz necessária a presença de diversos pressupostos.

O instituto da usucapião exige alguns requisitos para que o novo adquirente possa fazer uso de tal modalidade de aquisição de propriedade. Não devemos aqui destacar apenas os formais, quais sejam a posse, a coisa hábil e o lapso de tempo, bem como os dois requisitos

especiais, sendo estes o justo título e a boa fé. Mas devemos também observar que segundo o entendimento de Gomez e Muñoz, citados por Diniz(2014), existem ainda os pressupostos pessoais e reais, os quais se referem à capacidade da pessoa do adquirente e ao objeto da usucapião.

Assim, cabe discorrer sucintamente sobre cada requisito exigido pela lei. O Código Civil de 2002 em seu artigo 1196³ remete ao que podemos chamar de possuidor, aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, dos poderes da propriedade. Além disso, nos ensina Diniz (2014) que o possuidor precisa ser capaz, não sendo extensa tal característica à figura do antigo dono do bem, pois, caso seja incapaz, cabe ao seu representante impedir a usucapião.

No tocante à posse, a lei exige que a mesma seja mansa e pacífica a que quer dizer que deve ser totalmente desprevenida dos vícios de violência, clandestinidade e precariedade. Ademais, ela deve ser contínua, exercida sem nenhum intervalo. Todavia, há a possibilidade apresentada pelo art. 1243⁴ do Código Civil de o novo possuidor unir a sua posse à do antigo proprietário. Esse fenômeno de união de posses é denominado pela doutrina de “*accessio possessiones*” e, como ensina Gomes (2013), é utilizado para atingir o tempo exigido para a usucapião, desde que ambas sejam contínuas e pacíficas. Este mesmo doutrinador ensina que a título universal, o herdeiro acrescenta de forma obrigatória a sua posse à do de cujus. Já a título singular, a união é facultativa, ou seja, o novo adquirente só soma a sua posse a do antecessor caso deseje (Gomes, 2013).

Ademais, um fator muito importante caminha juntamente com a posse, qual seja o “*animus domini*”, o qual remete à intenção demonstrada pelo possuidor de ter a coisa como sua. Ressalta-se que, o novo adquirente só pode fazer uso do instituto da usucapião pela primeira vez uma única vez, ou seja, caso venha a perder a posse por qualquer motivo, não poderá mais adquirir a propriedade do bem que possuía por essa via.

Além da posse, a lei traz como requisito a coisa hábil, a qual nos remete ao objeto da usucapião. Consoante Venosa (2014) tudo o que pode ser objeto de posse pode sofrer prescrição aquisitiva, então se conclui que coisas incorpóreas e direitos autorais não podem ser objeto de usucapião, pois não são bens susceptíveis à posse.

³Cf. Código Civil de 2002, Art. 1196.

⁴Cf. Código Civil de 2002, Art. 1243

Gonçalves (2013), em sua obra, traz uma divisão dos bens que não podem ser uso de posse, como os que estão fora do comércio e os bens públicos. Entre os que estão fora do comércio, temos os naturalmente indisponíveis, quais sejam os impossibilitados de ser apropriados pelo homem. Numa outra esfera de abrangência vem os bens de uso comum, ou próprios do ser humano, como os direitos de personalidade, intitulados como legalmente indisponíveis. Por fim, surgem os indisponíveis pela vontade humana, sendo aqueles deixados em testamento ou doados.

Faz-se mister destacar a impossibilidade de se usucapir bens públicos, assim destaca o Código Civil de 2002 em seu art. 102⁵ e o artigo 183⁶ da Constituição Federal.

Além disso, temos mais um pressuposto de extrema importância: o tempo. Este, juntamente com a posse, pode ser considerado como os requisitos base desse instituto.

Surge então a importância de se falar sobre as modalidades de Usucapião. O Código Civil de 1916 previa em seu texto apenas duas espécies, quais sejam a usucapião ordinária e extraordinária. Com o advento do código civil vigente, passam a vigorar três espécies de usucapião, quais sejam a usucapião ordinária, extraordinária e especial ou constitucional, a qual se subdivide em urbana e rural. Discorreremos sucintamente sobre cada uma delas.

No Código Civil de 2002 encontramos nos artigos 1238a 1244⁷ as modalidades que o ordenamento nos apresenta. Dispõe o artigo 1238⁸ que o possuidor deve ter a coisa com "*animus domini*", ou seja, com a intenção de ter a coisa como sua, destinando a ela uma função social, por um lapso temporal de 15 (quinze) anos.

Além disso, não há aqui impedimento no que concerne ao fato de o atual possuidor já ter a propriedade de outro bem imóvel, assim como o código não limita o tamanho da área a ser usucapida. Ressalta-se a possibilidade que o adquirente desfruta em obter a propriedade com uma redução no tempo de uso da coisa. Mas, para isso, faz-se necessário a utilização da coisa para habitação e fins econômicos, ou seja, é preciso o novo proprietário destinar à coisa a função social. Com isso, ele passa a adquirir a propriedade do bem imóvel por usucapião

⁵Lei 10.406, 2002, Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

⁶Constituição Federal, Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

⁷Cf. Código Civil 2002, Art. 1244.

⁸Lei 10.406, 2002, art. 1238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

extraordinária respeitando um lapso temporal que fora reduzido para 10 (dez anos) anos, assim ensina Araújo (2015).

No que se refere à modalidade ordinária de usucapião, é fundamental observar o tempo de dez anos, devendo a posse ser exercida com ânimos de dono, contínua, mansa e pacífica, além de se fazer necessário o justo título, o qual se refere a um documento que garante ao novo adquirente a transferência do domínio, e a boa-fé, assim relata Gomes (2013).

Do mesmo modo, há também aqui a oportunidade de reduzir o lapso temporal de dez anos, qual seja o tempo ideal para se adquirir a propriedade, para cinco anos. Todavia ocorre de uma maneira diversa da extraordinária, pois é fundamental que, além de se estabelecer moradia e dar uma destinação econômica a coisa, esta tenha sido adquirida onerosamente e o título tenha sido cancelado, como ensina Diniz (2014). Ademais, importa destacar a importância da boa-fé, a qual se identifica pelo desconhecimento do novo adquirente em relação aos possíveis vícios e irregularidades presentes no título registrado, Diniz (2014).

A figura da usucapião ordinária está acentuada no art. 1242⁹ do Código Civil vigente.

No que tange à usucapião especial ou constitucional, temos a subdivisão desta em mais duas espécies, quais sejam: especial urbana e especial rural. Além disso, como ensina Venosa (2014) o surgimento se deu na Constituição de 1934, persistindo até 1946 para aquisição de propriedade de até 25 hectares respeitando o tempo de 10 (dez) anos.

A partir de 1988 a Constituição Federal pontuou a modalidade urbana em seu art. 183¹⁰ e traz consigo a possibilidade de usucapir terrenos com áreas máximas de até duzentos e cinquenta metros quadrados, além de destacar que, para utilizar tal modalidade de aquisição de propriedade, fazia-se necessário o uso da mesma por cinco anos ininterruptos. Juntamente com a Constituição, o Código Civil de 2002 também previu tal modalidade em seu art. 1240. Vejamos:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

⁹Lei 10.406, 2002, Art. 1242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

¹⁰Constituição, 1988. Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

É imprescindível destacar o sentido social presente nesse instituto, pois há uma extrema preocupação com a produtividade e moradia na terra. Ademais, a Lei 11.977 de 2009- Minha casa, Minha vida trouxe para o Código Civil o art.1240-A¹¹ a fim de reforçar o sentido social já mencionado. Tal artigo discorre sobre a possibilidade de usucapião familiar, a qual tem fundamento no abandono da propriedade pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, além de ser exigível a moradia por dois anos, sem interrupção, daquele que ficou com a posse da coisa, bem como não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Assim, podemos considerar a usucapião familiar como uma subdivisão da usucapião urbana, pois resguarda o mesmo fundamento social desta e, além dos seus requisitos, traz consigo pressupostos daquela.

É imperioso ressaltar a utilização desse instituto como um fim de garantia à moradia ao cônjuge ou companheiro que residir no imóvel, desde que configurado o abandono por parte do outro. Fato este que reforça a função social da coisa. Outrossim, ensina Venosa (2014) a possibilidade da “*assessio possessione*” (acessão das posses), pontuando também a impossibilidade de se usucapir bens objetos de um negócio jurídico, como a locação.

Numa outra esfera, ainda no que concerne à usucapião constitucional, temos a figura da modalidade rural, a qual, por sua vez, caracteriza-se pela exigência de o novo adquirente exercer sua posse sobre bem imóvel rural com área de, no máximo, 50 hectares, num prazo de cinco anos. Assim como na especial urbana, esse tempo não pode ser interrompido.

Deve o novo adquirente possuir a coisa como sua, demonstrando a produtividade na terra, bem como a utilização da mesma para sua moradia e de sua família. Com isso, entende Diniz (2014) que esse instituto veio para outorgar o domínio aquele que cultivar terra abandonada, tornando-a produtiva com o esforço de seu trabalho.

Tal instituto está assegurado pela nossa Carta Magna em seu artigo 191¹², bem como pelo Código Civil Brasileiro de 2002 no artigo 1239¹³.

O Código de Processo Civil de 1973, entre os artigos 941 a 945 conferia à usucapião um tratamento específico dentro dos procedimentos especiais. A legitimidade para ajuizar a

¹¹Lei 10.406/02, art. 1240 –A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

¹²Constituição Federal, 1988, Art. 191 Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

¹³Cf. Código Civil 2002, Art. 1239.

ação seria do possuidor, o qual deveria fundamentar o seu pedido e juntar a planta do imóvel na petição inicial. Ademais, requeria citação do proprietário do bem e, por edital, a citação dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados. Conforme disposto no artigo 943 do antigo Código, deveria a Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e finalmente dos Municípios, ser intimada para, querendo, manifestar interesse na causa.

Partindo para o que ensina o Código Processual Civil de 2015, temos que a citação ocorrerá de forma pessoal, salvo se o objeto for unidade autônoma de prédio em condomínio, onde não será necessária a citação, além de deixar expressa a necessidade de publicação de editais em todas as demandas de usucapião.

Além disso, o Novo Código de Processo Civil não deixou expresso que o rito do procedimento seria especial, todavia a forma como ocorre a citação e a necessidade de publicação dos atos, conforme disposta no artigo 259¹⁴, tornam esse procedimento como uma espécie de especial implícito. Didier, Peixoto (2015).

Reforçando tal ideia, temos o enunciado nº 25 do Fórum Permanente de Processo Civil:

E.25: A inexistência de procedimento judicial especial para a ação de usucapião e regulamentação da usucapião extrajudicial não implicam vedação da ação, que remanesce no sistema legal, para qual devem ser observadas as peculiaridades que lhe são próprias, especialmente a necessidade de citação dos confinantes e a ciência da União, do Estado, do Distrito Federal e do Município.

Com o advento do Novo Código de Processo Civil, fica reforçada a possibilidade do caminho extrajudicial para todas as modalidades de aquisição de propriedade, uma vez que o mesmo instituto tem por fim a desjudicialização. Cabe informar, que tal modalidade já era expressa na Lei 11.977/09.

3. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE INTERESSE SOCIAL

¹⁴Cf. Lei 13.105 de 2016, Art. 259

A Regularização Fundiária nos moldes do artigo 46¹⁵ da Lei 11.977/09 tem por fim a garantia aos ocupantes de terras irregulares, visando promover o Direito à moradia e a função social da propriedade.

Assim, podemos compreender a importância do instituto da regularização fundiária nas terras brasileiras, visto que tal medida, conforme explícito na sua própria definição visa regularizar as propriedades oportunizando aos possuidores o direito de ter o título da terra que ocupa e ter como garantia o direito de habitação.

É imprescindível destacar, que para lograr êxito, o instituto necessita de medidas judiciais ou extrajudiciais, as quais figuram como instrumentos que possibilitem a realização da regularização. Ademais, como ensina Barros (2014), a figura da usucapião é considerada como o principal instituto de regularização fundiária, além de considerar a morosidade da justiça como principal obstáculo para a regularização, uma vez que uma ação de usucapião poderá durar por muitos anos na esfera judicial.

No tocante a análise da regularização fundiária de interesse social, a Lei 11.977/09 apresenta a figura da demarcação urbanística, instrumento pelo qual, segundo disposição do art. 47¹⁶, III da Lei 11.977/09, a Administração Pública demarca imóvel de domínio público, ou privado. Conforme dispõe Barros (2014) é ou pode ser lavrada pelos órgãos que compõe a Administração, quais seja a União, os Estados, o Distrito Federal e principalmente os Municípios. A lavratura do ato deve levar em consideração a situação da área a ser regularizada e na forma da ocupação da terra. O artigo 56¹⁷ da Lei 11.977/09 regulamenta a demarcação urbanística.

Igualmente, é imprescindível que antes do envio do auto de demarcação para registro, oportunize-se no prazo de 30 (trinta) dias os órgãos que cuidam da administração patrimonial dos demais entes federativos para que possam se manifestar, assim corrobora Barros (2014) com fulcro no artigo 56 §2º¹⁸.

¹⁵BRASIL. Lei 11.977, 2009. Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

¹⁶Cf. Lei 11.977/09, Art. 47.

¹⁷BRASIL. Lei. 11.977/09, Art. 56. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

¹⁸Cf. Lei 11.977, 2009, art. 56, §2º.

A Lei 11.977/09, disciplina as matérias que serão objeto da manifestação ora mencionada acima. Faz-se necessário a anuência ou oposição ao procedimento, demonstração dos limites lavrados no auto de demarcação, e, por fim, a manifestação sobre a existência de título publico sobre a área. É o que dispõe os incisos do art. 56, § 2º. Além disso, a Lei torna expressa que após o prazo de 30 dias, não havendo manifestação, aquele órgão responsável pela regularização fundiária poderá dar continuidade ao procedimento de demarcação, por se entender que o silêncio implica em anuência tácita.

Finalizada a fase de lavratura do auto de demarcação este será encaminhado aos órgãos de registro de imóvel, sendo imperioso destacar que o registro deve ser realizado no local da circunscrição da área a ser regularizada. Há a possibilidade de imóveis de essas áreas pertencerem a mais de uma circunscrição, neste caso, o registro ocorrerá no local em que há a maior parte da área demarcada.

Ainda no que concerne à averbação, é possível falar em impugnação da demarcação urbanística, a qual poderá ser proposta após a citação pessoal ou pelos correios, além da citação por edital dos interessados que não foram localizados. A propositura da impugnação deverá ocorrer num prazo de 15 dias após a citação. No caso de ter o proprietário impugnado, é oportunizado ao poder publico um prazo de 60 dias para se manifestar e adequar o auto para que não haja mais oposição do proprietário.

Considera a Lei 11.977/09¹⁹, que a regularização fundiária compreende um campo de medidas com o fim de regularizar os assentamentos e a titulação dos ocupantes, caminhando conjuntamente com a necessidade de garantir direito social à moradia e as funções sociais da propriedade, bem como ao direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Assim, se extrai da lei que o instrumento da regularização não se preocupa tão somente com a questão jurídica da terra que se encontra em desacordo com a lei, mas também com a questão urbanística, social e ambiental.

¹⁹Cf. Lei 11.977/09

A Lei dispõe, ainda, sobre a regularização de interesse social, a qual consiste na ocupação irregular de assentamentos por população de baixa renda. Imperioso destacar que essa ocupação deve ser mansa e pacífica, respeitar o lapso temporal de pelo menos cinco anos, estarem localizadas em áreas especiais de interesse social, ou integrando o patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e sejam declaradas para a implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social, conforme discorre Barros (2014).

Contudo, criou-se o projeto de regularização fundiária para que as questões acima mencionadas sejam efetivamente solucionadas. O projeto deve ser elaborado após o processo de averbação do auto de demarcação e, para se tornar eficaz, deve conter os pressupostos expressos no art. 51 da Lei 11.977/09:

Art. 51. O projeto de regularização fundiária deverá definir:

- I- as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;
- II- as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;
- III- as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;
- IV- as condições para promover a segurança da população em situações de risco;
- V- as medidas previstas para a adequação da infraestrutura básica.

Findo o projeto de regularização, este será enviado ao Município para análise e aprovação. Em caso de aceitação, passará a configurar como licenciamento urbanístico e ambiental. Após aprovação do projeto, encaminha o mesmo para a execução.

Conforme preleciona Barros (2014), surgiu a necessidade de se ter um instrumento capaz de regularizar áreas privadas. Desta forma, a Lei 11.977/09 além de regularizar áreas urbanas, passou a tornar regular as áreas privadas através da legitimação de posse. Assim

também entende Corrêa (2010) e acrescenta que a legitimação de posse trazida pela Lei 11.977/09, confere a garantia e aquisição do direito à moradia.

O título será conferido ao novo adquirente do imóvel, quando findo todo o processo de regularização, cabendo ao poder público a concessão desse título. Por isso, é de extrema importância ressaltar que a legitimação consiste apenas num reconhecimento da posse do imóvel objeto da demarcação urbanística, o que não implica dizer que em momento posterior esse título não possa ser convertido em propriedade, pois o fim maior da legitimação é a possibilidade da conversão em propriedade, assim ensina Cortêz, (2010).

No que concerne ao cabimento da legitimação de posse, o provimento de nº 44²⁰ do CNJ, o qual estabelece normas para a regularização fundiária, dispõe sobre a verificação dos requisitos da legitimação, pontuando que será feito pelo órgão público concedente. Além disso, o oficial poderá exigir para o registro que o legitimado declare expressamente não ser concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural e não ser beneficiário de legitimação de posse já concedida em momento anterior, caso deseje converter o título em propriedade, assim dispõe o art. 18²¹ do mesmo provimento.

4. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL INDIVIDUAL NO NOVO CODIGO DE PROCESSO CIVIL

Muitas foram as alterações trazidas pela nova redação do Novo Código de Processo Civil, sendo a Usucapião extrajudicial uma das inovações do Código com o fim de regularizar áreas e desafogar o sistema judiciário. Importa destacar que a mesma trata, tão somente, de bens imóveis, como disposto no caput do novo artigo 216-A²² da Lei de Registros Públicos, tornando possível a aquisição de uma propriedade imóvel sem requerer ação judicial. Cabe ainda lembrar que tal fato não exclui a possibilidade de adentrar com a ação no judiciário, pois quando não restar satisfeita a via extrajudicial, o requerente poderá acionar o Estado-juiz.

Reforça Brandelli (2015) sobre a ausência de litígio, o que torna desnecessário o acionamento ao judiciário, visto que o requisito primordial para o Estado entrar em campo é a presença de um conflito. Assim, essa ausência possibilita a via extrajudicial e pode ser considerada como um pressuposto para se adquirir a propriedade adotando este caminho.

²⁰Cf. Provimento Corregedoria Nacional de Justiça nº 44, 2015

²¹Cf. Provimento Corregedoria Nacional de Justiça nº 44, 2015, Art. 18

²²BRASIL, Lei 6015/73, Art 216-A.

Porém, mesmo que não haja conflito de cunho litigioso e a presença do judiciário, o requerimento deve ser acompanhado pela figura de um advogado.

Contudo, dispõe o provimento do Tribunal de Justiça do Rio grande do Norte e do Conselho Nacional de Justiça, que a aquisição de propriedade por usucapião extrajudicial será processada perante o Registro de Imóveis do local do imóvel e sob orientação do Oficial de Registro de imóveis, sem a necessidade de intervenção do Ministério Público ou homologação judicial.

No que concerne à figura do instituto, há a possibilidade de o mesmo ser utilizado em todas as modalidades de usucapião, com exceção da regularização fundiária de interesse social, visto que essa segue o seu próprio rito, assim dispõe Dornelles, Junior (2015).

Ademais, o reconhecimento da usucapião extrajudicial se dará através de ata notarial, a qual deve ser lavrada por Tabelião de notas. Importante pontuar que a escolha do Tabelião será de livre escolha da parte e que deve estar constado na ata:

- a) o tempo de posse do interessado e seus sucessores;
- b) declaração dos requerentes afirmando não conhecerem nenhum tipo de ação possessória no bem imóvel usucapiendo;
- c) declaração de pessoas no que concerne ao tempo da posse do interessado e de seus antecessores;
- d) descrição pormenorizada de todos os documentos exigidos no requerimento inicial.

Como exposto anteriormente, é essencial a figura do advogado no requerimento da usucapião extrajudicial, assim, regulamentou o Conselho Nacional de Justiça que todas as notificações serão feitas através do advogado da parte, preferencialmente por meio eletrônico que deverá constar no requerimento²³. Caso o advogado não atenda as notificações e a paralisação do procedimento ultrapasse 30 (trinta) dias, resta caracterizada a omissão do usucapiente dando ensejo ao arquivamento do pedido, pois entende que ele não quis atender as exigências impostas.²⁴

²³Provimento do Conselho Nacional de Justiça que dispõe sobre a Usucapião Extrajudicial, 2016, Art. 4º, § 1. O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial de registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. § 1º. Todas as notificações destinadas ao usucapiente serão feitas na pessoa de seu advogado, preferencialmente por meio eletrônico.

²⁴Cf. Provimento do Conselho NJ que dispõe sobre a Usucapião Extrajudicial

Faz-se mister ressaltar que o requerimento rejeitado em caso de inércia, poderá ser proposto novamente, aproveitando os atos já praticados que não lesionem terceiros e os documentos juntados, porém haverá uma nova qualificação registral.²⁵

Além disso, é devido lembrar que o requerimento deve ser composto dos requisitos da petição inicial prevista no art. 319 da Lei 13.105 e indicar os elementos previstos no art. 3º e incisos do provimento do CNJ.

Sabe-se que há a possibilidade de um bem imóvel ter mais de um titular de direitos sobre tal bem, nesse caso, havendo a falta da assinatura de qualquer um dos confinantes na planta, o oficial de registros notificará o ausente pessoalmente, pelos correios com AR (aviso de recebimento) ou através de oficial de registro de títulos e documentos. A manifestação deverá ser feita num prazo de 15 (quinze) dias, considerando a sua ausência como discordância.

Partindo para a seara do direito das sucessões, podemos ver a sua manifestação na usucapião extrajudicial quando há o fenômeno morte de um confinante que deveria demonstrar consentimento. Assim, com fulcro no princípio de Saisine trazido por Farias, Roosenvald (2015), o qual afirma que se transmite a herança e todos os direitos automaticamente aos herdeiros, resta claro que a manifestação ficará por conta do inventariante, ou, sendo esse inexistente, caberá aos herdeiros com autorização do cônjuge ou companheiro sobrevivente, assim dispõe o art. 5º, § 2º.²⁶

É imperioso destacar a presença da União, Estado e Município da circunscrição do bem no procedimento. E, para tomarem ciência do pedido, deverão ser notificados pelo Oficial de Registro através de oficial de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento. Assim como os confinantes ausentes, os entes terão o prazo de 15 (quinze) dias para demonstrar manifestação sobre o pedido.²⁷ Além de notificar a União, Estado e o

²⁵Provimento do Conselho Nacional de Justiça que dispõe sobre a Usucapião Extrajudicial, 2016, Art. 4º, § 3. § 3º. O requerimento rejeitado por inércia do interessado poderá ser renovado, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, e será submetido à nova qualificação registral, podendo ser aproveitados, conforme o caso, os documentos e os atos regularmente praticados anteriormente, caso não haja prejuízo a terceiros.

²⁶Provimento do Conselho Nacional de Justiça que dispõe sobre a Usucapião Extrajudicial, 2016, Art 5º, § 2 Art. 5º. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 2º deste provimento (ou resolução) não contiver a assinatura de qualquer titular de direitos ali referidos, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, para manifestar seu consentimento no prazo de 15 (quinze) dias, considerando-se sua inércia como discordância. § 2º. Em caso de falecimento daquele que deveria manifestar consentimento, estará legitimado a fazê-lo o inventariante ou, inexistindo inventário, a manifestação caberá aos herdeiros, com autorização dos respectivos cônjuges ou companheiros

²⁷Provimento 145 do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte, Art. 8º O Oficial de Registro de Imóveis dará ciência à União, ao Estado e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

Município, o oficial notifica os terceiros interessados por edital que deverá ser publicado pelo usucapiente e a manifestação também deverá ocorrer em 15 (quinze) dias.

Quando transcorrido o prazo de 15 dias para todos os que foram mencionados acima, não ocorrendo impugnação e conclusas todas as diligências, o Oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel em nome do requerente, ou seja, terá esse a propriedade do bem.

Reforça o artigo 216-A da Lei 6.015 de 1973, que a ata notarial lavrada por Tabelião, é um requisito essencial e indispensável ao reconhecimento da aquisição da propriedade pela via extrajudicial, devendo nela constar o tempo de posse do usucapiente e a cadeia possessória.

Ademais, é salutar informar que a mesma deve ser lavrada por Tabelião, o qual, além de informar o tempo e a cadeia possessória, precisa, obrigatoriamente, demonstrar todos os elementos que garantam a aquisição da propriedade. O Tabelião não pode, em hipótese alguma, deixar de atestar os elementos que possibilitem ao registrador atribuir à propriedade do bem em jogo ao usucapiente, mesmo que não tenha absoluta certeza.

Aos Tabeliães será delegado pelo poder público o serviço voltado para a ata notarial. Em sua maioria, são aprovados em concurso público e devem, conforme disposto na Constituição Federal²⁸ e Lei 8.935²⁹, ser dotados de fé pública para garantir a segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Assim, fica expresso o absurdo de se delegar ao notário um serviço que é de competência do judiciário e de extrema complexidade, principalmente no que concerne ao tempo e exercício da posse, pois são caracteres de difíceis constatações. Deverá o notário analisar e fazer uma espécie de julgamento sobre esses elementos, ficando sobre sua responsabilidade o prejuízo causado ao proprietário e a terceiros pela falha na observância.

O procedimento adotado pelo Novo Código de Processo Civil acabou por trazer alguns entraves, como a questão da assinatura de todos os confinantes e até mesmo do antigo possuidor do bem. Dispõe o parágrafo 2º do artigo 216- A³⁰ da Lei de Registro Públicos, que é necessária a assinatura de todos aqueles que possuem direitos reais ou quaisquer direitos

²⁸Cf. Constituição Federal, 1988, art. 236.

²⁹Cf.. Lei 8.935, 1994, Arts. 1º, 2º e 3º.

³⁰Cf. Lei 6.015/73. 216-A, §2º.

registrados ou averbados na matrícula do imóvel, caso contrário será considerado o silêncio como discordância.

O legislador agiu equivocadamente ao considerar a ausência de manifestação como discordância, pois o procedimento será ineficaz, visto que não se poderá conceder a propriedade ao usucapiente tendo em vista a não concordância de algum titular de direito sobre a coisa. E, se a intenção foi dar celeridade ao procedimento, resta claro que o parágrafo do artigo supracitado vai de encontro ao que pretendeu o legislador.

Outro fator relevante, é que a compreensão adotada pelo Novo Código, em considerar o silêncio como uma discordância tácita, não se coaduna com o que rege o nosso ordenamento jurídico em se tratando do silêncio, o qual é considerado como anuência no código civil de 2002, em seu artigo 111³¹. Assim, fica caracterizado o retrocesso do instituto, pois a via extrajudicial será esgotada única e exclusivamente pela ausência de manifestação de um só titular e terá que seguir o caminho do judiciário.

4.1. REGULAMENTAÇÃO NO ÂMBITO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO NORTE

Com as alterações no Novo Código de Processo Civil na via da usucapião extrajudicial elencadas anteriormente, nota-se os desafios enfrentados pela legislação para o verdadeiro alcance do que por vez foi pretendido, ou seja, há a existência de impasses que impossibilitam o esvaziamento do judiciário. Por outro lado, nota-se que a utilização da usucapião extrajudicial de interesse social, também pela via extrajudicial, conseguiu afastar de forma eficaz a morosidade da justiça.

Assim, se faz necessário uma análise acerca do provimento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte (TJ/RN), bem como do novo Código de normas da Corregedoria deste mesmo Tribunal, para entender o posicionamento deste órgão em relação aos institutos mencionados e como eles podem contribuir com o que fora pretendido.

O novo caderno de normas da Corregedoria do TJ/RN aborda, com eficiência, o procedimento da regularização fundiária de interesse social pela via administrativa. Traz à baila a demarcação urbanística que será de responsabilidade do poder público, o qual deverá

³¹Cf. Código Civil, 2002, art. 111.

encaminhar o auto, juntamente com o requerimento, para o Cartório de Registro de imóveis, assim dispõe os artigos 473³² e 475³³ desse caderno.

É perceptível o reforço no tocante à responsabilidade que a regulamentação confere ao Poder Público, pois ficará sobre sua incumbência a identificação dos proprietários que deverão ser notificados pessoalmente, e, quando não localizados, ou quando confrontantes e eventuais interessados, por edital, bem como a correspondência entre o que constar no auto e a ocupação efetiva da área. Assim dispõe o artigo 477³⁴ e parágrafos.

Além disso, dispõe o artigo que a notificação será feita com o fim de oportunizar os proprietários, os confrontantes e eventuais interessados a se manifestarem caso desejem impugnar a averbação da demarcação.

Em havendo impugnação, retrata o artigo 480, §1º³⁵ que a Administração Pública deverá ser notificada. Assim, observa-se a facilidade e eficiência com o que a Administração cuida do procedimento, pois, ao tomar conhecimento da impugnação, irá propor medidas que façam essa oposição não mais existir, como a alteração do auto de demarcação. Ademais, pode chegar a excluir a área impugnada da averbação da demarcação e arquivar a impugnação.

A questão do silêncio, com a regulamentação dada pelo Código de Normas da Corregedoria do TJ/RN, poderá ser outorgada quando comprovado através de títulos que comprovem a existência de uma relação jurídica entre o titular do registro e o usucapiente,

³²Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Norte, n.º 156, 2016, art. 473. Compreende-se como regularização fundiária de interesse social a ação administrativa que tem por fim promover a regularidade jurídica de assentamentos ocupados de modo irregular, predominantemente, por pessoas de baixa renda, e desde que: a) tenham sido preenchidos os requisitos para a usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia; b) tenha a área ocupada irregularmente sido declarada pelo poder público como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS; e c) tenha o Poder Público procedido à demarcação urbanística.

³³Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Norte, 156, 2016, art. 475. Cabe ao Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social encaminhar, ao Cartório do Registro de Imóveis, requerimento acompanhado do auto de demarcação urbanística e demais documentos inerentes a sua instrução, para os fins do art. 57 da Lei 11.977/09, cabendo, por sua vez, ao titular daquele Ofício a responsabilidade de verificar a juntada da: I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver; II - planta de sobreposição do imóvel demarcado, com a situação da área constante no Registro de Imóveis; III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriores; IV - cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso; e V - declaração dos ocupantes de que não são proprietários ou possuidores de outro imóvel urbano ou rural.

³⁴Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Norte, 156 2016, art. 477, §1º, §2º e §3º

³⁵Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Norte, 156, 2016, art. 480, §1º

assim como inexistência de ação judicial contra o requerente. Tais títulos podem ser encontrados no artigo 465, §1º³⁶.

Desta forma, enxergamos que a outorga do consentimento viabiliza a ação pela via extrajudicial, visto que é de uma extrema dificuldade conseguir a anuência de todos os titulares de direitos sobre a coisa.

6.CONCLUSÃO

Na realidade brasileira, quando se trata de ocupação de terras ainda temos um alto índice de ocupação irregular. Com o advento da regularização fundiária, teve por fim o instituto regularizar a propriedade de terras ocupadas e conceder aqueles que as ocupam o título de propriedade.

Para entender o instituto, o presente trabalho precisou discorrer sobre as espécies trazidas pelo Código Civil de 2002. Contudo, entendeu-se que cada modalidade possui os seus pressupostos gerais e particulares, como no caso da demonstração do tempo pelo novo proprietário, o qual varia entre as espécies e pode ser diminuído quando comprovada a utilização do bem imóvel para moradia e sua função social.

Nota-se que é conferido aquele que está na posse da propriedade e pretende adquiri-la, a possibilidade de unir sua posse a de seu antecessor, com o fim de atingir o lapso temporal ora exigido em lei, sendo então uma forma facilitadora para o usucapiente ter a propriedade do bem.

A regularização fundiária passou a ver a usucapião com um importante instrumento para o alcance da regularização de terras ocupadas de forma irregular. Todavia, a morosidade da justiça figura como um empecilho para a aquisição da propriedade de forma eficaz.

Com a Lei de 11.977/09, a qual retrata sobre o programa minha casa, minha vida, vimos que a figura da usucapião extrajudicial de interesse social passa a ter mais força em nosso ordenamento jurídico e que o procedimento da regularização fundiária visa, além de tudo, à garantia de propriedade e o respeito ao equilíbrio ambiental.

O legislador conferiu a esse instrumento uma maneira adequada de se regularizar as terras irregulares, urbanas e privadas, pois torna possível a lavratura do ato de demarcação

³⁶Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Norte, 2016, art. 465, §1º

pelos órgãos da Administração Pública e a aquisição do título de propriedade através da própria legitimação de posse. Pode-se ver nesse instituto a preocupação que o legislador teve em conferir aos ocupantes das terras irregulares um título de propriedade, o qual pode ser adquirido através da legitimação de posse. Além disso, nota-se a importância de se destinar à coisa uma função social que possibilite essa aquisição e então se ratifique o direito à moradia por vez garantida.

Já no que concerne à Usucapião extrajudicial individual, chega-se a conclusão de que o legislador, apesar de trazer avanços com essa nova espécie, trouxe também empecilhos consideráveis para aqueles que buscam a aquisição de propriedade por essa via. Além disso, conferiu uma atividade judicial ao notário, de extrema complexidade, pois é perceptível a dificuldade de se comprovar o lapso temporal do usucapiente sobre a coisa.

Ademais, o notário, de forma absurda, faz uma espécie de julgamento sobre o procedimento. Devendo ir ao local do bem quando preciso for e respondendo por todos os atos negligentes que causarem danos aos confinantes ou a terceiros

Por outra via, surge a figura do silêncio, sobre a qual temos o conhecimento de que no ordenamento pátrio, especificadamente no âmbito civil, se comporta como sinônimo de anuência nos casos em que os sujeitos das relações não manifestam a sua posição.

Assim, resta claro que a alteração feita pelo legislador no Novo Código de Processo Civil vai totalmente de encontro ao que é disposto pelo Código Civil, pois a figura do silêncio no procedimento extrajudicial da usucapião se comporta como discordância e não como anuência.

Desta forma, resta comprovada a falta de eficácia do instrumento. Apesar de trazer avanços, o legislador não conseguiu lograr no que concerne à aplicabilidade do instituto, pois só deve seguir a via extrajudicial quando não houver nenhuma espécie de litígio.

Assim, resta claro que não há uma congruência entre os institutos abordados. Ademais, não há do que se falar em celeridade pela via extrajudicial, vez que quando houver qualquer tipo de impugnação, até mesmo ausência de manifestação, o procedimento deverá seguir a via judicial, sendo apenas iniciado no Registro de Imóvel.

Faz-se necessário uma nova regulamentação do procedimento pelo Conselho Nacional de Justiça, afastando todo e qualquer empecilho para que a norma tenha sua verdadeira eficácia.

Com isso, enxergamos na regulamentação dada pelo TJRN em seu provimento de número 145 e no novo código de normas concernente ao caderno extrajudicial, o qual aborda a usucapião administrativa e a regularização fundiária de interesse social, uma forma de preencher a lacuna deixada pelo legislador quando dispôs sobre o processo da usucapião extrajudicial no Novo Código de Processo Civil.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAUJO, Fabio Caldas. **Usucapião**. 3ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

BARROS, Felipe Maciel Pinheiro. **Regularização Fundiária & direito à moradia**: instrumentos jurídicos e o papel dos municípios. Curitiba: Juruá, 2014.

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

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em: 05 Out. 2016.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o código civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 10. out. 2016

_____. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm> Acesso em: 05. out. 2016.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm> Acesso em: 15. out. 2016.

CYRINO, Rodrigo Reis. **Usucapião Extrajudicial - Aspectos Práticos E Controvertidos**. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzIwNA==>>. Acesso em: 10 out. 2016.

CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. Minuta de provimento. **Usucapião Extrajudicial**. Conselho Nacional de Justiça. Brasília: CNJ, 2016.

CORRÊA, Paloma de Azevedo. **A legitimação da posse**: Obstáculos e possibilidades para a tutela do direito de moradia. 2010. 92f. Monografia (graduação) – Direito, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

DIDIE Jr., Fredie.; PEIXOTO, Ravi. **Novo Código de Processo Civil**: Comparativo com o código de 1973. Salvador: Ed. Juspodivm, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria geral do direito civil. 31 ed. v1. São Paulo: Saraiva, 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 7 ed. v5. São Paulo: Saraiva, 2012.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país**. Disponível em: <http://www.trib.org.br/files/obra/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 10 out. 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Regularização fundiária de interesse social**. Disponível em: <<http://www.trib.org.br/app/webroot/publicacoes/regularizacaoofundiaria/pdf.pdf>>. Acesso em: 26 out. 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião Extrajudicial e o Silêncio como discordância. **Revista dos Tribunais de Justiça**, Belo Horizonte, p.22-24, set. 2016. Disponível em: <content/uploads/2016/10/CNJ11_Lamana.pdf>. Acesso em: 21 out. 2016

PROVENCE, Jamile Maria Gondek. **Usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e materialização da função social da propriedade imobilizária**. 2015. 42 f. Monografia (Especialização) - Curso de Preparação A Magistratura, Escola da Magistratura do Estado do Paraná XXXIII Curso de Preparação à Magistratura núcleo Curitiba, Curitiba, 2015.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **A ata notarial no requerimento de usucapião extrajudicial**. Gen Jurídico, São Paulo, jun, 2016. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2016/06/17/a-ata-notarial-no-requerimento-de-usucapiao-extrajudicial/>>. Consulta feita em:, 19/10/2016.

SUMARIVA, Marino Nazareno Lopes. **O auto de demarcação urbanística para a Regularização Fundiária Urbana**. 2013. 132f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2013.

TARTUCE, Flavio. **O Novo CPC e o direito civil**: impactos, diálogos e interrogações. São Paulo: editora método, 2015.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO NORTE. Provimento nº 145, de 2016. **Procedimentos administrativos ao Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião**. Natal, RN, 2016.

_____. Corregedoria Geral de Justiça. **Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte / Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte**. Natal: CGJ/RN, 2016.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: parte geral. 14 ed. v1. São Paulo: Atlas, 2014.